



Gemeente
Amsterdam



BOUWENVELOP

't Warderschip

BUIKSLOTERMEERPLEIN

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan het ontwerp voor 't Warderschip, onderdeel van het project Buikslotermeerplein. Deze bouwenvelop vormt het kader voor het Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

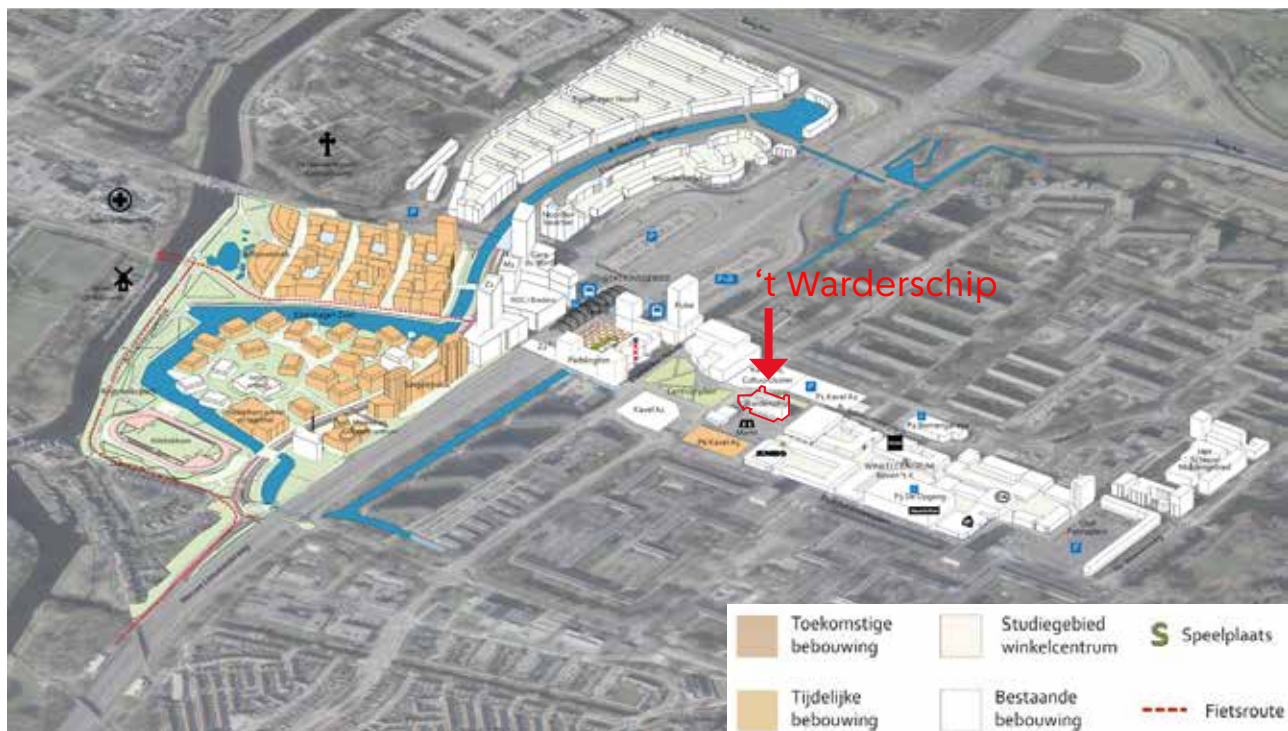
Informatie: www.amsterdam.nl/buikslotermeerplein

Contactpersoon: CAN noordwaarts
can.noordwaarts@amsterdam.nl

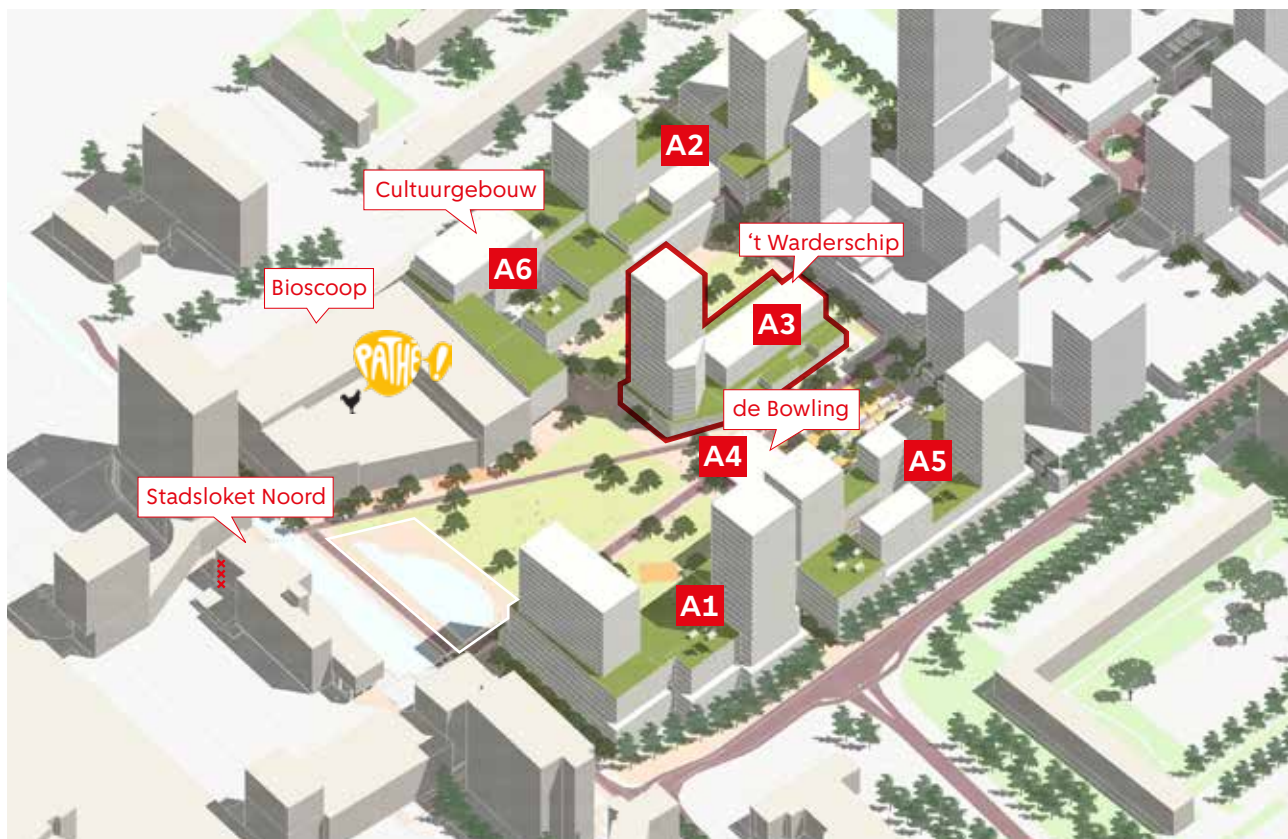
Versie: 24 maart 2025

Inhoud

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	7
1.1 Bestaande situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Landschappelijk kader	
1.4 Stedenbouwkundig kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Juridisch - Planologisch kader	
2 Ambities opgave	12
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Duurzaamheid	
3 Kavelregels	14
3.1 Stedenbouw	
3.2 Programma	
3.3 Parkeren	
3.4 Openbare ruimte en omgeving	
3.5 Techniek	
3.6 Duurzaamheid	
3.7 Beeldkwaliteitseisen	
4 Uitvoering	24



Afbeelding 1: CAN-gebied



Afbeelding 2: 't Warderschip in de toekomstige situatie

Inleiding

De gemeente Amsterdam beschrijft in deze bouwenvelop haar eisen en voorwaarden voor de ontwikkeling van 't Warderschip. De ontwikkeling van 't Warderschip maakt deel uit van projectgebied Buikslotermeerplein in het Centrumgebied van Amsterdam Noord (CAN).

Het Buikslotermeerplein groeit de komende jaren uit tot levendig hart van Noord. Er komt naast winkelen meer ruimte voor wonen, werken en uitgaan. In totaal gaat het om ca. 3.000 nieuwbouwwoningen. Daarnaast verbetert de openbare ruimte, komt er meer groen met aangename verblijfsplekken en ruimte voor sport en ontspanning.

In de projectnota Buikslotermeerplein uit oktober 2021 is 't Warderschip benoemd als aanjager van de gebiedsontwikkeling. Dat houdt in dat dit deelproject voortvarend wordt ontwikkeld, en daarmee een positieve impuls kan geven aan een stapsgewijze transformatie van het Buikslotermeerplein.

De gemeente is op zoek naar een geschikte partij die zorgdraagt voor:

1. De sloop van het puntvormige aanbouw, gevolgd door de ontwikkeling en realisatie van een toren op deze plek. In de toren komen middeldure huurwoningen

en is ruimte voor voorzieningen. Het wordt één van de herkenningspunten van het Buikslotermeerplein.

De ontwikkelende partij wordt geselecteerd op basis van hun voorstel voor de toren. De ambities en kavelregels voor de toren zijn omschreven in respectievelijk hoofdstuk 2 en 3 van deze bouwenvelop.

2. De aankoop van de onderste twee lagen van 't Warderschip (de Plint). De geselecteerde partij wordt aangemoedigd de Plint te transformeren. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de mogelijke transformatie zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de bouwenvelop, en tevens vastgelegd in het omgevingsplan.

Er is gekozen voor deze tweeledige opgave, omdat voor de herontwikkeling van de Plint toestemming van de vve van 't Warderschip is vereist.

De bouwenvelop vormt het toetsingskader voor het schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de Punt en de mogelijke transformatie van de Plint.



Afbeelding 3: 't Warderschip in de huidige situatie en de plangrens Centrumplein



Afbeelding 4 en 5: 't Warderschip, huidige situatie

1 Gebiedscontext

1.1 Bestaande situatie

't Warderschip op het Buikslotermeerplein is gerealiseerd in 1993, naar een ontwerp van Jan Brouwer Associates. Rond die tijd kreeg het bestaande winkelcentrum een grote opknappbeurt waarbij onder meer een deel van de winkelpromenades werd overdekt.

't Warderschip bestaat uit 8 bouwlagen; een ondergrondse parkeerkelder, een plint van 2 lagen met kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen en een vijftal woonlagen met in totaal 35 appartementen. Kenmerkend voor het gebouw is de driehoekige beëindiging van het gebouw, de Punt. De punt doet denken aan de voorkant van een schip.

De gemeente Amsterdam is momenteel erfpachter van de plint. Er zitten een aantal tijdelijke verhuringen, waaronder horeca, een kapper en een broedplaats.

't Warderschip is met name georiënteerd op de zuidzijde. Dit is de kant van het marktplein. Aan de noordzijde bevindt zich een (kleine) horecaonderneming en de ontsluiting van de appartementen. De noordzijde heeft verhoudingsgewijs veel doods geveloppervlak.

Dit laatste geldt ook voor de oostgevel en de punt.

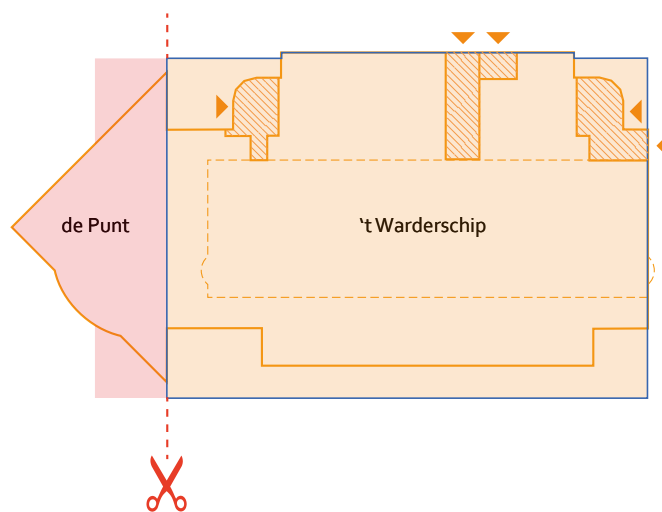
De eerste verdieping van het gebouw draagt weinig bij aan een aantrekkelijk straatbeeld. Dit komt onder andere omdat deze aan de noord- en zuidzijde naar achteren ligt ten opzichte van de begane grond. Daardoor is de verdieping nauwelijks zichtbaar.

De Plint en de Punt

't Warderschip bestaat uit twee losse delen: de Plint als onderdeel van 't Warderschip en de Punt; zie afbeelding 6. De gemeente is erfpachter van de Plint. In totaal gaat het om de begane grond, de eerste verdieping en 26 parkeerplaatsen. De Punt betreft een nieuwe erfpachtuitgifte waar een toren met niet-wonen functies op de begane grond en eerste verdieping kan worden ontwikkeld.

't Warderschip exclusief de Punt

Bouwjaar:	1993
Bestaand programma:	5.000 m ² Bruto Vloeroppervlak (BVO) wonen, 35 woningen waarvan 18 woningen in eigendom van woningcorporatie Eigen Haard en 17 woningen in privébezit 3.370 m ² BVO niet – wonen exclusief parkeren
Parkeren:	66 parkeerplaatsen in totaal waarvan 26 in erfpacht van de Gemeente Amsterdam
Bouwlagen:	8
Footprint:	ca. 56 x 36 m ² exclusief de Punt
Gebouwhoogte:	ca. 23 m



- | | |
|--|---|
| — footprint begane grond bestaand gebouw | — Erfpachters; Huiseigenaars, Eigen Haard, Gemeente |
| - - footprint verdieping 2-5 | — Eigendom Gemeente - Sloop en nieuwbouw |
| ▶ bestaande entrees, te handhaven | |
| — bestaande kadastrale grens | |

Afbeelding 6: 't Warderschip, eigendomsverhoudingen, sloopgrens en te handhaven entrees en traforuimte



Afbeelding 7: Huidig bouwvolume

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Het Buikslotermeerplein maakt deel uit van het Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN). De planvorming is gestart in 2003 met het vaststellen van het Masterplan Centrumgebied Amsterdam Noord. Hierin zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden; Stationsgebied, Elzenhagen Noord en Zuid en het Noorderkwartier. In totaal worden hier circa 3.350 woningen gerealiseerd, en zo'n 80.000 m² aanvullende voorzieningen.

Voor het bestaande winkelcentrum Boven 't Y zijn er Vuistregels opgesteld. De Vuistregels vormen het ruimtelijke kader dat een stapsgewijze transformatie van een monofunctioneel winkelcentrum naar een gemengd stedelijk gebied mogelijk maakt. Boven de winkels komen woningen. En er komen ook andere functies, zoals horeca, sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. In december 2024 heeft de gemeenteraad de Vuistregels en het bijbehorende Investeringsbesluit vastgesteld.

Twee andere initiatieven in de directe omgeving van 't Warderschip zijn de beoogde ontwikkeling van een cultuurgebouw en de herontwikkeling van de bestaande Bowling.

Het cultuurgebouw ligt direct ten noorden van 't Warderschip. Het programma bestaat uit ongeveer 24.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO) voor cultuur, leisure en ondersteunende functies zoals horeca en kantoren.

Ten zuiden van 't Warderschip ligt de Bowling. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met een buurtcoöperatie voor de herontwikkeling van de Bowling tot een laagdrempelig buurtcentrum met een maatschappelijk-culturele programmering.

1.3 Landschappelijk kader

Één van de ambities uit de projectnota is het drastisch vergroenen van het Buikslotermeerplein en het verbeteren van de ruimtelijke relaties met

het Baanakkerspark en de Noord-Hollandsche kanaalzone. Beiden zijn onderdeel van de Hoofdgroenstructuur (HGS) van de gemeente. In de toekomst moet het Buikslotermeerplein schakel zijn tussen beide gebieden. De schakel is vormgegeven als een groot, groen plein naast 't Warderschip, tegenover de bioscoop. Ook wordt ingezet op aantrekkelijke, groene routes tussen het Buikslotermeerplein en de aangrenzende woonwijken de Kleine Wereld en het Plan van Gool.

1.4 Stedenbouwkundig kader

Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Investeringsbesluit voor het Centrumplein, bestaande uit een Stedenbouwkundig Plan (SP) en een Investeringsnota. In het SP zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van het Centrumplein.

Deze zijn een uitwerking van de stedenbouwkundige visie uit de projectnota Buikslotermeerplein uit 2021. Drie belangrijke thema's zijn verrijken, verbinden en vergroenen, met als doel het huidige monofunctionele karakter van het gebied te doorbreken, het nieuwe stadscentrum beter te integreren in de omgeving en ook ingrijpend te vergroenen.

Zowel de projectnota als het SP zijn te vinden op de website

<https://www.amsterdam.nl/buikslotermeerplein/>

1.5 Architectonisch kader

Voor de nieuwe toren is het ruimtelijk systeem 'Woongebieden na 1985, samengestelde woonblokken' van toepassing. Een uitgebreide beschrijving van dit systeem en de bijbehorende criteria is terug te vinden in de Welstandsnota De schoonheid van Amsterdam.

In deze bouwvelop en het SP Centrumplein zijn een aantal beeldkwaliteitseisen opgenomen, aanvullend op de criteria uit de Welstandsnota. De beeldkwaliteitseisen waarborgen de

belangrijke architectonische uitgangspunten voor het Centrumplein en bieden tevens voldoende vrijheid voor een architectonische interpretatie. Zie paragraaf 3.7 Beeldkwaliteitseisen.

De beeldkwaliteitseisen worden gebruikt bij de toetsing van de plannen door de supervisor die een advies opstelt voor de Commissie Omgevingskwaliteit (COK, voorheen Welstand). De COK toetst vervolgens aan de criteria opgenomen in de welstandsnota.

1.6 Programmatisch kader

De verhouding wonen versus niet-wonen voor het gehele Buikslotermeerplein, in m2 BVO, is vooralsnog vastgelegd op 50 – 50. Bij volledige transformatie van het winkelcentrum neemt het programma op het Buikslotermeerplein toe van ca. 130.000 m² BVO naar minimaal 415.000 m² BVO (exclusief parkeren). Hierbij is het huidige winkelareaal als uitgangspunt gehanteerd.

1.7 Juridisch Planologisch kader

Voor de ontwikkeling van 't Warderschip is een bestemmingsplan opgesteld, getiteld bestemmingsplan 't Warderschip met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2204BPGST-VG01. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2023. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, en thans opgegaan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Amsterdam.

Het college heeft op 31 oktober 2023 een hogere waarden besluit genomen bijbehorend bij het bestemmingsplan Warderschip om woningen mogelijk te maken waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Een compleet overzicht vindt u op

<https://omgevingswet.overheid.nl/>



Afbeelding 8: Winkelcentrum Boven 't Y



Afbeelding 9: Pathébioscoop met horecagelegenheid De Beren



Afbeelding 10: De Bowling

2 Ambities opgave

Dit hoofdstuk gaat specifiek in op de ambities voor de Punt van 't Warderschip. De gunningscriteria bij de tender zijn gebaseerd op deze ambities en inzendingen worden hierop beoordeeld. De opgave is het ontwikkelen van een toren met een niet-woonprogramma in de onderbouw. Een visie op de mogelijke transformatie van de onderbouw van het bestaande gebouw 't Warderschip weegt niet mee in de beoordeling in de selectieprocedure.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe toren staat direct naast het bestaande Warderschip, en maakt daardoor onderdeel uit van een stedenbouwkundig ensemble. Van belang is de relatie tussen bestaand en nieuw. Dit heeft betrekking op de continuïteit van de plint en de architectonische expressie van de plint en de toren in relatie tot 't Warderschip. De toren mag een eigen architectuur hebben. Punt van aandacht is hoe deze zich verhoudt tot de architectuur van 't Warderschip en de onderbouw van de toren. Het gebouw dient alzijdig te worden vormgegeven. Van belang is dat de onderbouw van de toren een open, transparante uitstraling heeft.

Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de beeldkwaliteit is het van belang dat deze onderwerpen niet los van elkaar worden gezien maar een integrale eenheid vormen. De belangrijkste opgave hierbij is dan ook: hoe kunnen de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid elkaar versterken en slim worden gecombineerd?

2.2 Duurzaamheid

De nieuwe toren moet optimaal bijdragen aan de gemeentelijke ambities op het gebied van circulair bouwen, energieprestatie en de integraliteit van duurzaamheidsmaatregelen.

Visie op circulair bouwen

De toren wordt met een zo laag mogelijke milieu-impact en zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen gerealiseerd. In de visie op circulair bouwen wordt een toelichting gevraagd hoe de materiaalkeuze en de bouwwijze van de woontoren optimaal bijdraagt aan deze ambitie. Hierbij dienen de eerste vier indicatoren van [het nieuwe normaal](#) als leidraad voor de visie. Het is aan de ontwikkelaar om zelf te bepalen waar de focus op komt te liggen, zolang de volgende vier indicatoren maar worden meegenomen;

- MilieuPrestatie Gebouw (MPG): Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke MPG.
- Materiaalgebonden CO2-uitstoot: Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO2-uitstoot (embodied carbon).
- Materiaalgebonden CO2-opslag: Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke materiaalgebonden CO2-opslag (embedded carbon).
- Herkomst Materialen: Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materialen van verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar.

Visie op energieprestatie

In de integrale visie op energie licht de inschrijver toe hoe de toren zo energiezuinig mogelijk wordt. Hierin moet worden beschreven hoe de energiemaatregelen effectief samenhangen met het hybride energieconcept, bestaande uit de aansluiting op stadswarmte en WKO. Daarnaast dient te worden toegelicht hoe de piekvermogens en energiebehoefte door middel van energie-efficiënte maatregelen kunnen worden geminimaliseerd. Beschrijf daarbij hoe een balans in het piekvermogen kan worden bereikt. Tevens wordt beoordeeld

kan worden bereikt. Tevens wordt beoordeeld hoe het ontwerp kan bijdragen aan een zo aangenaam mogelijke verblijfskwaliteit, zowel tijdens hete zomers als koude winters.

Integraliteit duurzaamheidsmaatregelen

In de visie op integraliteit van de duurzaamheidsmaatregelen dient omschrijven te worden hoe de verschillende duurzaamheidsmaatregelen technisch met elkaar samenhangen en versterken. Hierbij moet worden toegelicht hoe de eisen uit de bouwvelop samenhangen met de ambities voor circulair bouwen en energieprestatie. Indien mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met de locatie en de omgeving van de locatie.

2.3 Programma

Op de kavel de Punt heeft de gemeente een gemengd programma voor ogen. Het woonprogramma bestaat uit minimaal 8.100 m² BVO en maximaal 9.000 m² BVO. In het bestemmingsplan is er ruimte voor maximaal 155 woningen.

Het Buikslotermeerplein moet een diverse, inclusieve wijk worden waar elke Amsterdammer kan wonen. Daarom ambieert de gemeente een divers aanbod van woningen. Kavel A3 richt zich op compacte woningen in het middeldure huursegment. De doelgroep is kleine huishoudens van verschillende samenstelling. De ambitie is dat minimaal 25% van de woningen een oppervlakte van 50 m² GBO of groter.

3 Kavelregels

Vanwege de onderlinge samenhang is er gekozen om voor de twee opgaves één integraal document op te stellen. De kavelregels in dit hoofdstuk gaan nader in op de ruimtelijke randvoorwaarden voor zowel de nieuwbouw van de Punt en de mogelijke transformatie van de Plint.

Het omgevingsplan bevat de ruimtelijke en programmatische eisen waarop deze bouwenvelop is gebaseerd. De bouwenvelop is een uitwerking van het omgevingsplan en geeft nog enkele additionele kavelregels, zoals bijvoorbeeld verplichte rooilijnen en architectonische eisen.

Het bouwplan (cq het ontwerp) moet uiteindelijk voldoen aan zowel het omgevingsplan (publiekrechtelijk) als aan deze bouwenvelop (privaatrechtelijk).

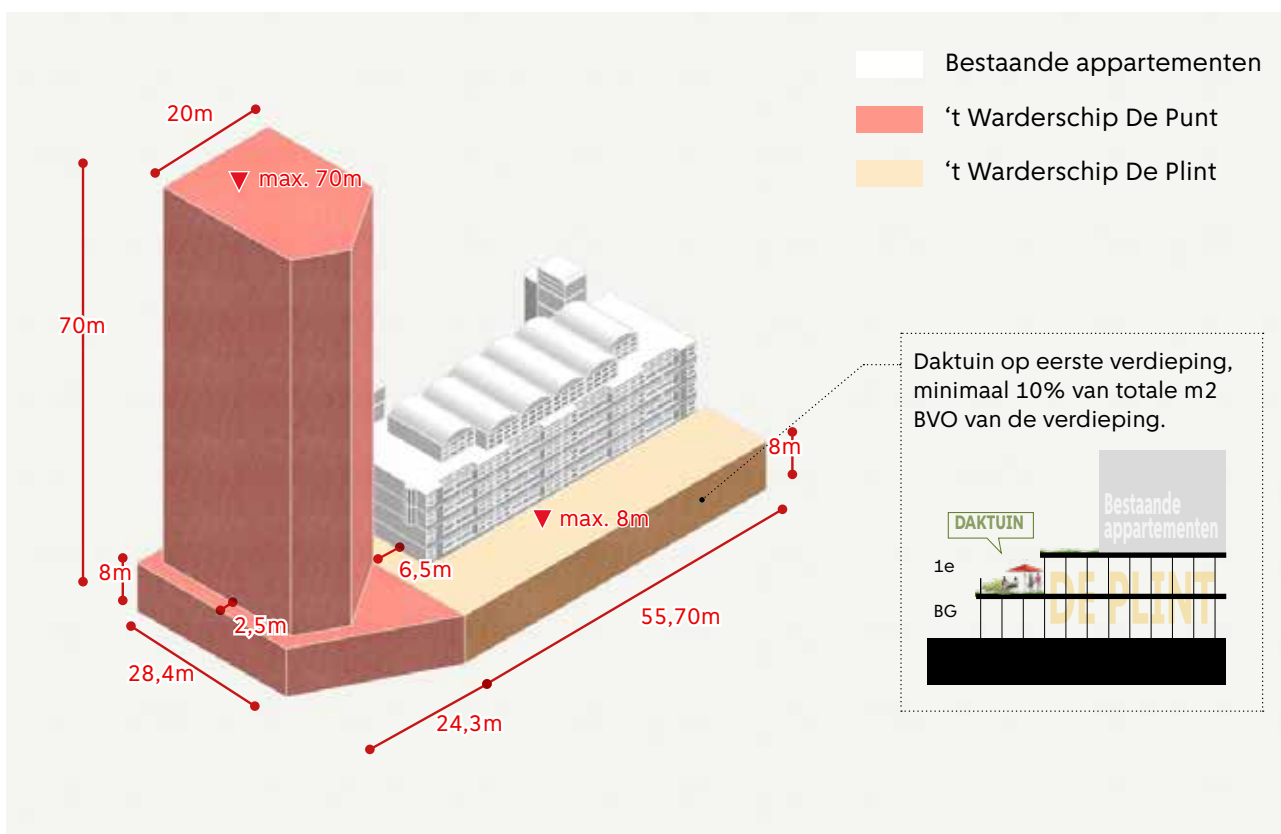
3.1 Stedenbouw

3.1.1 't Warderschip, de Punt

Rooilijnen

In de bouwenvelop zijn verplichte en maximale rooilijnen vastgelegd, zie afbeelding 12. De -verplichte- rooilijnen van de begane grond en de eerste verdieping verankeren de Punt in z'n omgeving; in het verlengde van de westgevel van de Bowling, evenwijdig aan de gevellijn van de naastgelegen bioscoop. Gezien de prominente positie aan meerdere pleinen is bebouwing over twee lagen verplicht gesteld.

De maximale rooilijn van de woontoren ligt minimaal 2,5 m. terug ten opzichte van de begane grond en eerste verdieping. Doel hiervan is het windklimaat in de openbare ruimte rondom het gebouw te verbeteren. De afstand tussen toren en de bestaande woningen van 't Warderschip bedraagt minimaal 6,5 m.



Afbeelding 11: Bouwenvelop, met maximale contouren van de Plint en de Punt

De maximale rooilijn van de woontoren geeft de initiatiefnemer voldoende vrijheid in de architectonische uitwerking, en tevens de ruimte te anticiperen op de bestaande woningen, en met name op de erkers aan de westzijde van het gebouw. De maximale hoogte van de toren inclusief begane grond en eerste verdieping bedraagt 70 meter.

Bebouwingshoogte

De verplichte bebauwingshoogte van de begane grond en eerste verdieping bedraagt ca. 8,00 meter ten opzichte van het vloerpeil. Vanwege de gewenste continuïteit moet aangesloten te worden op de vloerpeilen van naastgelegen bebouwing (zie paragraaf 3.1.2 De Plint). Hier wordt uitgegaan van begane grond hoogte van ca. 4,00 meter en een maximale hoogte van ca. 8,00 meter.

3.1.2 't Warderschip, de Plint

Rooilijnen

In de bouwvelop is een minimale en een maximale rooilijn vastgelegd. De minimale rooilijn volgt de bestaande contouren van de begane grond van het gebouw. Stedenbouwkundig gezien is uitbreiding van de plint over twee lagen wenselijk. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de afmetingen van de bestaande parkeerkelder onder het gebouw. Een overkraging van de eerste verdieping is niet toegestaan.

Bebouwingshoogte

Uitgangspunt is dat aangesloten wordt op de bestaande constructiehoogtes van de plint. Dit resulteert in een minimale hoogte van de begane grond van ca. 4,00 m. ten opzichte van vloerpeil van de begane grond, en een maximale hoogte van ca. 8,00 m. ten opzichte van het vloerpeil.

Plint

Om de interactie tussen de plint van het gebouw en omliggende openbare ruimte, met name het marktplein, te bevorderen is een open, transparante gevel vereist van een hoogwaardige

kwaliteit. Uitbouwen van de begane grond en eerste verdieping biedt grote kansen, omdat de fysieke aanwezigheid van de plint aan de pleinen dan in omvang verdubbelt evenals de programmatische mogelijkheden.

Groene daken / daktuin

Het daklandschap van de eerste verdieping wordt beschouwd als een vijfde gevel. Eventuele dakopbouwen dienen uit het zicht onttrokken te worden vanaf straatniveau. Het daklandschap is met minimaal 30% hoogwaardig ecologisch groen ingericht. Groene daken dragen bij aan de opgave voor opvang van regenwater, het uitzicht vanuit omliggende gebouwen en het voorkomen van hittestress (zie ook paragraaf 3.6 Duurzaamheid, Klimaatadaptie).

Het groen bevindt zich op het dak van de onderbouw aan de zuidzijde. Dit vanwege het uitzicht van de bestaande bewoners. Het dak van de onderbouw is niet toegankelijk om overlast voor de bestaande bewoners te voorkomen.

Bij maximale uitbreiding van de plint dient op de eerste verdieping (het dak van de begane grond) van 't Warderschip een daktuin gerealiseerd te worden voor de gebruikers van de Plint. Deze is op het zuiden georiënteerd, en biedt zicht op het marktplein. De grootte van de daktuin is minimaal 10% van het bruto-vloeroppervlak van de verdieping.

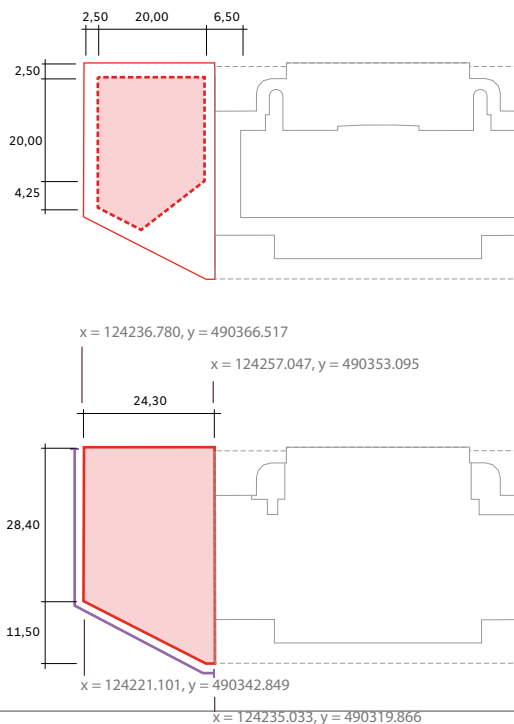
3.2 Programma

3.2.1 't Warderschip, De Punt

Onderbouw

Het programma van de onderbouw van de Punt bestaat uit maximaal 1.660 m² BVO in twee lagen. Dit is inclusief een technische ruimte voor Vattenfall (ca. 60 m²) op de begane grond, een inpandige trafo voor Liander (ca. 20 m²) en een reservering van ca. 300 m² op de begane grond voor een collectieve fietsenberging voor de bewoners van de toren.

't Warderschip De Punt



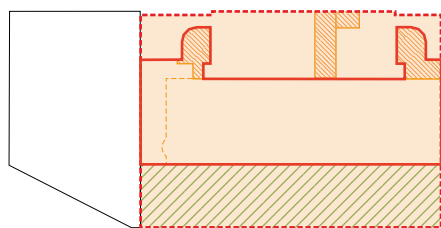
woontoren (2e verdieping)

- maximale footprint woontoren
bruto bvo 10.000 m²
te realiseren bvo 8.100 - 9.000 m² bvo

begane grond en 1e verdieping

- footprint
- verplichte rooilijn / kavelgrens
- entreezone voor publiekgerichte functies

't Warderschip De Plint



1e verdieping

- minimale rooilijn
- maximale rooilijn
- zone daktuin, op eerste verdieping,
minimaal 10% van totale m² BVO
van de Plint

begane grond

- footprint plint bestaand gebouw
- bestaande entrees en trafo, te handhaven
- minimale rooilijn
(= footprint bestaand gebouw)
- maximale rooilijn / kavelgrens
- entreezone voor publiekgerichte functies

Afbeelding 12: Footprint en rooilijn

Toren

Het woonprogramma in De Punt bestaat uit minimaal 8.100 m² BVO en maximaal 9.000 m² BVO in de middeldure huursector. Dit is gebaseerd op maximaal 20 woonlagen en een bruto-verdiepingshoogte hoogte van 3 m. Uitgaande van een minimale woninggrootte van 40 m² GBO zijn maximaal 155 woningen mogelijk. Minimaal 50% van de woningen heeft een dubbelzijdige oriëntatie.

3.2.2 't Warderschip, De Plint

Het programma van de Plint is afhankelijk van de mogelijke uitbreiding van de begane grond en de eerste verdieping. Het minimale programma is ca. 2.580 m² BVO, gebaseerd op de huidige contouren van zowel de begane grond als de eerste verdieping. Als gekozen wordt voor de maximaal toegestane uitbreiding van begane grond en eerste verdieping neemt het BVO toe tot maximaal ca. 3.695 m². Dit is inclusief de benodigde technische ruimtes, ruimte voor fietsparkeren, afvalinzameling, de daktuin etc.

3.2.3 Programma eisen

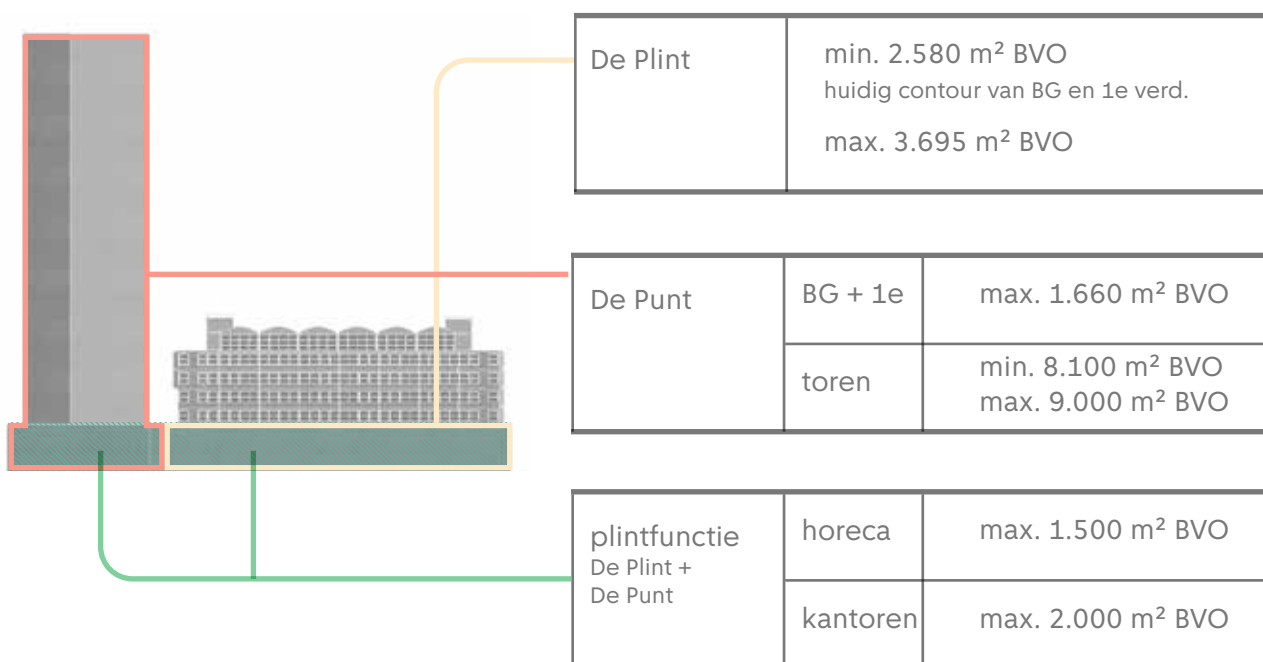
De invulling van de onderbouw is vastgelegd in het omgevingsplan en bestaat uit:

- Horeca, categorie 3 en 4: maximaal 1.500 m² BVO
- Kantoren: maximaal 2.000 m² BVO

Voor de overige toegestane functies -cultuur, maatschappelijke voorzieningen en leisure- is geen maximum aantal m² vastgelegd. De functie 'horeca' is alleen op de begane grond toegestaan om eventuele geluidsoverlast voor de bewoners te beperken.

Het horeca- en kantorenprogramma heeft betrekking op de gehele onderbouw, van de Punt en de Plint tezamen. De initiatiefnemer mag het programma naar eigen inzichten verdelen.

Aangezien de Punt en de Plint juridisch gescheiden gebouwen zijn moet de onderbouw ook bouwkundig uit twee gescheiden gebouwen bestaan. Wat betreft uitstraling mag het wel één geheel vormen.



Afbeelding 13: Minimale en maximale m² BVO

3.3 Parkeren

3.3.1 Autoparkeren

De gemeente is erfpachter van 26 parkeerplaatsen in de kelder. Deze worden overgedragen aan de toekomstige eigenaar. Volgens het vigerende Amsterdamse parkeerbeleid is de Punt een nieuwbouwproject en de verbouw van de Plint van 't Warderschip een transformatieproject.

Het definitieve ontwerp moet voldoen aan het Amsterdamse parkeerbeleid voor auto's, vastgelegd in de Nota Parkeernormen Auto, d.d. 8 juni 2017, met een vastgestelde wijziging op 29 november 2017.

3.3.2 Fietsparkeren

Ook het Amsterdamse beleid voor fiets- en scooterparkeren maakt een onderscheid tussen nieuwbouw- en transformatieprojecten.

Voor de bewoners van de woontoren moet een gebruiksvriendelijke, collectieve fietsparkeerplaats op de begane grond van de Punt gerealiseerd worden, bij voorkeur gekoppeld aan de entree(s) van de woningen.

Het definitieve ontwerp moet voldoen aan het Amsterdamse parkeerbeleid voor fietsen en scooters, vastgelegd in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018.

N.B. De gemeente werkt aan een update van de nota's voor auto- en fiets- en scooterparkeren. Uitgangspunt is het actuele beleid ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

3.3.3 Laden en lossen

De openbare ruimte rondom 't Warderschip is grotendeels autovrij, maar wel bereikbaar voor autoverkeer. Exploitanten van de onderbouw zullen afspraken moeten maken met de gebiedsbeheerder over laden & lossen.

3.4 Openbare ruimte en omgeving

Groen en water

In het Schetsontwerp Openbare Ruimte (SO OR) is ingezet op een aanzienlijke vergroening van de omgeving van 't Warderschip. Deze bestaat uit een aantal bomenrijen die de omgeving structureren, inclusief het toevoegen van uiteenlopende vormen van gebruiks- en ecologisch groen. Doel van de vergroening is onder andere de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte aanmerkelijk te vergroten en ook de huidige hoge grondwaterstand te verbeteren.

In het SO OR wordt tevens rekening gehouden met voldoende verhard oppervlak voor bijvoorbeeld de markt en mogelijke evenementen in de openbare ruimte.

Ontsluiting

De openbare ruimte rondom 't Warderschip wordt in de toekomst autovrij, met uitzondering van het plein aan de noordzijde van het gebouw. Hier is alleen bestemmingsverkeer toegestaan, zoals de gebruikers van de bestaande parkeergarage onder 't Warderschip en laad- en losverkeer voor de functies in de onderbouw van 't Warderschip. In de directe omgeving van 't Warderschip bevinden zich geen parkeerplaatsen voor auto's in de openbare ruimte. De meest nabijgelegen parkeervoorzieningen voor bezoekers bevinden zich langs de weg Buikslotermeerplein-Noord. Hier ligt ook de openbaar toegankelijke Bomengarage, met een capaciteit van ca. 450 parkeerplaatsen.

In de directe omgeving van 't Warderschip worden op maaiveld fietsparkeerplekken aangelegd voor de bezoekers van de woningen en de voorzieningen in de plint. Het aantal en de positie is nog niet bepaald door de gemeente.



Afbeelding 14: Schetsontwerp Openbare Ruimte

Hoogtematen

De hoogtematen van zowel gebouw als omringende openbare ruimte op hoofdlijnen zijn min of meer overeenkomstig de bestaande situatie. Dit vanwege de nauwe relatie tussen 't Warderschip en de direct aangrenzende bestaande gebouwen zoals de Bowling, de bioscoop en de winkels aan de oostzijde. De huidige peilmaat bedraagt ca. NAP -3,20 (maar zal te zijner tijd ingemeten moeten worden).

Overgang openbaar – privé

Tussen gebouw en openbare ruimte bevindt zich geen overgangszone in de vorm van een margezone of hoogteverschillen. Openbare ruimte en gebouw sluiten direct op elkaar aan om de gewenste interactie en publieke uitstraling te bevorderen. Wel wordt in de openbare ruimte rekening gehouden met de mogelijkheid een terras te realiseren aan het marktplein ter plekke van een horecavoorziening. De maximale diepte

van een terras bedraagt vooralsnog 5 m.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is uitgevoerd voor het gehele Buikslotermeerplein. Uit het onderzoek blijkt dat in de directe omgeving van 't Warderschip geen windhinder te verwachten is. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage.

Geluid

Door M+P raadgevende ingenieurs BV is onderzoek verricht naar mogelijke geluidsoverlast vanuit de omgeving op de geplande toren. Het onderzoek gaat uit van de toekomstige situatie waarbij het Centrumplein integraal ontwikkeld is, conform de huidige uitgangspunten. Belangrijkste conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaai vanaf de Nieuwe Leeuwarderweg. Dit betreft de geluidsbelasting

van het wegverkeer inclusief de metro.

In het kader van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden is een 'Besluit hogere grenswaarden' genomen. Er wordt voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid.

Verlichting

Als er sprake is van openbare verlichting aan spandraden of aan de gevel(s) bevestigde armaturen moeten de benodigde inbouwkasten en muurankers in de gevel geïntegreerd worden. Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing, locatie en bevestiging is noodzakelijk.

Straatnaamborden

Straatnaamborden worden aan de gevel bevestigd. Daartoe wordt verwezen naar de Verordening op de Vastgoedregistratie, artikel 5, lid 2. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om hiervoor ruimte te reserveren.

3.5 Techniek

Kabels & Leidingen

Vooruitlopend op de bouw van de toren zullen een aantal bestaande kabels & leidingen omgelegd moeten worden door de gemeente.

Bodemenergieplan

Voor het Buikslotermeerplein is een bodemenergieplan (BEP) opgesteld door IF Technology (juni 2022). Doel optimaal gebruik te maken van de ondergrond voor bodemenergie. Het bodemenergieplan onderscheidt een aantal zones voor warmtebronnen, koudebronnen en monobronnen, met daartussen buffers om negatieve interferentie tussen de bronnen te voorkomen. 't Warderschip valt deels binnen een zone waarin warmtebronnen zijn toegestaan. Het BEP wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van Amsterdam ter vaststelling. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage.

Grondwaterstand

De grondwaterstand op het Buikslotermeerplein is problematisch, mede door de lage ligging van de polder en de in de loop der

tijd aangepaste waterhuishouding. In het paraplubestemmingsplan 'Grondwater-neutrale kelders' is opgenomen dat kelders niet zijn toegestaan op het Buikslotermeerplein vanwege kans op opbarsten. Voorwaarde is daarom geen kelder onder de Punt.

Sloop De Punt

't Warderschip is opgebouwd uit een betonnen constructie. Het verwijderen van de Punt betreft een ingreep in het constructieve systeem van het gebouw. Tijdens en na de sloop moeten de functies in het te handhaven deel van 't Warderschip normaal blijven functioneren. Er is een informatiepakket beschikbaar met nadere informatie over de sloop van de Punt inclusief de kelder. (Zie bijlage 9 van de selectiebrochure).

Technische ruimtes

Ten behoeve van de aansluiting op het warmtenet dienen in de Punt de volgende voorzieningen in pandig gerealiseerd te worden:

- Regelkamer woningen; 5m x 8m x 2,6m
- Grootzakelijke aansluiting; 4m x 4m x 2,6m

Tevens dient rekening te moeten worden gehouden met een in pandige trafo voor Liander van ca. 4m x 4m x 2,6m. Voornoemde drie ruimtes moeten direct vanaf het openbare gebied bereikbaar zijn.

Overige benodigde voorzieningen voor de bedrijfsvoering van de nutsbedrijven dienen eveneens in pandig gerealiseerd te worden dan wel in de gevel geïntegreerd te worden.

Bestaande nutsaansluitingen

Op huisnummer 7 (kavel de Punt) is een grootverbruik aansluiting aanwezig met een gecontracteerd vermogen van 29 kW en op huisnummer 15 (plint 't Warderschip) is een grootverbruik aansluiting met een gecontracteerd vermogen van 19 kW. De aansluitcapaciteit is in beide gevallen 3x80 At / m100 kVA. De aansluitingen staan op naam van de gemeente.

Het contract kan overgezet worden naar de nieuwe erfpachter, mits Liander hiermee akkoord gaat.

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Voor meer informatie: zie de website duurzaam ontwikkelen. Hier zijn ook de 'links' naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>

Duurzame energie en aardgasvrij

De ontwikkelaar is verplicht de opstal(len) voor eigen rekening en risico aan te (laten) sluiten op het stadswarmte- en koude netwerk dat in opdracht van de gemeente wordt aangelegd.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht

Fiets- en scooterparkeren voor bewoners bevindt zich op eigen terrein. Hiervoor dienen voldoende aansluitpunten voor het elektrisch laden van e-bikes en e-scooters aanwezig te zijn. Zie de website duurzame ontwikkeling, uitstootvrije mobiliteit en schone lucht.

Klimaatadaptatie

In de Amsterdamse hemelwaterverordening worden eisen gesteld aan de berging en afvoer van regenwater bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op de website duurzaam ontwikkelen, klimaatadaptatie.

Natuurinclusief bouwen

De gemeente Amsterdam stimuleert ontwikkelende partijen om natuurinclusieve maatregelen een vroegtijdig stadium van de gebiedsontwikkeling te integreren in het ontwerp.

In Amsterdam geldt het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen waarbij minimaal 30 punten moeten worden behaald door natuurinclusieve maatregelen. Het puntensysteem en het Handboek Natuurinclusief Bouwen zijn te vinden op de website duurzaam

ontwikkelen, Natuurinclusief bouwen.

Het stadsdeelbestuur van Amsterdam Noord heeft een ecologische kaart vastgesteld met aanbevelingen en suggesties voor natuurinclusief bouwen. Geadviseerd wordt deze kaart te raadplegen.

<https://www.amsterdam.nl/stadsdelen/noord/ecologische-kaart-noord/>

Circulair gebouwde omgeving

In deze ontwikkeling wordt alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Daarnaast is een materialenpaspoort verplicht. Dit zorgt ervoor dat de toegepaste materialen en componenten bekend zijn en faciliteert zodoende toekomstig hergebruik. Het materialenpaspoort dient bij oplevering overgedragen te worden aan de toekomstige eigenaar of VvE van de gebouwen. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Een MPG-score van (maximaal) 0,8;
- Er mogen geen uitlogende materialen, zoals lood, koper, ongecoat zink en verzinkte materialen en teerhoudende dakbedekking toegepast worden.

Meer info op de website duurzaam ontwikkelen, circulair gebouwde omgeving.

Afval

Huishoudelijk afval wordt verzameld in (ondergrondse) afvalcontainers in de openbare ruimte. In overleg met de directie Afval en Grondstoffen worden de mogelijke posities van de containers in kaart gebracht; zie ook Uitvoeringsprogramma Afval en Grondstoffen 2020 - 2025. De bedrijfs- en maatschappelijke voorzieningen beschikken over een (gezamenlijke) inpandige opslagruimte waar het afval wordt gescheiden en separaat opgeslagen. Afvalscheiding vindt plaats in minimaal 5 fracties. De (rol)containers mogen alleen op een beperkt aantal dagen in de openbare ruimte worden aangeboden voor inzameling. (Rol) containers moeten op zodanige wijze aan de

weg worden geplaatst dat het verkeer, inclusief voetgangers, er zo min en zo kort mogelijk hinder van ondervindt. Voor de voorwaarden van het aanbieden en inzameling zie ook: Afvalwijzer online. Eventuele vetvangputten moeten inpandig gerealiseerd worden. Meer info op de website duurzaam ontwikkelen, afvalvrije stad.

3.7 Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen voor 't Warderschip zijn gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan voor het Centrumplein, opgenomen in het SP Centrumplein. Het Beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen en architectonische uitgangspunten voor individuele gebouwen en hun relatie tot de openbare ruimte. Doel is de kwaliteit van individuele gebouwen te waarborgen, maar vooral ook de gewenste eenheid binnen een plangebied te bewerkstelligen.

Belangrijke referenties zijn de architectuur van het beschermde stadsgezicht Plan Van Gool en de authentieke architectuur van het bestaande winkelcentrum. Deze zijn gekozen vanwege het uitgangspunt de Noordse identiteit te handhaven en terug te laten keren in het nieuwe Buikslotermeerplein.

Kenmerkend bij de referenties zijn onder meer:

- De sterke horizontale geleiding van de plint in het winkelcentrum;
- De transparantie van de plint in het winkelcentrum;
- Een sobere architectonische uitstraling door het toepassen van een beperkt aantal materialen en de repetitie van standaard elementen;



Afbeelding 15: Referenties voor architectuur: het originele winkelcentrum Boven 't Y en Plan van Gool

- De repetitie bij de middelhoogbouw in het Plan van Gool.

Bovenstaande kenmerken moeten op herkenbare wijze in het ontwerp voor 't Warderschip terugkeren. Gemotiveerde afwijkingen worden aan de supervisor en stedenbouwkundige voorgelegd.

Voor de gewenste beeldkwaliteit van 't Warderschip zijn de volgende eisen vastgesteld:

- De continuïteit van de plint als verbindend element bij 't Warderschip
- Integratie van duurzaamheidsaspecten en technische voorzieningen in het ontwerp
- Het ontwerp van de buitenruimtes, zoals het balkon, zijn onderdeel van de totale gevelcompositie
- Een zorgvuldige detaillering
- Buitenruimtes kunnen gerealiseerd worden tot maximaal 2,5 meter uit de (thermische) gevel.

Supervisie en Commissie Omgevingskwaliteit

Bovenstaande beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld in overleg met de supervisor. De supervisor toetst het architectonische ontwerp in de VO/DO- fase.

De Commissie Omgevingskwaliteit (COK, voorheen Welstand) wordt om advies gevraagd in de DO-fase, nadat het DO is goedgekeurd door de supervisor. Op verzoek van de supervisor kan eventueel gevraagd worden het ontwerp ook in de VO-fase voor te leggen aan de Commissie.

4 Uitvoering

Bouwlogistiek

Voor 't Warderschip dient er een BLVC-uitvoeringsplan opgesteld te worden. BLVC staat voor: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.

Het BLVC-kader voor het Centrumplein, aangevuld met projectspecifieke BLVC eisen, vormt (naast de wet- en regelgeving) de leidraad voor het maken van een BLVC-uitvoeringsplan voor 't Warderschip. Het kader is als bijlage 6 bij de Selectieleidraad opgenomen.

Voor het gebruik van en werken in de openbare ruimte dient er een WIOR-vergunning aangevraagd te vragen te worden (Werken In de Openbare Ruimte). Een goedgekeurd BLVC-uitvoeringsplan is voorwaardelijk voor het verkrijgen van de WIOR-vergunning.

Voor benodigd werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt wordt een grondhuurovereenkomst met de gemeente afgesloten. De kosten hiervoor betreft een standaardbedrag. De gemeente bepaalt welk werkterrein beschikbaar wordt gesteld.

LIJST VAN VERWIJZINGEN

Omgevingsplan: <https://omgevingswet.overheid.nl/>

Nota parkeernormen auto, d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017; <https://hior.amsterdam.nl/home>

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018; <https://hior.amsterdam.nl/home>

Website Duurzaam Ontwikkelen Amsterdam <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>

Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam. <https://www.crk.amsterdam.nl/links-en-downloads>

Brochure Natuur inclusief bouwen en ontwerpen (NIBEO), mei 2018. <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/amsterdams-beleid-betrekking/natuurinclusief-bouwen>

Projectnota Buikslotermeerplein <https://www.amsterdam.nl/buikslotermeerplein/>

Stedenbouwkundig Plan Centrumplein <https://www.amsterdam.nl/buikslotermeerplein/>

BIJLAGES

Bijlage A; Coördinatentekening

Bijlage B; Schetsontwerp Openbare ruimte

Bijlage C; Ondergrond (kabels & leidingen)

Bijlage D; Windhinderonderzoek

Bijlage E; Bezonningsstudie

Bijlage F; Geluidsonderzoek

Bijlage G; Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen

Bijlage H; Quickscan Flora en Fauna

Bijlage I: Bodemenergieplan