

Bijlage a. welstand en procedure

De Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2016 en in werking getreden op 29 september 2016. Meer informatie hierover is te vinden via <https://www.amsterdam.nl/welstandsnota/>

Supervisie

Om voldoende samenhangende kwaliteit te waarborgen in de bouwplannen, is voor Buiksloterham een supervisor aangesteld. De supervisor adviseert voornamelijk over het gebouw en de inrichting van het terrein in de context van het totale plangebied, ten opzichte van andere omliggende gebouwen en de openbare ruimte. Het advies van de supervisor gaat tot het definitief ontwerp, het zogenaamde eindadvies. De architect/ontwikkelaar kan eventuele punten uit dit advies verwerken in de aanvraag omgevingsvergunning. Op basis van deze aanvraag beoordeelt De Commissie Welstand het ontwerp en krijgt daarbij het supervisie advies op het definitief ontwerp geleverd. Indien gewenst kan de supervisor mee naar de Commissie Welstand voor een toelichting.

Proces supervisie

- Drie toetsmomenten
Er zijn in principe drie toets- en adviesmomenten voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag: het

schetsontwerp (SO), het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO). De adviezen op het SO en VO gaan naar de architect en ontwikkelaar. Het advies op het DO wordt ook rechtstreeks naar de commissie welstand gestuurd. De toetsing en advisering vindt plaats in het supervisieoverleg.

- Informeel vooroverleg

Het is mogelijk om een informeel vooroverleg aan te vragen. Hierbij is niet de supervisor maar de stedenbouwkundige van Buiksloterham aanwezig.

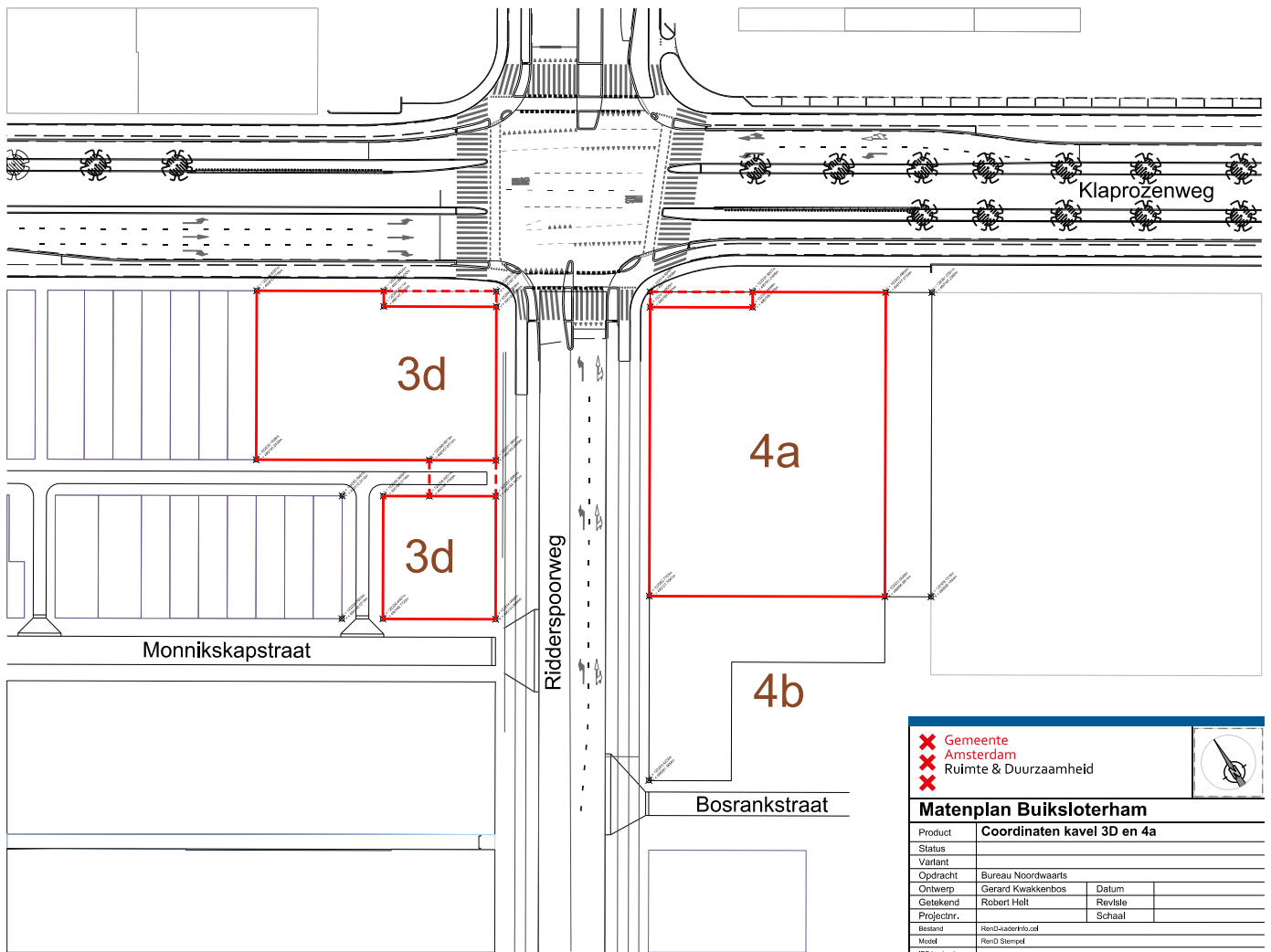
- Supervisieoverleg


Gebiedsontwikkeling Noord voert het secretariaat voor het supervisie overleg. Agendering van een plan / ontwerp, loopt via Gebiedsontwikkeling Noord. Voor meer informatie over de positie binnen het proces, taakvelden en werkwijze van het supervisoroverleg wordt verwezen naar het supervisorprotocol welke via de website beschikbaar is: <https://www.amsterdam.nl/projecten/buiksloterham/stedenbouwkundige/buiksloterham>

Buiksloterham

BSH3D

Bijlage b. coördinatentekening

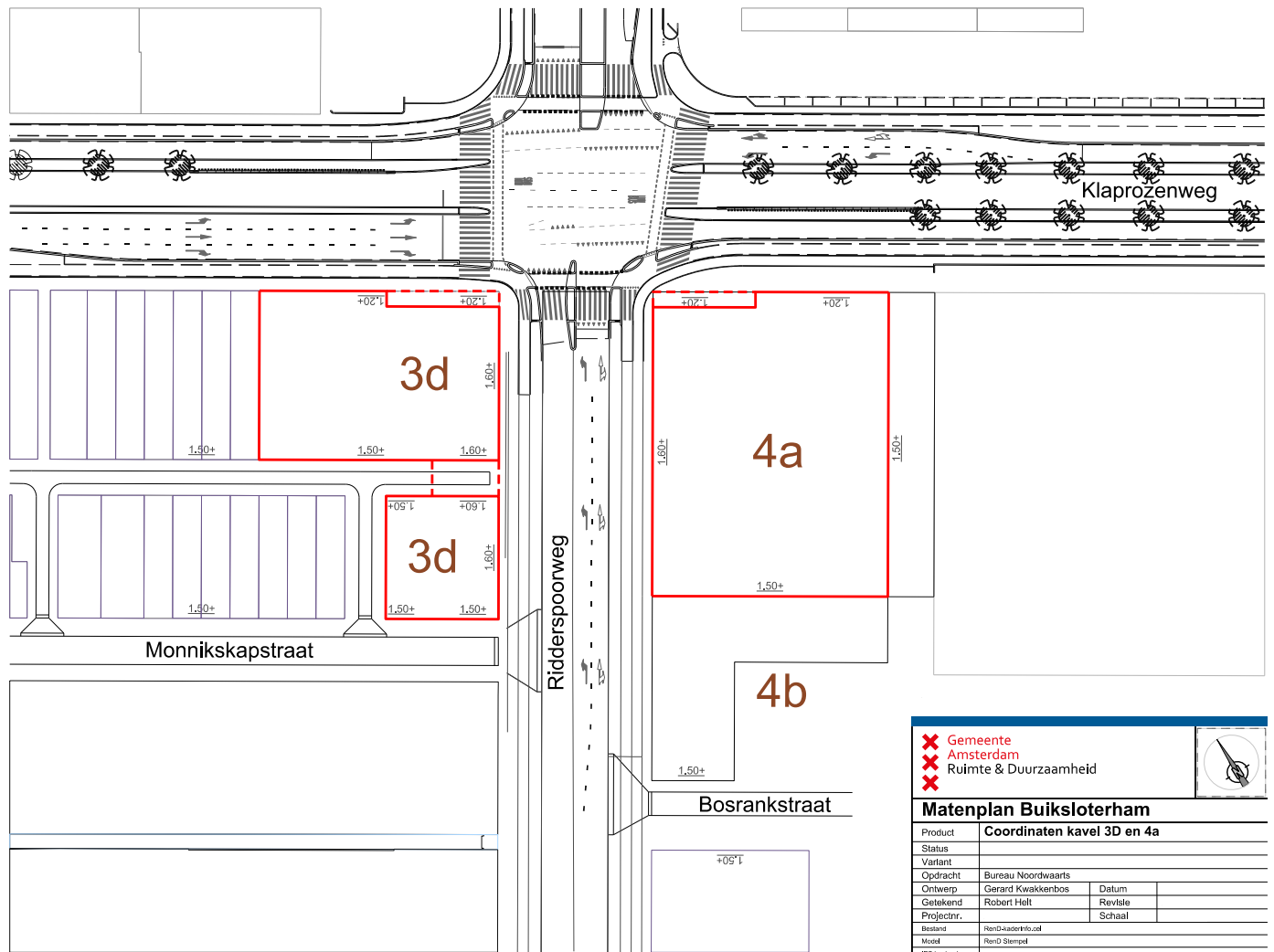



<p> X Gemeente X Amsterdam X Ruimte & Duurzaamheid </p>			
Matenplan Buiksloterham			
Product	Coordinaten kavel 3D en 4a		
Status			
Variante			
Opdracht	Bureau Noordwaarts		
Ontwerp	Gerard Kwakkenbos	Datum	
Getekend	Robert Helt	Revisie	
Projectnr.		Schaal	
Bestand	RenD-austerhfo.cel		
Model	RenD Stempel		
IPS bestand			

Buiksloterham

BSH3D

Bijlage c. maaiveldhoogtekaart



<p>X Gemeente Amsterdam X Ruimte & Duurzaamheid</p>			
<p>Matenplan Buiksloterham</p>			
Product	Coordinaten kavel 3D en 4a		
Status			
Variant			
Opdracht	Bureau Noordwaarts	Datum	
Ontwerp	Gerard Kwakkenbos	Revisie	
Getekend	Robert Helt	Schaal	
Projectnr.			
Bestand	RenD-austerhfo.zcd		
Model	RenD Stempel		
IPS bestand			

Bijlage d. circulair Buiksloterham

In voormalig industriegebied Buiksloterham in Noord komen er de komende jaren 3.500 woningen en 200.000 m² werkruimte bij. De gemeente is in Buiksloterham al meerdere jaren actief met duurzaamheid.

Mede door de duurzame tender die de gemeente Amsterdam in 2009 uitschreef in Buiksloterham ontstond er een beweging van duurzaamheid in het gebied die steeds groter is geworden en resulteerde in een community van partijen. Deze partijen lieten een visierapport maken en tekenden in 2015 gezamenlijk het manifest waarmee ze de ambitie uitspraken om van Buiksloterham een circulaire stadswijk te maken met ruimte voor experiment en leren. Het gebied kwam hierdoor de afgelopen jaren meer en meer op de kaart als circulaire hotspot.

Op 11 maart 2015 stelde de gemeenteraad de Agenda Duurzaamheid vast. In de Agenda Duurzaamheid staan voorstellen en doelen van het stadsbestuur om Amsterdam sneller te verduurzamen. In 2020 wil de stad 20% meer duurzame energie, 20% minder energiegebruik, 65% afval scheiden, schonere lucht, klimaatbestendig bouwen en de ontwikkeling van de circulaire economie versnellen. Ook duurzame gebiedsontwikkeling staat genoemd in de Agenda Duurzaamheid. Buiksloterham wordt hierin gepositioneerd als exclusief gebied waar we van alles laten zien. Het ruige en creatieve karakter van Buiksloterham en de actieve community die de circulaire ambitie omarmt, vormen een goede voedingsbodem voor het realiseren van een circulaire stadswijk.

Sinds 2017 werkt de gemeente met een programmatische aanpak aan de transformatie en ontwikkeling van Buiksloterham tot circulaire stadswijk. De

opgave is om in de diverse aspecten van de gebiedsontwikkeling deze ambitie een plek te geven.

De circulaire stad en duurzaamheid zijn brede begrippen. Daarbinnen vallen diverse thema's zoals energie, slim omgaan met grondstoffen en materialen, groen, water en mobiliteit. Maar ook de beweging van bezit naar gebruik en het ontwikkelen van nieuwe modellen voor productie, consumptie, distributie en logistiek zijn onderdelen. Wat een circulaire stadswijk precies is, moet nog blijken en zullen de partners in Buiksloterham met elkaar gaan invullen.

Voor het creëren van een échte circulaire en duurzame stadswijk is het ook noodzakelijk dat de gebruikers van het gebied de circulaire ambitie handen en voeten geven in hun dagelijkse routines. Daarom is ook het betrekken van (nieuwe) bewoners en bedrijven een cruciaal onderdeel in de ontwikkeling van een circulaire stadswijk

De gemeente vraagt de inschrijver op Kavel 3D om een bijdrage te leveren aan de realisatie van de circulaire en duurzame stadswijk. De inschrijver dient de duurzame en circulaire ambities van Buiksloterham te onderschrijven en dit mee te nemen bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling van dit kavel. Een belangrijke selectiecriteria in deze tender is circulair bouwen. In de selectiebrochure staat dit uitgewerkt.

Bijlage e. geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan Buiksloterham is in 2009, op grond van de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied en voor welke woningen een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld (Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Buiksloterham; Sight – ruimte en milieu; 18 september 2009). In het bestemmingsplan Buiksloterham was de verbreding van de Klaprozenweg echter nog niet voorzien.

Voor de verbreding van de Klaprozenweg is op 29 mei 2013 een apart bestemmingsplan vastgesteld, 'Verbreding Klaprozenweg'. Zie ook voor dit bestemmingsplan <http://ruimtelijkeplannen.nl>. Voor dit bestemmingsplan zijn de consequenties van de verbreding voor de (toekomstige) woningen langs dit traject zijn onderzocht (Akoestisch onderzoek Verbreding Klaprozenweg Amsterdam Noord; 1 juni 2012). Naar aanleiding hiervan is in de 2e partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' (vastgesteld 29 mei 2013) voor een aantal gevelvlakken langs de Klaprozenweg een dove gevel of een geluidswerend vlies verplicht gesteld. Eén van de gevelvlakken komt overeen met de gevel van kavel 3D langs de Klaprozenweg. Aan de Ridderspoorweg is een hogere grenswaarde vastgesteld van 60 dB voor maximaal 21 woningen en aan de Monnikskapstraat een grenswaarde van 55 dB voor maximaal 5 woningen. Indien door geluidsmaatregelen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zijn meer woningen mogelijk. Zie ook bijlage e van de bouwenvelop.

Voor de uitwerking van dove gevels, een geluidwerend vlies en/of hogere waarden is het 'Amsterdams Geluidbeleid 2016' van toepassing. In dit beleid wordt aangegeven op welke wijze bij de ontwikkeling van woningen en andere geluidgevoelige objecten op locaties met een hoge(re) geluidbelasting een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

In de praktijk betekent dit dat rustig slapen met open raam mogelijk gemaakt moet worden. Het Amsterdams geluidbeleid biedt de basis en het gereedschap voor het maken van een evenwichtige afweging van belangen. In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtend bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel wordt behaald. De plannen worden getoetst door het 'Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam' (TAVGA). Het advies van het TAVGA wordt betrokken bij de besluitvorming (omgevingsvergunning). Indien gewenst kunnen de uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek (of een concept akoestisch onderzoek) in vroegtijdig stadium aan TAVGA ter advisering worden voorgelegd.

Bijlage f. bodem en milieu

Historie

Het terrein was in het verleden in gebruik bij Struyk-Verwo Infra BV, die op deze locatie stoeptegels, -banden en ander betonelementen heeft vervaardigd. Het terreindeel kavel 3E (zuidelijke deel van kavel 3D) is met name in gebruik geweest voor de opslag van eindproducten.

In 2007 is een eerste bodemonderzoek uitgevoerd toen de locatie nog in gebruik was bij Struyk-Verwo Infra BV. Destijds betrof dat een indicatief afvoeronderzoek en nader onderzoek asbest. In 2011 is na de ontmanteling en ontruiming door Struyk-Verwo Infra BV een tweede bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij nogmaals is gekeken naar de verontreinigingen in de bodem.

Op basis van deze onderzoeken uit 2007 en 2011 is het kavel bouwrijpgemaakt. Voor het deelgebied kavel 3D was er op basis van het laatst uitgevoerde onderzoek geen sprake van een sterke verontreiniging in de bodem. Op basis van dit bodemonderzoek is het terrein bouwrijpgemaakt, waarbij het grove puin uit de bovengrond is verwijderd. Daarnaast zijn er bouwdrains aangebracht om het terrein meer stabiliteit te geven. Op deze ondergrond op circa 0,4 m +NAP wordt vervolgens een scheidingsdoek aangebracht en wordt er nog een schone zandlaag aangebracht van circa 0,6 meter dikte.

Bouwrijpmaken

Met het bouwrijpmaken zijn de grove puindelen uit de bovenste 0,5 meter van het oorspronkelijke maaiveld verwijderd. Na het verwijderen van de grove puindelen zijn drains aangebracht om de drooglegging tijdelijk te verbeteren (in de bouwfase). Na deze werkzaamheden is geotextiel aangebracht als fysieke scheiding tussen de ondergrond en de op te brengen schone zandlaag. De op te brengen schone zandlaag

is vervolgens afgewerkt op 1,00 m+NAP en heeft een dikte van circa 0,6 meter.

Vastleggen nulsituatie - achtergronden
Na het bouwrijpmaken van de locatie is de actuele bodemkwaliteit bepaald. Omdat er bij eerdere onderzoeken voor het vastleggen van de nulsituatie onverwachts een sterk verhoogde concentratie asbest was aangetroffen in de oorspronkelijke ondergrond, is hier de nulsituatie bepaald vooruitlopend op het aanbrengen van de schone afdeklaag. De kwaliteit van de deklaag is na het aanbrengen van het zand nog geverifieerd.

Algemene bodemkwaliteit

De volgende onderzoeken hebben betrekking op kavel 3D (n.b. de indeling van de kavel nummers is veranderd waardoor meerdere onderzoeken relevant zijn geworden:

1. Verkennend bodem- en nader asbestonderzoek kavel 3D aan de Klapprozenweg te Amsterdam-Noord, MWH, rapportnummer: m13g0213.r07, d.d. 19 juni 2014;
2. Verkennend bodem- en nader asbestonderzoek kavel 3E aan de Klapprozenweg te Amsterdam-Noord, MWH, rapportnummer: m13g0213.r08, d.d. 19 juni 2014;
3. Verkennend bodem- en nader asbestonderzoek kavel 3C aan de Klapprozenweg te Amsterdam-Noord, MWH, rapportnummer: m13g0213.r03, d.d. 28 mei 2014;
4. Addendum verkennend bodem- en nader asbestonderzoek kavel 3E aan de Klapprozenweg te Amsterdam-Noord, MWH, rapportnummer: m13g0213.e03, d.d. 12 september 2014;
5. Addendum verkennend bodem- en nader asbestonderzoek kavel 3C aan de Klapprozenweg te Amsterdam-Noord, MWH,

Buiksloterham

BSH3D

rapportnummer: m13g0213.e02, d.d. 12 september 2014;

6. Addendum verkennend bodem- en nader asbestonderzoek kavel 3D aan de Klaprozenweg te Amsterdam-Noord, MWH, rapportnummer: m13g0213.e04, d.d. 10 februari 2015.

Op basis van de onderzoeken is de kwaliteit bepaald van de bodem (grond en grondwater) op de locatie. Hieronder wordt de kwaliteit van de te onderscheiden bodemlagen beschreven.

Zandlaag (1)

Op de locatie is zand aangebracht op een scheidingsdoek tot een hoogte van circa 1,0 m+NAP. De kwaliteit van het op te brengen zand is schoon op basis van een leveringscertificaat en dit is geverifieerd na het aanbrengen van de zandlaag.

Uit onderzoek (5) is te herleiden dat de opgebrachte zandlaag incidenteel licht verontreinigd is met PCB. Uit de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de kwaliteit achtergrondwaarde.

Uit onderzoek (4 en 6) is te herleiden dat de opgebrachte zandlaag niet verontreinigd is. Uit de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de kwaliteit achtergrondwaarde.

Scheidingsdoek (2)

Op de ondergrond is scheidingsdoek aangebracht op circa 0,4 m+NAP. Aan deze zijde van de Klaprozenweg is de onderzijde van de leeflaag gelegen op circa 0,1 m+NAP.

Ondergrond (3)

De ondergrond van 0,4 m+NAP tot 0,1 m-NAP waarbij met het bouwrijpmaken het grove puin middels uitrieken is verwijderd kent verschillende kwaliteiten:

Uit onderzoek (3) is gebleken dat deze laag (mengmonster bg1) incidenteel sterk

verontreinigd met is koper, incidenteel matig verontreinigd met nikkel en zink en is verder licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie. Deze laag is incidenteel (SLC11) licht verontreinigd met asbest (hechtgebonden), in de overige monsters is geen asbest aangetroffen.

Uit onderzoek (1) is gebleken (mengmonsters MMD01 en MMD02) dat deze laag licht verontreinigd is met pak en incidenteel licht verontreinigd met zink en incidenteel matig verontreinigd is met lood, in deze laag is geen verontreiniging aangetroffen met asbest.

Uit onderzoek (2) is gebleken (mengmonster MME01) dat deze laag licht verontreinigd is met kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie. In deze laag is incidenteel (SLE03 en SLE04) asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen, echter dit materiaal blijkt geen asbest te bevatten.

Ondergrond (4)

Uit onderzoek (3) is gebleken dat in de diepere ondergrond (0,1 m-NAP tot 1,6 m-NAP) incidenteel sterk verhoogde gehalten worden aangetroffen met barium, benzeen of lood en incidenteel matig verhoogde concentraties aan lood of nikkel aangetroffen. Buiten deze verontreinigingen zijn er hooguit lichte verontreinigingen met kobalt, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, en minerale olie aangetroffen. De laag is licht verontreinigd met asbest. De aangetroffen sterke verontreiniging met benzeen betreft een puntverontreiniging en deze is vanwege de verwachte mobiliteit verder onderzocht en er blijkt hooguit sprake te zijn van een puntverontreiniging die niet voorkomt in het grondwater.

Uit onderzoek 1 is gebleken dat in de diepere ondergrond (0,1 m-NAP tot 1,4 m-NAP) licht verontreinigd is met lood en kwik en incidenteel licht verontreinigd is met koper,

Buiksloterham

BSH3D

PAK, zink en minerale olie. In de ondergrond is geen asbest aangetroffen.

Uit onderzoek (2) is gebleken dat in de diepere ondergrond (0,1 m-NAP tot 0,95 m-NAP) incidenteel matig verhoogde concentraties aan lood en minerale olie worden aangetroffen. Daarnaast is de bodem hooguit licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK en PCB. In de diepere ondergrond is ter plaatse van sleuf (SLE01) asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hier is sprake van een lichte verontreiniging met asbest. Het mengmonster waar geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen blijkt analytisch geen asbest te bevatten.

Grondwater

Het grondwater worden incidenteel een sterke verontreiniging aangetroffen met arseen. Dit wordt als verhoogde natuurlijke achtergrondwaarde beschouwd. In het grondwater zijn verder lichte verontreinigingen met arseen, barium, molybdeen, xylenen, naftaleen en minerale olie aangetroffen.

Gebruiksbeperkingen

Op basis van het nulonderzoek is de locatie geschikt voor de beoogde bestemming. Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden in de licht/matig verontreinigde grond onder de aangebrachte zandlaag, dan is een melding

in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk indien er meer dan 50 m³ licht verontreinigde grond wordt ontgraven. Indien er toch sprake blijkt van sterk verontreinigde grond dan moet er bij graafwerkzaamheden een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (zogenaamde BUS-melding) of een saneringsplan worden opgesteld en worden beschikt (vanuit de Wet bodembescherming).

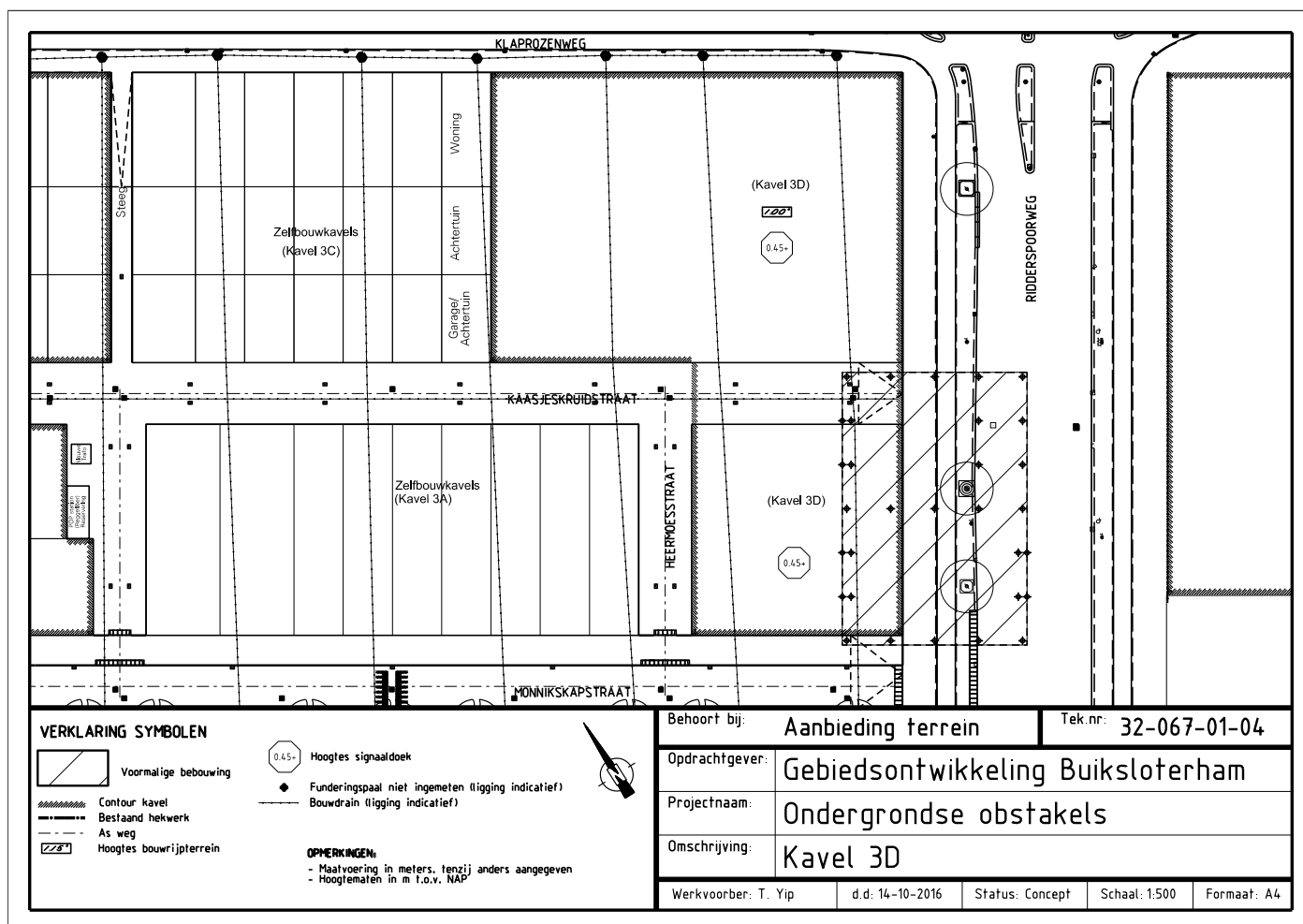
Indien er grond vrijkomt van de locatie dan moet er contact worden opgenomen met de Grondbank om te kijken of het vrijkomende materiaal in de nabijheid is her te gebruiken. Grond uit de zandlaag moet separaat worden ontgraven en separaat worden afgevoerd van de grond onder de zandlaag. Vrijkomende grond moet in eerste instantie worden aangeboden aan de Grondbank. Indien de Grondbank geen geschikte hergebruikslocatie heeft dan moet de initiatiefnemer een andere erkende verwerker of verwerkingslocatie zoeken.

Op basis van het te realiseren vloerpeil in de te bebouwen strook van NAP +1,5 m, kan het zand hetgeen vrijkomt bij het realiseren van de funderingsconstructie binnen de kavel worden teruggeplaatst. Eventuele tuinen dienen in de eindsituatie te worden afgewerkt op circa 1,5 m+NAP.

Bijlage g. situatie ondergrond

Op de locatie heeft een fabriekshal gestaan. Die is gesloopt. De gemeente heeft bij het bouwrijpmaken van het terrein de in de ondergrond aangetroffen funderingen of funderingsresten tot ca. 0,5 meter onder het signaaldoek verwijderd. Het signaaldoek is aangebracht op ca. 0,5 meter +NAP. Ook heeft de gemeente archiefonderzoek gedaan naar eventuele andere voormalige opstallen / gebouwen op dit terrein. Voor zover gegevens voorhanden en relevant

waren zijn contouren van de gebouwen en de daarbij behorende paalfunderingen zo goed als mogelijk op bijbehorende tekening aangegeven. Van deze paalfunderingen, voor zover ze niet zijn aangetroffen bij het bouwrijpmaken, is de aanwezigheid en positie slechts een vermoeden. De ervaring leert, dat de achterblijvende funderingspalen in het algemeen weinig hinder voor de bouw veroorzaken. Een en ander weergegeven op bijgevoegde tekening.

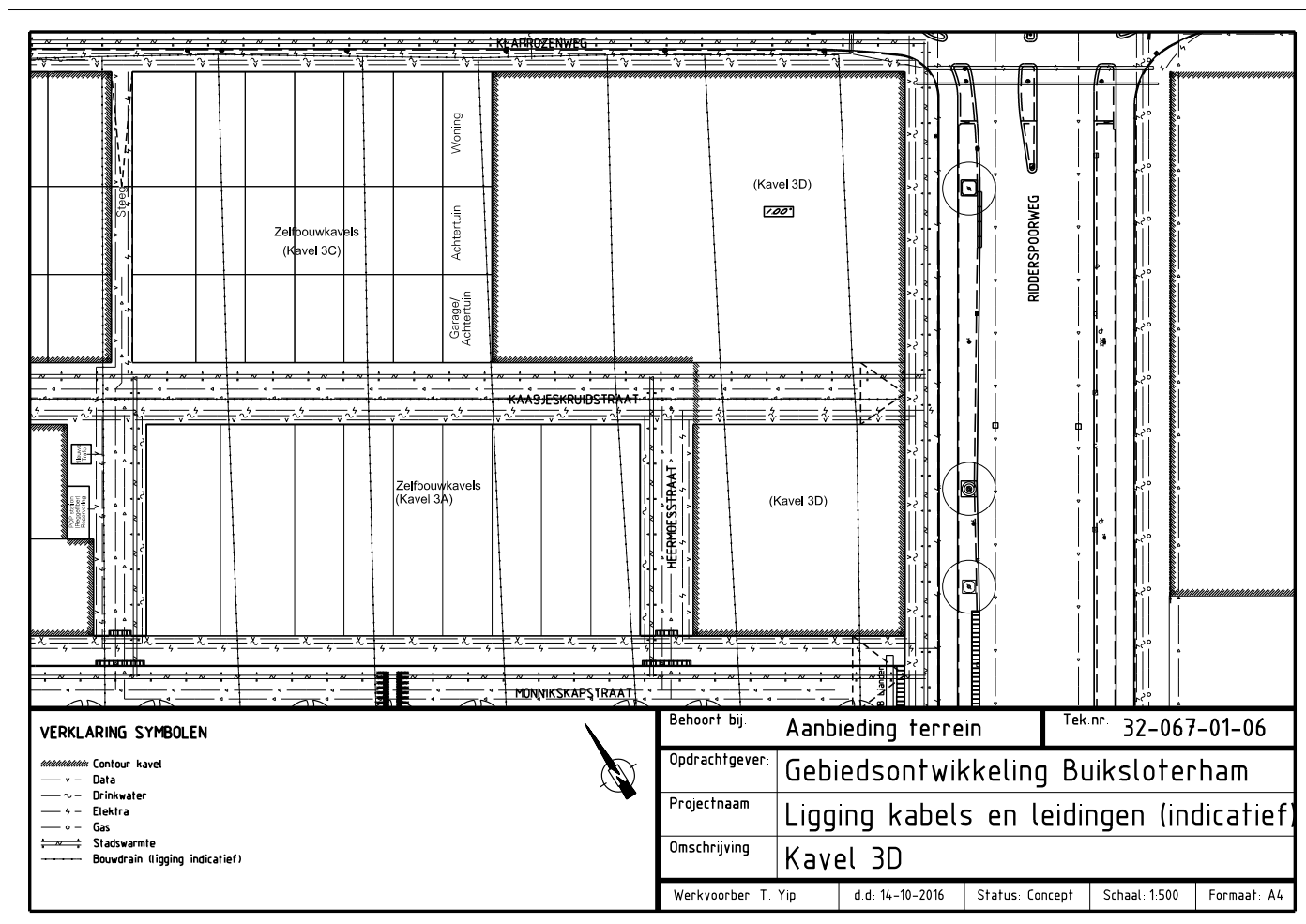


Bijlage h. kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Op bijbehorende tekening zijn de huidig bekende kabels en leidingen globaal weergegeven. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventueel noodzakelijke extra (huis-)aansluitingen aan te vragen door de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar dient in de (schets-)

ontwerpfase na te gaan bij de nutsbedrijven of er voldoende netcapaciteit voorhanden is ter voeding van het gebouw. Eventuele noodzakelijke extra openbare voorzieningen (bijv. wijktrafo Liander, regelkamer stadswarmte) dienen in pandig in de bebouwing te worden opgenomen.



Bijlage i. definitie bestemming werken

Niet-woonfuncties: minimaal 15% en maximaal 45% van bruto vloeroppervlak

Conform het bestemmingsplan Buiksloterham 2009 wordt onder de niet-woonfuncties (werken) de volgende bestemmingen verstaan: Bedrijven, Kantoren, Consumentverzorgende dienstverlening, Horeca I, III, IV*, Ontspanning & Vermaak, Maatschappelijke dienstverlening, Creatieve functies

* De bestemming horeca V (hotel) wordt vanwege het nieuw vastgestelde overnachtingsbeleid nadrukkelijk uitgesloten.

Bijlage j. BLVC

In bijlage K is de bestaande situatie met bouwkavel aangegeven. De bouwkavel ligt tegenover een basisschool voor speciaal onderwijs en grenst aan een belangrijke kruispunt Klaprozenweg/Ridderspoorweg (hoofdnetauto en fiets). De verbreding van de Klaprozenweg is in uitvoering en oplevering is beoogd in 2018. Gezien de beperkte bouwruimte, liggend naast een school en grenzend aan belangrijke doorgangswegen is de ontwikkelaar verplicht om een BLVC-plan op te stellen conform de eisen/aanwijzingen van de stadsdeelregisseur van het stadsdeel Noord. Dit document is tevens nodig om een eventuele WIOR-vergunningprocedure te doorlopen (Werken in de Openbare Ruimte) of een Tijdelijke Verkeersmaatregel aan te vragen.

In de bestaande openbare ruimte is geen werkruimte beschikbaar. De ontwikkelaar zal vroegtijdig in overleg met de stadsdeelregisseur (en aan de hand van een BLVC-plan) zelf moeten inventariseren welke bouwwijze mogelijk is en of er werkruimte kan worden gevonden. Eventuele noodzakelijke

omleidingen/wegafzettingen moeten zeker 6 maanden van te voren worden aangevraagd.

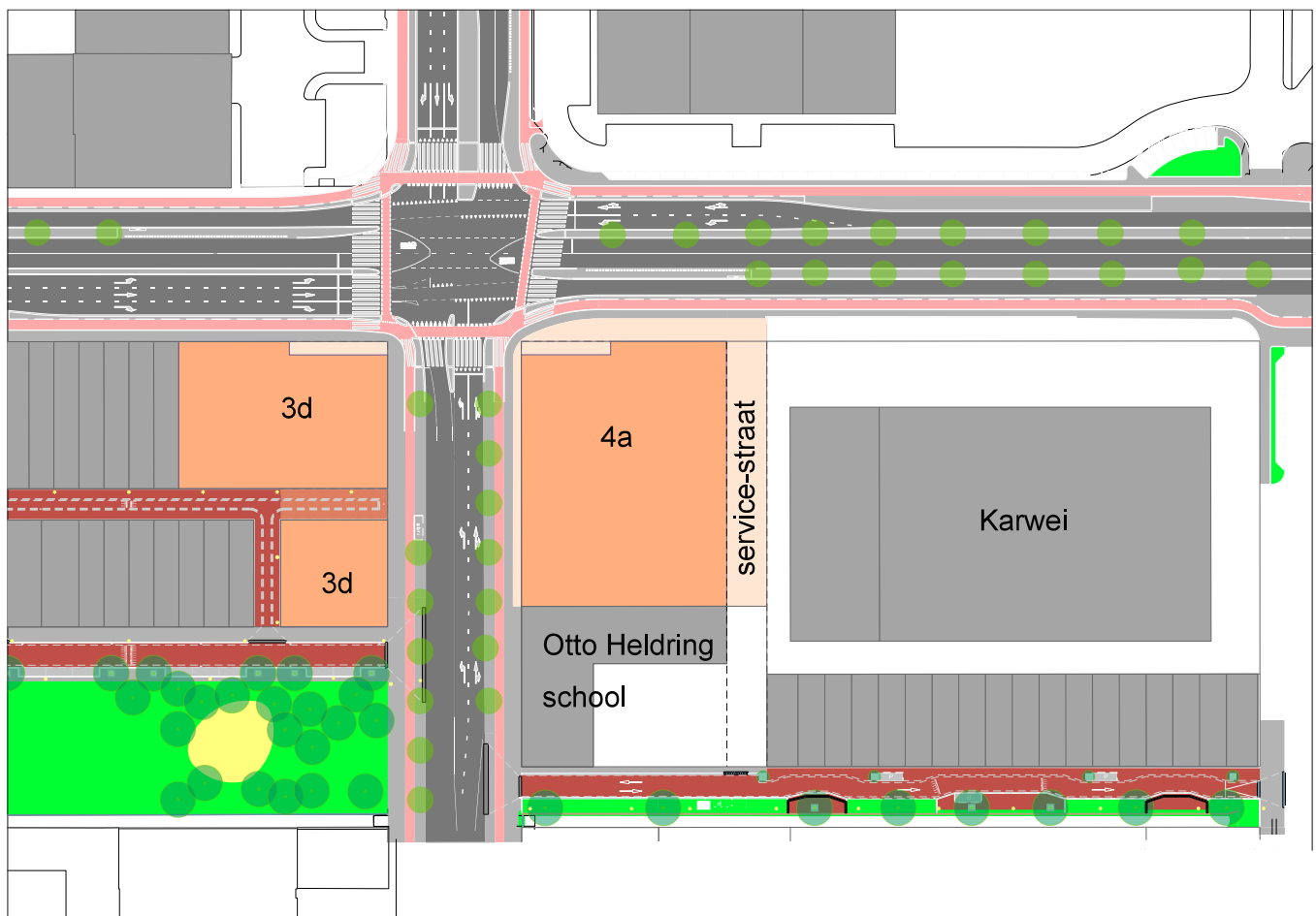
Naast het BLVC-plan dat met name de omgeving rondom het bouwplan beschrijft is er ook een bouwveiligheidsplan vereist vanuit de omgevingsvergunning. Deze documenten dienen op elkaar te zijn afgestemd.

De richtlijnen ten aanzien van bouwlawaai zijn recent in Amsterdam aangescherpt. Waar gebouwd gaat worden in hoge dichtheden en in een hoog stedelijke omgeving betekent het dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en-of vibropalen) in beginsel ongewenst is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde of geboorde systemen. De naastgelegen school (De Heldring) biedt speciaal onderwijs voor kinderen met een verstandelijke beperking (leeftijd tot 12 jaar). Deze kinderen zijn zeer gevoelig voor impulsen van buitenaf, daarom is trillingsvrij heien verplicht.

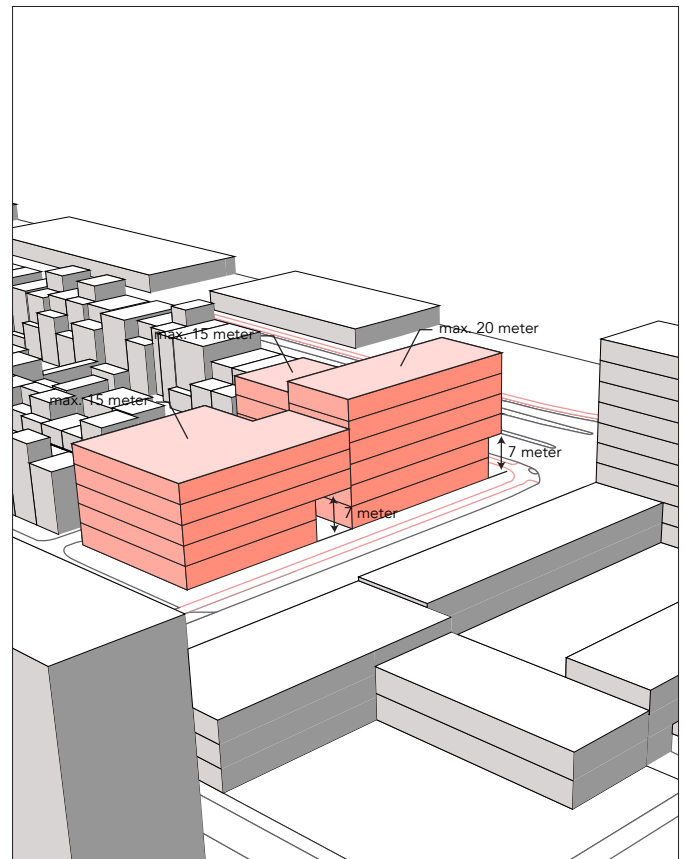
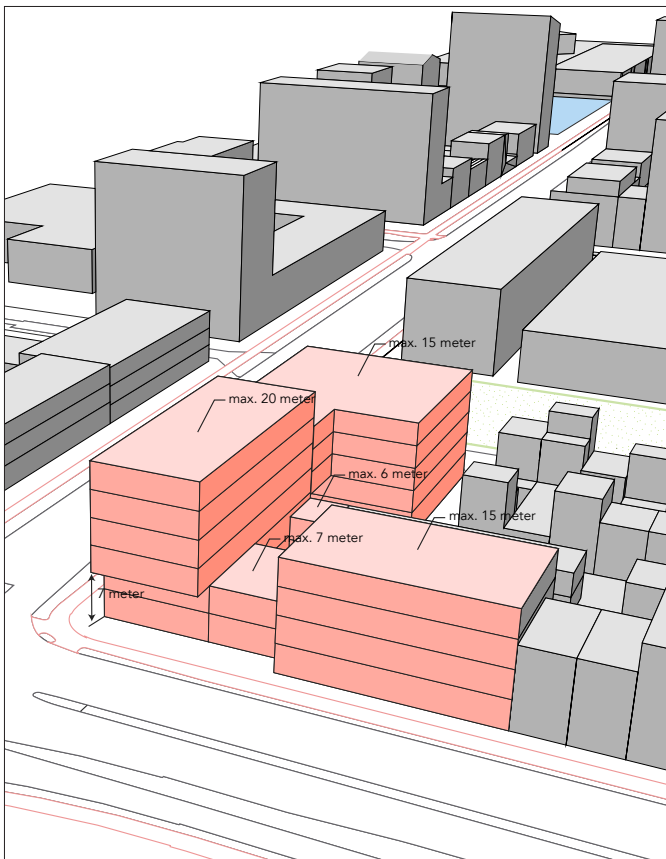
Buiksloterham

BSH3D

Bijlage k. bestaande situatie



Bijlage I. 3D voorbeelduitwerking



Aan getoonde tekeningen en gegeven info van kavel 4a kunnen geen rechten worden ontleend