



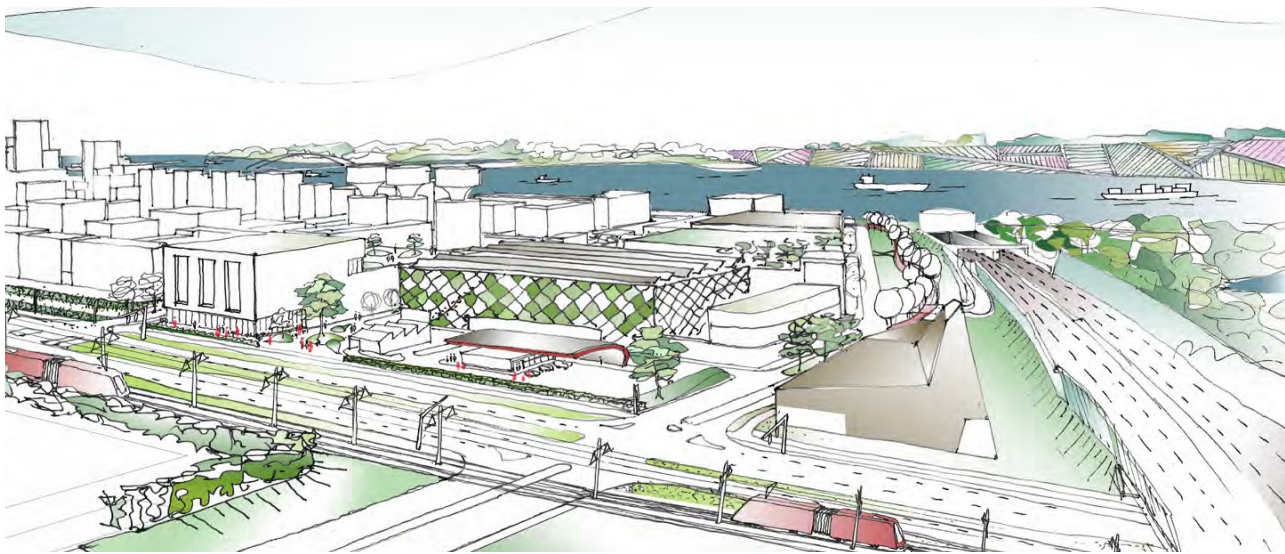
**Gemeente  
Amsterdam**



**Bouwenvelop**

**Kavel 1.1 Bouwmarkt**

**De Bedrijvenstrook**



## Colofon

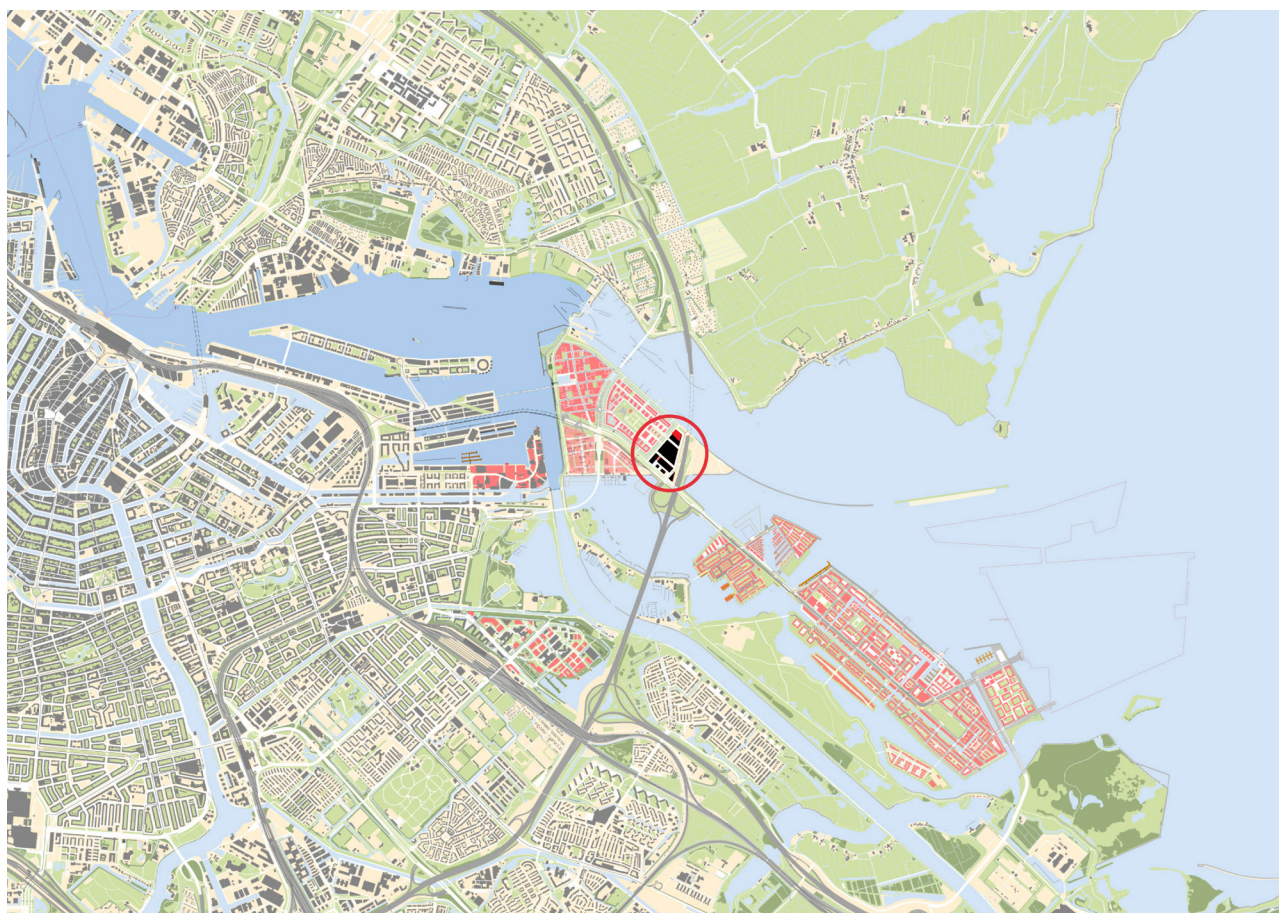
In deze bouwenvelop worden de ambities en eisen beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Kavel 1.1, onderdeel van het Zeeburgereiland - De Bedrijvenstrook. Deze bouwenvelop vormt het kader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: [www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook/](https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook/)  
Contactpersoon: Jan Straub, Senior projectmanager Zeeburgereiland, [j.straub@amsterdam.nl](mailto:j.straub@amsterdam.nl)

Versie: 31 maart 2026

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>1 Gebiedscontext</b>	<b>7</b>
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	
<b>2 Ambities opgave</b>	<b>13</b>
2.1 Ruimtelijke kwaliteit en Programma	
2.2 Duurzaamheid	
<b>3 Kavelregels</b>	<b>15</b>
3.1 Basisinformatie	
3.2 Stedenbouw	
3.3 Programma	
3.4 Openbare ruimte	
3.5 Techniek	
3.6 Duurzaamheid	
<b>4 Uitvoering</b>	<b>21</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>23</b>
<b>A Coördinatentekening</b>	
<b>B Openbare ruimte profielen</b>	
<b>C Bezinning</b>	
Apart bijgevoegd	
D BLVC kader gebiedsontwikkelings Zeeburgereiland	
E Checklist informatielevering vastgoedontwikkeling Bedrijvenstrook	
<b>Lijst van verwijzingen</b>	<b>30</b>



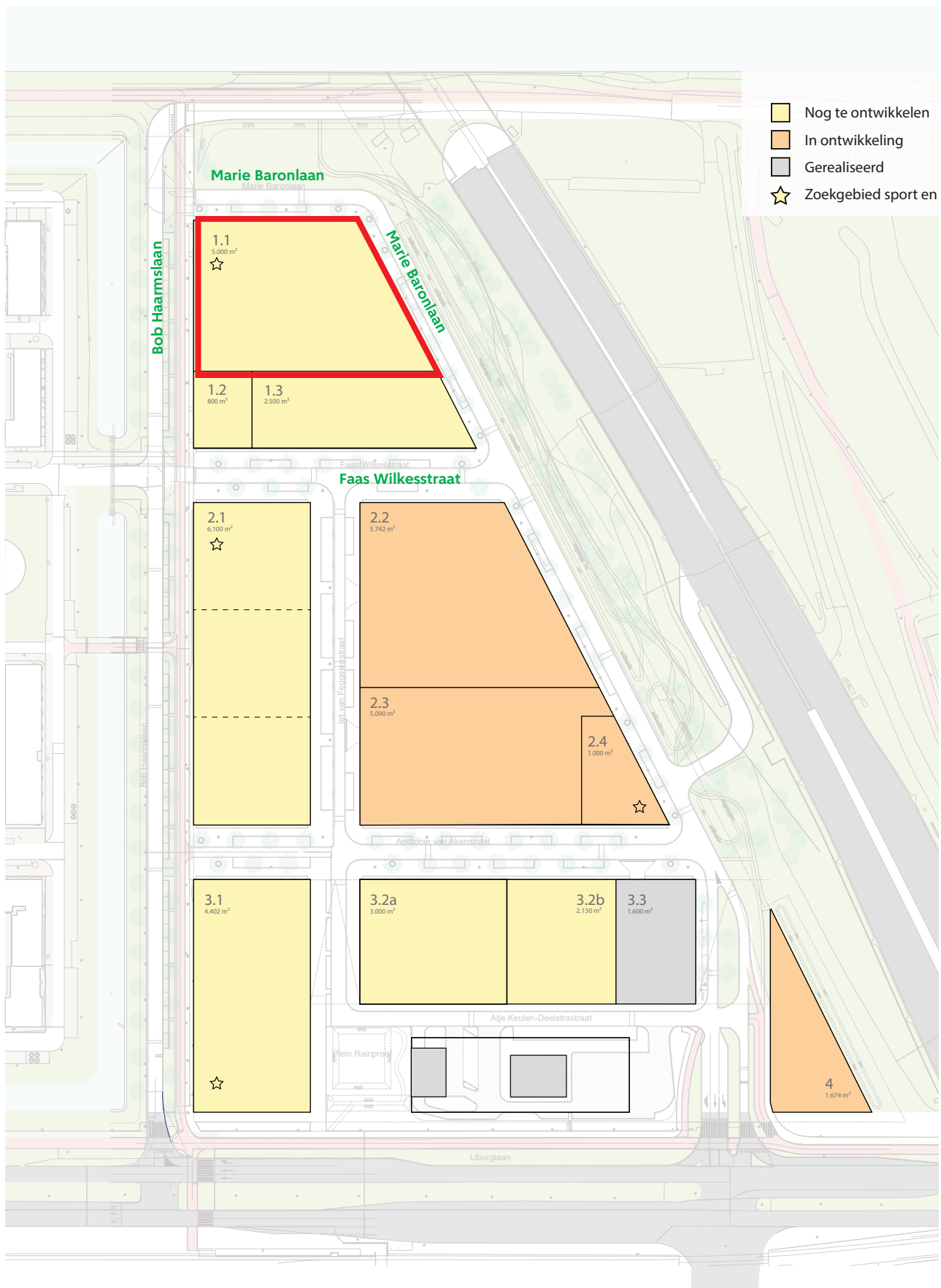
Afbeelding 1: Ligging van de Bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland met aanduiding van kavel 1.1 (rood gemarkeerd)

# Inleiding

Voor u ligt de bouwenvelop ten behoeve van de ontwikkeling van een middelgrote bouwmarkt van max. 5.000 m<sup>2</sup> bvo, op kavel 1.1 van de Bedrijvenstrook. Op een deel van de kavel kan daarnaast max. 300 m<sup>2</sup> bvo sport of horeca gerealiseerd worden. Verder is het mogelijk om het programma tot een maximum van 6.000 m<sup>2</sup> bvo aan te vullen met stadsverzorgende bedrijvigheid. Voor dit kavel is intensief ruimtegebruik een belangrijk thema. De bouwenvelop formuleert de ruimtelijke context, ambities en randvoorwaarden en vormt als zodanig het toetsingskader in de bouwplanfase (SO, VO, DO). Voor de keuze van een ontwikkelaar of belegger voor de bouwmarkt wordt er via openbare selectie een ontwikkelaar gezocht. Verwacht wordt dat in Q4 2026 de definitieve gunning plaats zal vinden en start bouw staat medio 2028 gepland.

De Bedrijvenstrook is een nieuw, kleinschalig stadsverzorgend bedrijventerrein op het Zeeburgereiland, gelegen ten oosten van de binnenstad en langs de ring A10, nabij de afrit. Hier wordt een stadsverzorgend bedrijventerrein gerealiseerd van circa zeven hectare, met een totaal programma van circa 57.000 en 76.500 m<sup>2</sup> bvo. Het wordt een relatief groen bedrijventerrein, met een stedelijk karakter en ook ruimte voor horeca en sport. De Bedrijvenstrook zal in belangrijke mate ruimte bieden aan voorzieningen voor de stad, zoals een politiebureau, een voorziening voor hulpwarmte en onderstation voor elektriciteit.

De overige uit te geven grond is bedoeld voor kleine en middelgrote stadsverzorgende bedrijven en ook een bouwmarkt: kavel 1.1.



Afbeelding 2: Verkaveling Bedrijvenstrook - stand van zaken

# 1 Gebiedscontext

## 1.1 Bestaande situatie

De Bedrijvenstrook is gelegen op het Zeeburgereiland, een binnenstedelijke locatie aan de ring van Amsterdam (A10). Het eiland ligt tussen het Oostelijk Havengebied en IJburg. Het is een belangrijke schakel op de oostelijke verstedelijkingsas Centraal Station - IJburg. Het Zeeburgereiland kent vier (toekomstige) stedelijke woongebieden aan de westzijde, waaronder de naastgelegen Sportheldenbuurt. Aan de oostzijde van het eiland bevinden zich twee niet-woongebieden: de Oostpunt en de Bedrijvenstrook.

De Bedrijvenstrook ligt aan de ringweg A10 en de IJburglaan, twee grote verkeersaders met brede profielen. Deze twee wegen verbinden het gebied met de rest van de stad. Hierdoor is het gebied goed bereikbaar (en zichtbaar). Door de zuidelijk gelegen tramhalte 'Bob Haarmslaan' is het gebied ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer en heeft daarmee een directe verbinding met Amsterdam CS, het centrum en IJburg.

Op dit moment zijn in de Bedrijvenstrook een tijdelijk afvalpunt ter vervanging van de locatie op Cruquius, een politiepост en een benzinstation gelegen. Daarnaast hebben de tijdelijke moestuinen in het gebied hier een permanente plek gekregen, in samenspraak met bewoners uit de Sportheldenbuurt. Verder wordt gewerkt onder andere gewerkt aan een recyclepunt, een Hulp Warmte Centrale (HWC) voor stadswarmte van Vattenfall en een zwembad.

## 1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

### De Sportheldenbuurt

De Sportheldenbuurt, naast de Bedrijvenstrook, is gereed (met uitzondering van de silo's e.o.) en wordt gescheiden van het gebied door een watergang en de Bob Haarmslaan; deze as is een belangrijke ontsluitingsweg richting de IJburglaan. De Sportheldenbuurt (voorheen RI-Oost) is de eerste nieuwe woonbuurt op het Zeeburgereiland met circa 2.500 woningen. Het hart van de buurt wordt gevormd door verschillende stedelijke functies, waaronder een sportpark met aansluitend één van de grote skatebanen van Nederland. Zie ook [www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/sportheldenbuurt](http://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/sportheldenbuurt)

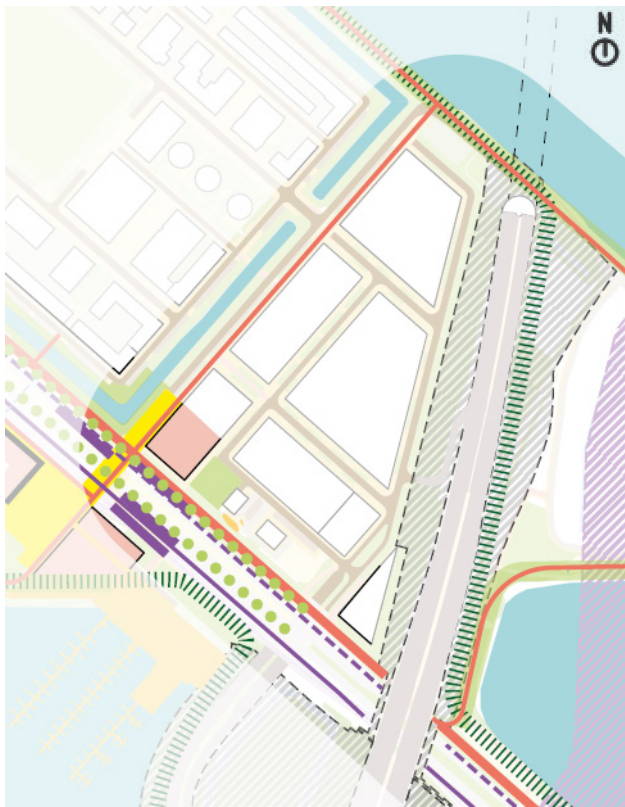
### Directe omgeving kavel

Kavel 1.1 is gelegen op de noordelijke kop van de Bedrijvenstrook, met aan de westzijde de Sportheldenbuurt en aan de oostzijde de A10. De kavel kijkt uit over het buiten-IJ. Aan de noordzijde grenst kavel 1.1 aan de moestuin van de bewoners van de Sportheldenbuurt. De zuidzijde van kavel 1.1 grenst aan twee nog uit te geven kavels: 1.2 en 1.3 (invulling n.t.b.). Aan de oostzijde van kavel 1.1, tussen de Marie Baronlaan en de A10, bevindt zich een groenstrook die tevens dient als waterkering. Dit is deels grondgebied van Rijkswaterstaat.

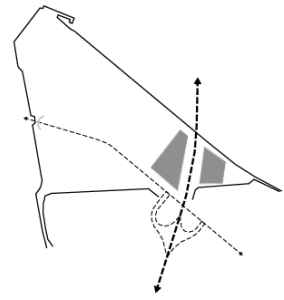
Op de Oostpunt komt in de toekomst een nieuwe tramstalling (zie ook: <https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland-tramstalling/>). Op dit moment wordt onderzocht hoe trams en ander verkeer het beste van en naar de tramstalling kunnen rijden. De trambaan naast de rijweg op de Bob Haarmslaan lijkt nu de beste optie. Naar verwachting wordt in 2028 een definitief besluit genomen over het tracé.



Afbeelding 3: Luchtfoto van de Bedrijvenstrook (2023) met aanduiding van kavel 1.1 (rood gemarkeerd)



- Rooilijn
- Actieve plint
- Hoofdfietsroute
- Fietsnetwerk
- Groen voorzieningen
- NNN
- Primaire waterkeringen
- Secundaire waterkeringen
- Voetgangersgebied
- Recreatie
- Tram- en bushaltes
- Bestaande trambaan
- Trambaan noordliging
- Reservering OV
- Reservering trambrug Amsterdamsebrug
- Verbreding A10
- Water



**A10-zone RK ZBE:  
Bedrijvenstrook (links)  
en de Oostpunt (rechts)**

**Afbeelding 4: Randvoorwaardenkaart Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland (concept 2023)  
Uitsnede Bedrijvenstrook deelgebied A10 zone**



**Afbeelding 5: Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook (2020) met aanduiding kavel 1.1 rood gemarkeerd**

### 1.3 Landschappelijk kader

Voor de Bedrijvenstrook is in 2022 het Definitief Ontwerp (DO) Openbare Ruimte vastgesteld ([www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook](http://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook)). Eenheid in openbare ruimte is hét middel om samenhang tussen de verschillende deelgebieden van het Zeeburgereiland te brengen. Om die reden is de inrichting van de openbare ruimte van de Bedrijvenstrook zoveel mogelijk gelijk aan die van de Sportheldenbuurt, maar waar mogelijk groener. Als leidraad voor de inrichting geldt de Puccinimethode.

### 1.4 Stedenbouwkundig kader

#### Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland

Een visie voor het Zeeburgereiland als geheel is te vinden in het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland (RK ZBE) Zie ook <https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/toekomsteland/>. Dit document is de opvolger van het in 2005 door de Raad vastgestelde Ontwikkelingsplan Zeeburgereiland. Het kader is in 2024 door de Raad vastgesteld en richtinggevend ten behoeve van goede ruimtelijke ordening. De Bedrijvenstrook is in de visie voor het Zeeburgereiland onderdeel van de A10 zone, tezamen met de Oostpunt (zie afbeelding 4). Voor dit gebied zijn verschillende ruimtelijke elementen van belang ter waarborging, zoals de as van de Bob Haarmslaan als fysieke verbinding en tevens zichtas op het eiland, (met aangrenzende, kleinschalige bedrijvigheid gebouwd in de rooilijn) en het rondje Zeeburgereiland over de dijk aan de noordzijde voor langzaam verkeer.

#### Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook

Het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook (2020) ([www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook](http://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook)) zet in op intensief gebruik van dit binnenstedelijke gebied. Mede vanwege de ligging nabij het woongebied de Sportheldenbuurt ligt voor de Bedrijvenstrook de nadruk op de ontwikkeling van een gebied met een groene, duurzame en aantrekkelijke uitstraling in een sociaal veilige omgeving.

### 1.5 Architectonisch kader

Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrook (2023) is een nadere uitwerking van de uitgangspunten uit het SP, waarmee de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden gestuurd. De gewenste beeldkwaliteit van een stedelijk karakter moet worden bereikt door onder andere vaste rooilijnen, een open/transparant karakter van gevels, een gevarieerde korrelgrootte bij kaveluitgifte, herkenbaarheid van individuele ontwikkelingen en geleiding ten behoeve van de menselijke maat. Dit document dient als leidraad voor de kavelregels. Een aanvullend onderdeel van kwaliteitsborging is de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam, Ruimtelijke Systeem 9 'De-IJlanden'). Zie ook <https://cok.amsterdam.nl/welstandsnota/>

### 1.6 Programmatisch kader

De ruimte voor stadsverzorgende bedrijven (zie Omgevingsplan, 12.2.1 Toegestane bedrijven) en de bouwmarkt is maximaal ruim 33.000 m<sup>2</sup> bvo. Het gaat om kleinschalige (100-250 m<sup>2</sup> bvo) en middelgrote (tot 6.000 m<sup>2</sup> bvo, met uitzondering van het recyclepunt) bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 3.2.

Uitgangspunt bij de Bedrijvenstrook is dat laden en lossen en ook parkeren, zowel voor medewerkers als bezoekers, op eigen terrein moet worden georganiseerd. Als leidraad geldt de Nota Parkeernormen Auto (2017) en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018),

### 1.7 Juridisch-planologisch kader

#### Omgevingsvisie Amsterdam

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/beleid/omgevingsvisie/>) staat de Bedrijvenstrook aangeduid als een binnenstedelijk bedrijventerrein: een plek voor maakbedrijven en stadsverzorgende bedrijvigheid die wordt geïntensiveerd en verduurzaamd, waarbij de bedrijfsruimte bereikbaar en betaalbaar moet blijven, zonder ruimte voor woningbouw. Hier zijn tevens ruimte-reserveringen opgenomen voor een nieuw onderstation en een potentiële stadshub.

#### Omgevingsplan

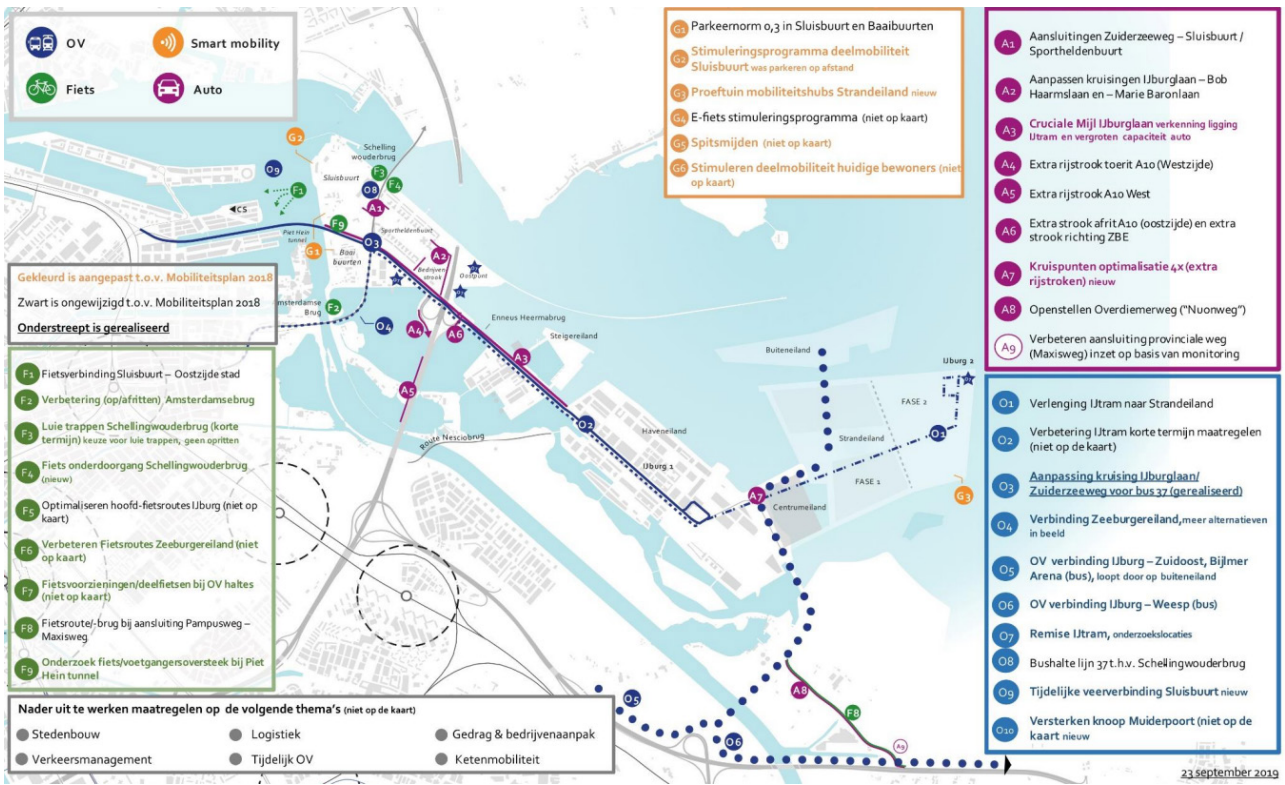
Het Bestemmingsplan Zeeburgereiland Bedrijvenstrook is in april 2021 vastgesteld door de Raad (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>).

Dit plan is de juridisch planologische vertaling van het SP Bedrijvenstrook en vormt het juridisch planologisch toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen. Bijzondere bepalingen voor bouwregels in het plangebied zijn de hoge druk aardgasleiding aan de noordzijde en de noordoostelijk gelegen primaire waterkering.

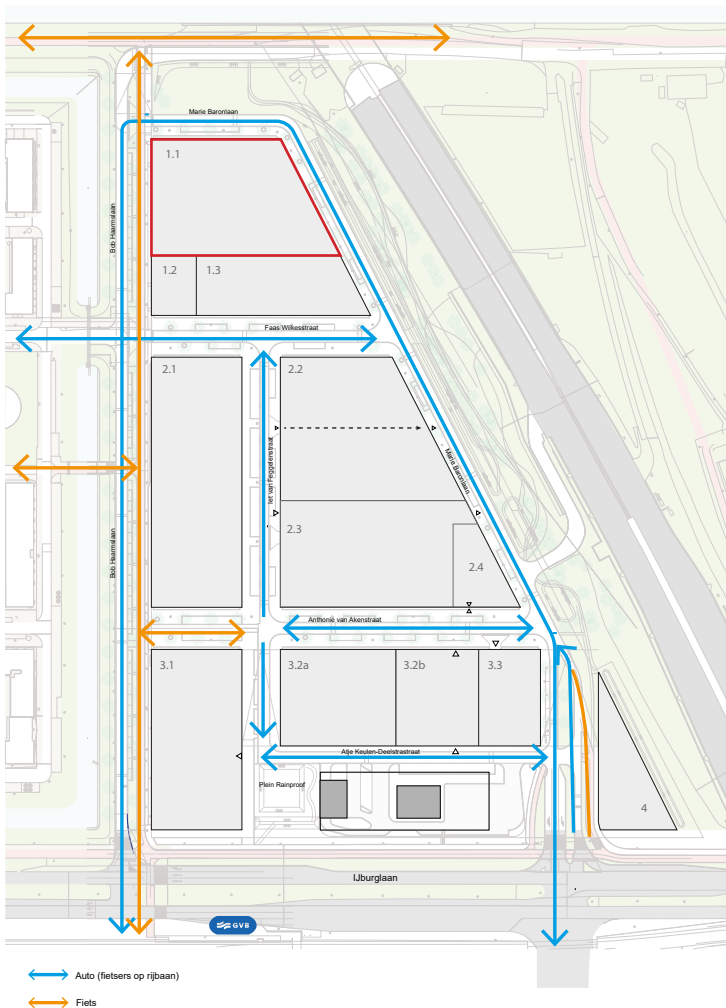
#### Bedrijvenstrategie 2020-2030

De Bedrijvenstrategie Amsterdam 2020-2030 (2020), zie <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/ruimte-zoeken/bedrijvenstrategie-2020-2030/>, is een ruimtelijke strategie en legt vast welke bedrijventerreinen hun huidige functie behouden. De Bedrijvenstrook is één van die bestaande, binnenstedelijke terreinen (in totaal ca. 4 hectare uitgeefbaar terrein) dat wordt behouden voor bedrijfsfuncties. Stadsverzorgende bedrijven uit de transformatiegebieden, die door verandering naar woonwerkgebied ruimte moeten maken voor woningbouw, krijgen voorrang op de Bedrijvenstrook. Hierbij moeten deze functies wel voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit het gebied.

Tevens wordt in de Bedrijvenstrategie aangegeven dat samenwerking tussen bedrijven door middel van parkmanagement/ondernemersvereniging mogelijk is,



Afbeelding 6: Uitsnede maatregelen Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg - Programma Update 2019

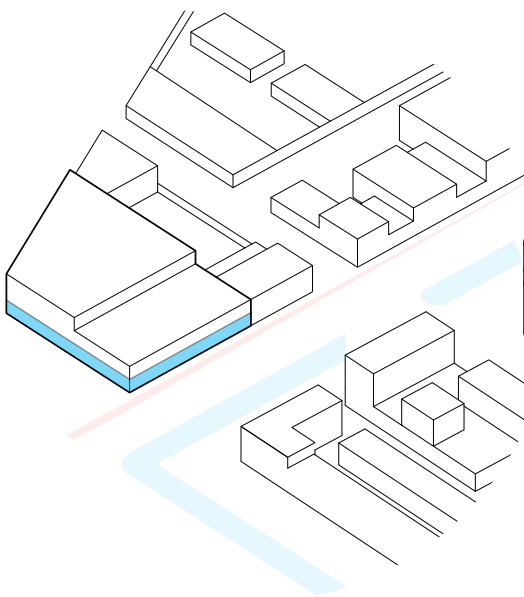
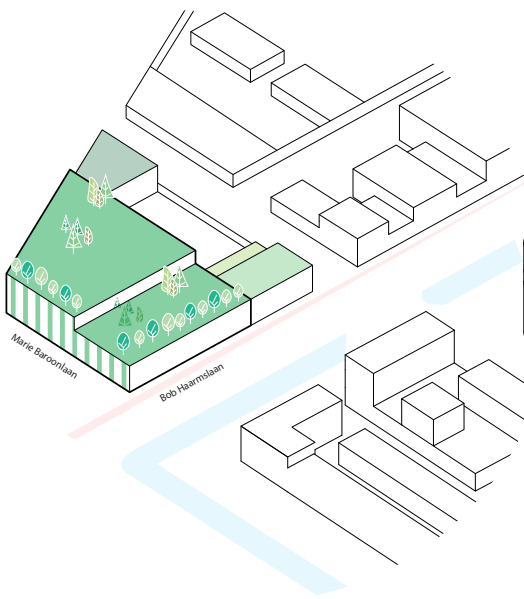


Afbeelding 7: Ontsluiting Bedrijvenstrook, met kavel 1.1 rood gemarkeerd

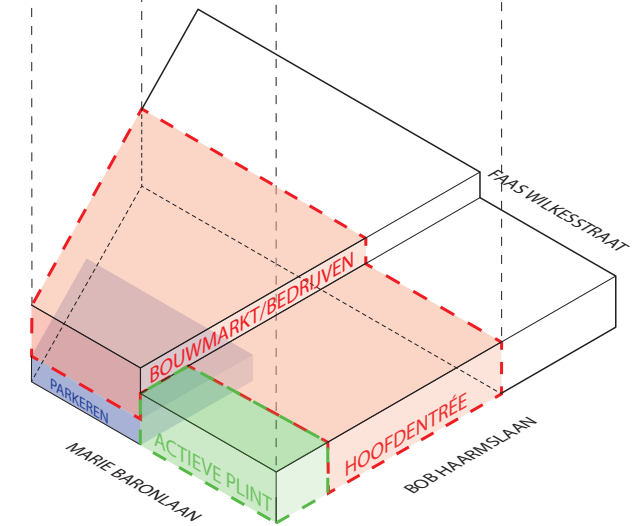
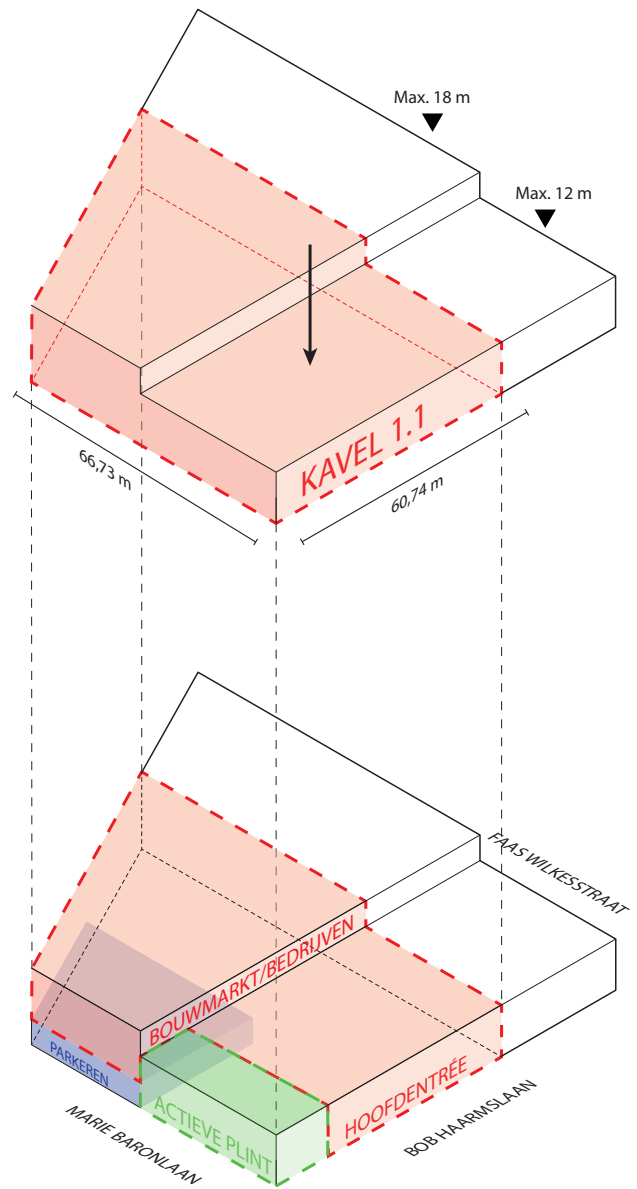
### Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg

Om de bereikbaarheid op orde te houden voor, tijdens en na de gebiedsontwikkeling is het programma bereikbaarheid Zeeburgereiland en IJburg opgericht. Vanuit dit programma is het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg, Integrale aanpak van de bereikbaarheid – 2018 tot 2038 (zie ook <https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/zeeburgereiland-ijburg/>) opgesteld. Het plan richt zich op het verbeteren van de bereikbaarheid van Zeeburgereiland en IJburg met stad en regio met openbaar vervoer, fiets en auto. De uitwerking van de verschillende maatregelen (zie afbeelding 6) vindt heden plaats tot circa 2043.

Er volgen nog definitieve keuzes over (infrastructuur) maatregelen. Deze worden in de afzonderlijke projecten gemaakt, waaronder over de inrichting/profiel van de IJburglaan (project Cruciale Mijl). Hiermee samenhangend worden de kruispunten van de IJburglaan met de Bob Haarmslaan en de Marie Baronlaan, de twee hoofwegen aan weerszijden van de Bedrijvenstrook, aangepast.



Afbeelding 8: Uitstraling richting de woonbuurt en beleving op ooghoogte



Afbeelding 9: Intensief ruimtegebruik

# 2 Ambities opgave

In deze tender wordt uitgevraagd op integrale ambities aangaande ruimtelijke kwaliteit en programma, en duurzaamheidsambities. Voor de volledige omschrijving van de criteria, zie de selectiebrochure.

## 2.1 Programma & Ruimtelijke kwaliteit

### Intensief ruimtegebruik

Amsterdam spant zich in om meer ruimte voor ondernemers te scheppen op bestaande én nieuwe bedrijventerreinen, en deze terreinen te verduurzamen. De Bedrijvenstrook wordt ontwikkeld als binnenstedelijk gebied met bijbehorend duurzaam, intensief ruimtegebruik. Om als een van de eerste ontwikkelingen naast de woonbuurt het goede voorbeeld te geven in deze opgave, zal worden uitgedaagd op de wijze waarop de ruimte van de kavel wordt benut.

Hierbij wordt enerzijds gelet op de mate waarin extra functies worden toegevoegd aan het programma op de kavel die van **publieke waarde** zijn, en anderzijds op de wijze waarop het **parkeren** wordt ingepast op de kavel in combinatie met ander programma en/of ambities (bv. groen, ecologie, circulariteit, energie).

### Uitstraling richting de woonbuurt

De Bedrijvenstrook wordt onderdeel van de stedelijke wijk op het Zeeburgereiland, met in totaal circa 20.000 inwoners. De te realiseren bouwmarkt is gesitueerd naast de Sportheldenbuurt, de eerst gebouwde woonbuurt op het Zeeburgereiland. De daken van de bedrijven vormen vanuit de woningen ernaast een vijfde gevelbeeld. In aansluiting hierop wordt in deze tender uitgedaagd in de wijze waarop de bebouwing zich manifesteert ten aanzien van de naastgelegen woonbuurt, met de inzet van de **menselijke maat** en het **daklandschap**.

Hierbij wordt enerzijds gelet op de mate waarin de gevel aan de westzijde, richting de woonbuurt, leesbaar is, en anderzijds op de wijze waarop het dak als vijfde gevel bijdraagt aan een groene uitstraling richting de naastgelegen woonbuurt (ook i.c.m. energieprestatie als ambitie)

### Beleving op ooghoogte

Veel straten van de Bedrijvenstrook zullen dagelijks of wekelijks gebruikt worden door bewoners van de andere buurten op het eiland; het gebied ligt niet afgezonderd aan de rand van een wijk. Voornamelijk de Bob Haarmslaan langs de Sportheldenbuurt en de noordzijde, grenzend aan de moestuin met het rondje Zeeburgereiland erlangs, zullen veelvuldig gebruikt worden. Anticiperend op de rol die de bouwmarkt speelt in de routing op het eiland en de passanten, wordt in de tender uitgedaagd op de **interactie** met de openbare ruimte.

Hierbij wordt gelet op de wijze waarop de plinten, zowel de bebouwing als het programma, interactie aangaan met de aangrenzende openbare straten; de zijde langs de A10 speelt hierbij in mindere mate een rol.

## 2.2 Duurzaamheid

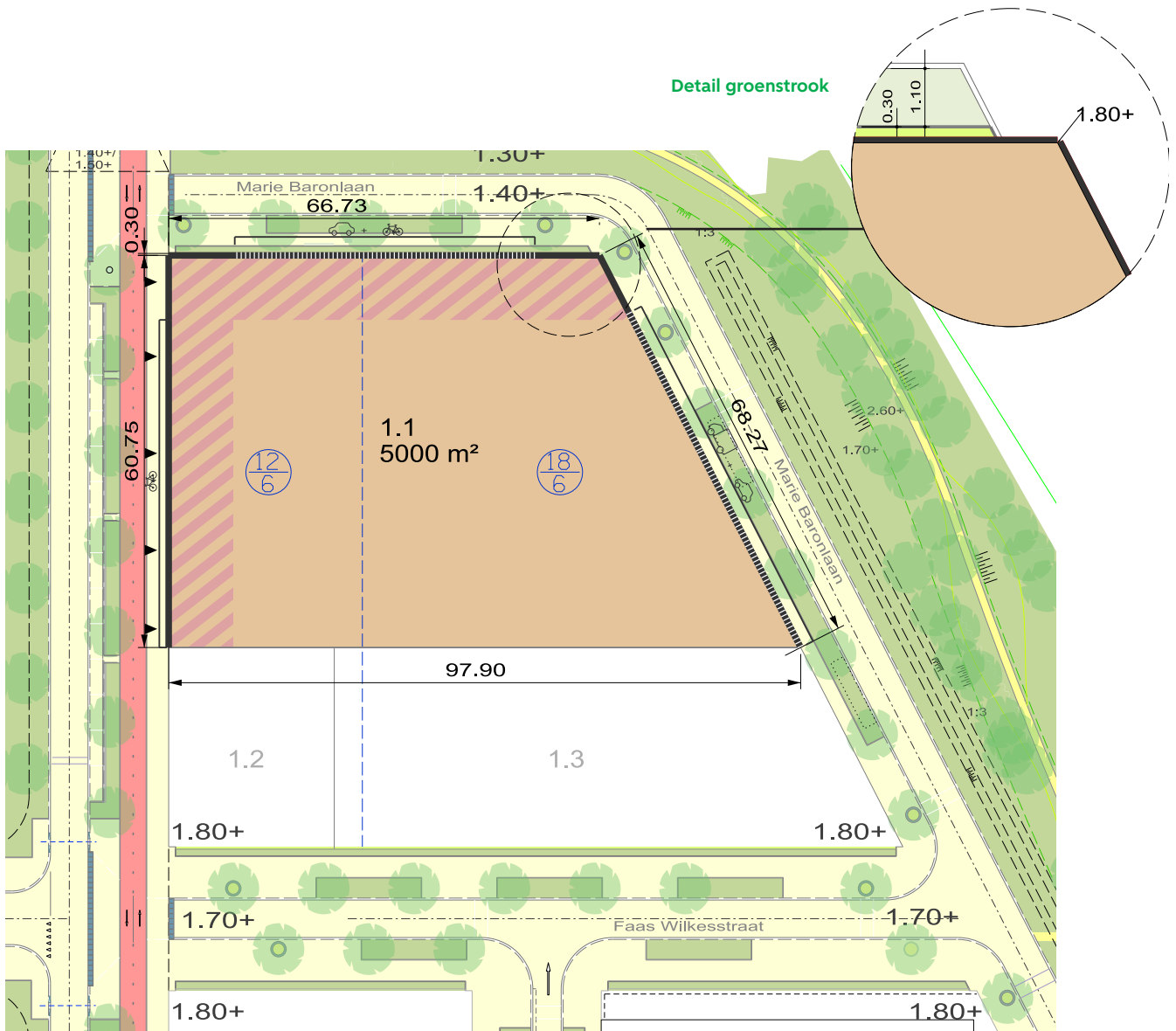
Wat betreft duurzaamheid wordt er uitgedaagd op twee thema's, circulair bouwen en energieprestatie, middels een integrale visie.

### Circulair bouwen

De gemeente Amsterdam hanteert in deze tender Het Nieuwe Normaal Gebouw (hierna: HNN) als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen. Voor deze tender wordt specifiek gekeken naar de indicatoren 'Milieuprestatie Gebouw (MPG)', 'Materiaalgebonden CO2-uitstoot', 'Gezonde materialen'. De ambitie is zoveel mogelijk gebruik van **duurzame materialen met een lage milieuprestatie impact**.

### Energieprestatie

Voor de Bedrijvenstrook is de ambitie om een energieneutraal gebied te realiseren (zie ook Bedrijvenstrategie 2020-2030). Daarom wordt er op vol ingezet op energiezuinige panden i.c.m. duurzame opwek, klimaatbestendig en natuurinclusief ontwikkelen met veel aandacht voor groen en (kleine) dieren. Voor dit kavel wordt daarom uitgedaagd op een **zo energiezuinig mogelijk gebouw**. Hierbij gaat tevens aandacht naar de combinatie met het realiseren van een groen daklandschap.



Afbeelding 10: Kavelpaspoort Kavel 1.1

LEGENDA

- kavelgrens
- vaste rooilijn
- ▣▣▣▣ vaste rooilijn met mogelijkheid tot opening (max. 5m)
- te bebouwen kaveldeel
- ▨▨▨▨ transparante plint zoekgebied
- strook voor gevelgroen (uitgeefbaar)
- ⊕ min en max bouwhoogte
- - - hoogte scheidingslijn
- ▶ indicatieve hoofdentree bezoekers
- 🚗 zoekruimte entree parkeren
- 🚲 zoekruimte entree fietsparkeervoorziening
- 🚚 zoekruimte voor entree laden & lossen
- 1.80+ peilhoogte maaiveld
- 3 maatvoering

# 3 Kavelregels

## 3.1 Basisinformatie

De basale bouwregels voor kavel 1.1 zijn opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn terug te zien op de kavelpaspoort hiernaast (zie afbeelding 10).

- × **Type ontwikkeling:** middelgrote bouwmarkt
- × **Uitgeefbaar kaveloppervlak:** 5.000 m<sup>2</sup> (incl. noordelijke groenstrook)
- × **Minimale bouwhoogte:** 6 meter
- × **Maximale bouwhoogte:** 12-18 meter
- × **Bebouwingspercentage:** min. 60%
- × **Groenpercentage:** min. 30%
- × **Programma:** max. 6.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan max. 5.000 m<sup>2</sup> bvo bouwmarkt incl. ondersteunende kantoorruimte

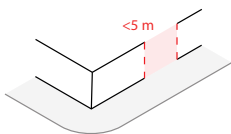
## 3.2 Stedenbouw

Onderstaande stedenbouwkundige eisen zijn gerelateerd aan de kavelspecifieke context en ambities die in hoofdstuk 2 zijn omschreven. Dit is een kernachtige selectie van de eisen zoals opgenomen in het Omgevingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenstrook dient tevens als leidraad voor de kavelregels.

### Rooilijn

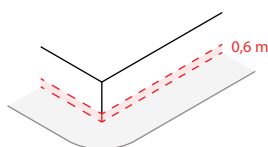
Voor de gevel grenzend aan de Bob Haarmslaan geldt: bebouwing staat 100% in de rooilijn. In de gevels aan de Marie Baronlaan, met uitzondering van de hoeken, zijn openingen van maximaal 5 meter mogelijk. Dit maximum voor de onderbreking van de rooilijn wordt gesteld ten behoeve van continuïteit van het straatbeeld.

*N.B.: openingen als onderdeel van de bebouwing (o.a. ramen en deuren) vormen geen onderbreking van de rooilijn en kunnen dus groter dan 5 meter zijn.*



### Lint

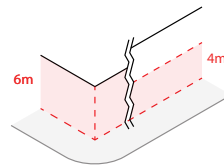
Om een stedelijke samenhang te creëren, wordt aan de onderzijde van de plint langs de openbare straten een lint geplaatst (60 cm hoog) van een solide materiaal in grijstint.



### Plint

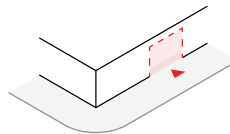
De minimale bouwhoogte van de plint, de eerste bouwlaag, is 4 meter. In het geval van slechts een bouwlaag dient deze minimaal 6 meter hoog te zijn. Daar waar geen gebouw in de rooilijn wordt gerealiseerd, dient ter continuïteit van het straatbeeld, een schijngewel gebouwd te worden in de rooilijn. Deze is integraal mee-ontworpen met de plint.

De plint is duidelijk leesbaar en heeft een open of transparant karakter ten behoeve van de sociale veiligheid op straat. Dit geldt ten minste als eis langs de Bob Haarmslaan. In geval van een groene gevel hoeft niet voldaan te worden aan de regels met betrekking tot de plint.



### Entree

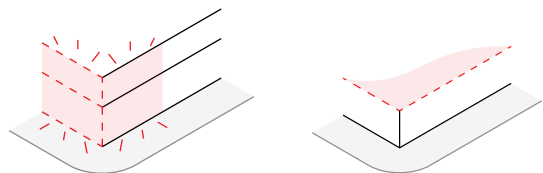
De entree is vormgegeven als onderdeel van de plint en kan variëren in uitwerking afhankelijk van de functie van het gebouw. De hoofdentree bevindt zich aan de zijde van de Bob Haarmslaan. Een secundaire entree is elders ook mogelijk.

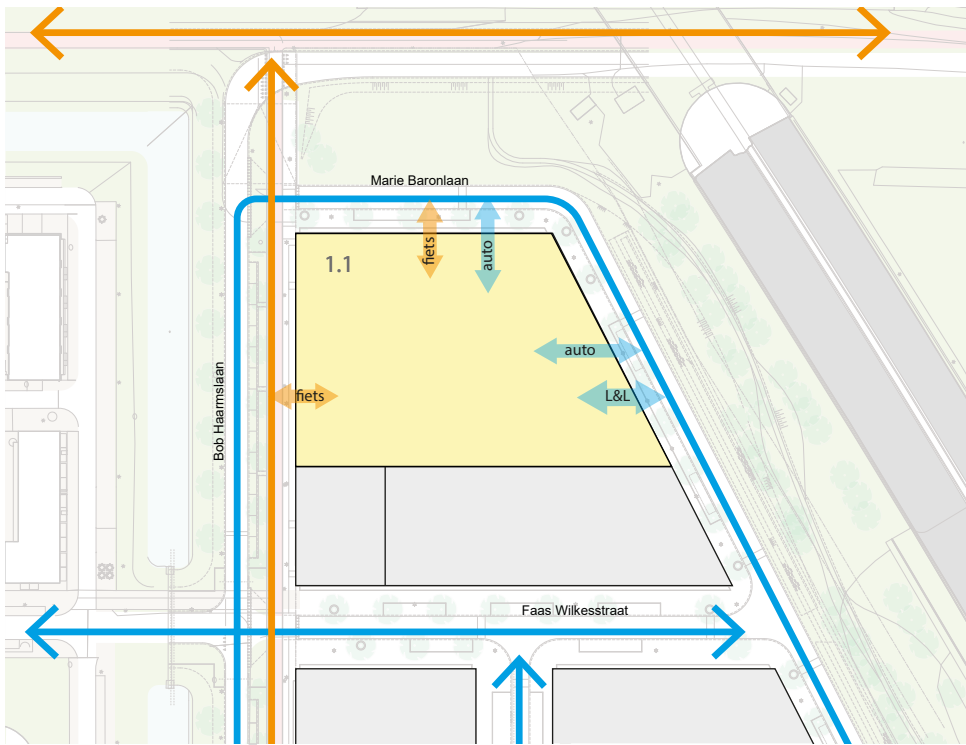


### Gevel en dak

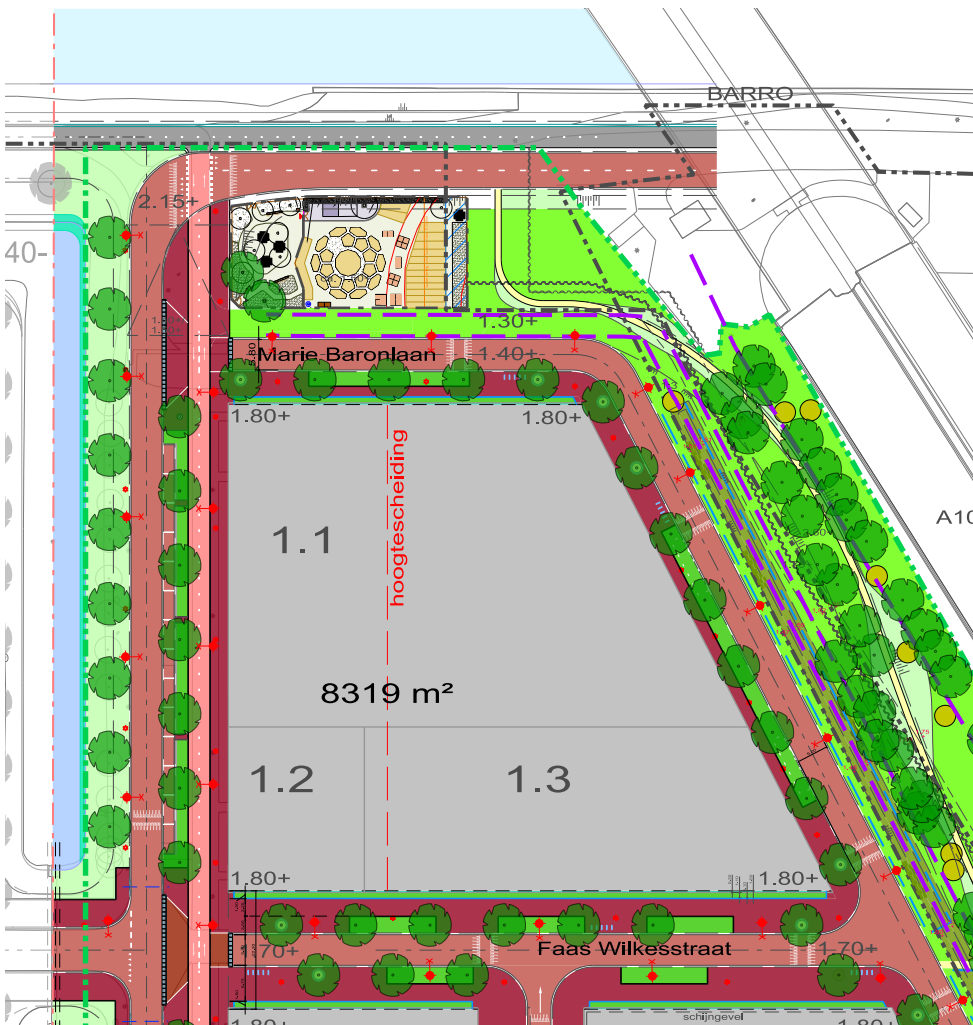
De te realiseren bebouwing vormt de kop van de Bedrijvenstrook. De gevels die grenzen aan de openbare ruimte, dienen een representatieve uitstraling te hebben met een visueel herkenbare plint. Voor de gevels dienen duurzame gevelbekledingen te worden toegepast die mooi verouderen.

De gevel aan de zuidzijde zal in de toekomst grenzen aan andere initiatieven op kavel 1.2 en 1.3. Ten behoeve van de ontwikkelvrijheid op deze naastgelegen kavels dient de zuidgevel blind te worden uitgevoerd. De gevel wordt architectonisch beëindigd; hiertoe behoort ook de dakrand.





Afbeelding 11: Schematische weergave van de ontsluiting (fiets, auto, laden & lossen)



Afbeelding 12: Uitsnede DO OR Bedrijvenstrook (2022)

### 3.3 Programma

Hier betreft het een bouwmarkt van max. 5.000 m<sup>2</sup> bvo. Voor ondergeschikte kantoorruimte geldt maximaal 30% van het totale bvo. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om in de noordwestelijke strook van de kavel sport of horeca (cat. III/IV) te realiseren tot maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo.

Het is mogelijk om dit programma tot een maximum van 6.000 m<sup>2</sup> bvo aan te vullen met stadsverzorgende bedrijvigheid; zie het Omgevingsplan voor nadere eisen. In het Omgevingsplan zijn programmatische regels opgenomen per functie.

#### Parkeren

Uitgangspunt is dat laden en lossen en ook parkeren, zowel voor medewerkers als bezoekers, op eigen terrein moet worden georganiseerd. Zowel voor de fiets als voor de auto. Als leidraad gelden de normen van de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) en de CROW (zie hieronder). Bij afwijking van de norm dient een onderbouwing te worden ingediend.

B norm per 100m <sup>2</sup>	
Schil centrum	
min.	max.
0,8	1,7
40	85

In de openbare ruimte zullen extra fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, op het trottoir langs de Marie Baronlaan.

### 3.4 Openbare ruimte

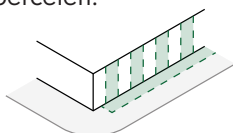
#### Maaiveldhoogte

De vloer van de begane grond sluit aan op de hoogte van het trottoir in de openbare ruimte (+1.80m NAP, tevens peilmaat kavel) om de verbinding tussen de binnen- en buitenwereld te versterken.

#### Groen

De noordelijke zijde, langs de Marie Baronlaan, heeft een groenstrook langs de kavel van 1,50 meter breed. Deze ruimte biedt vrijheid in de manier van aansluiting tussen gevel en openbare ruimte. Van deze 1.50 meter is 30 cm uitgegeven terrein, behorend bij kavel 1.1, ten behoeve van gevelgroen. De overige 1.20 meter zal de gemeente vormgeven met groen.

Omdat al het parkeren op het bedrijventerrein op eigen terrein zal plaatsvinden, worden er in de openbare ruimte (zie afbeelding 12) op de trottoirs royale groenvakken met bomen aangelegd ten behoeve van een prettige verblijfskwaliteit, infiltratie van het regenwater en ter bevordering van de biodiversiteit. De 16 meter lengte van de groenvakken is gekozen met waarborging van voldoende ruimte voor de bomen, oversteekbaarheid van de straten en het aanbrengen van inritten naar de percelen.



#### Verlichting

In de openbare straten grensend aan de kavel worden 6 meter hoge verlichtingsmasten geplaatst. Verlichting voor de kavel zelf maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp. Het draagt het bij aan een prettige, veilige sfeer in het gebied, maar zonder storend effect op de biodiversiteit. Dit wordt bij voorkeur aangetoond middels een verlichtingsplan. Hierbij dient uitstraling van de verlichting naar de groenzones rondom en het water van het Buiten-IJ te worden voorkomen. De groenzone tussen de Zuider IJdijk en het Buiten-IJ is onderdeel van de Amsterdamse Ecologische Structuur; voor deze zone is donkerte belangrijk (Beleidskader verlichting Amsterdam, 2017).

#### Ontsluiting

Rondom de kavel (met uitzondering van de zuidzijde) zijn er belangrijke ontsluitingswegen die beiden de verbinding maken met de IJburglaan: de westelijke Bob Haarmslaan, met een vrijliggend tweerichtingsfietspad, vormt samen met een watergang de scheiding met de Sportheldenbuurt en de oostelijke Marie Baronlaan vormt samen met een groenstrook de scheiding met de A10. Voor de gehele Bedrijvenstrook geldt verder een 30 km/u regime. Deze snelheid wordt afgedwongen door de inrichting van de weg waarbij gebruik gemaakt wordt van drempels en plateaus.

Voor laden en lossen is er langs de Marie Baronlaan (oostzijde) ruimte. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt de ontsluiting voor fietsers aan de andere zijden van de kavel georganiseerd, gescheiden van de laad- en losplek (afbeelding 11). Ontsluiting van het autoverkeer is niet mogelijk aan de zijde van de Bob Haarmslaan, waar zich een vrijliggend tweerichtingsfietspad bevindt.

### 3.5 Techniek

#### Kabels en leidingen

De kavel dient aan de west- en oost zijde aangesloten te worden op de riolering. Rondom de kavel liggen bestaande leidingen (zie afbeelding 13). De ontwikkelaar dient hier rekening mee te houden. Deze is wettelijk verplicht een Klic melding te doen voor startwerkzaamheden.

#### Technische ruimtes

Technische ruimtes voor algemene en gebouwgebonden voorzieningen moeten in pandig worden geïntegreerd. De posities en de afmetingen van de technische ruimtes en de aansluitingen moeten in een zo vroeg mogelijk stadium worden afgestemd met kabel- en leidingbeheerders en de gemeente, om deze integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw te maken en passend te krijgen binnen het ontwerp van de openbare ruimte en kabels- en leidingen tracés. Daarbij moet o.a. rekening worden gehouden met de bomen in de straten; het ontwerp voor openbare ruimte is hier leidend. De gemeente Amsterdam coördineert de ligging van de tracés in de openbare ruimte. De afstemming van de technische ruimtes en de aansluitingen dient plaats te vinden in het periodiek afstemmingsoverleg met de nutsbedrijven.

Technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur dienen zodanig ingepast te worden (o.a. aandacht voor hoogte, waterdichte kelders met hogere randen), zodat er een beperkte kans is op waterschade door extreme buien. Technische installaties op het dak moet volledig weggewerkt zijn.

#### Kelders

Kelders zijn niet toegestaan en er dient zonder kruipruimten gebouwd te worden. Dit is het uitgangspunt dat is gehanteerd in de grondwatertoets van de Bedrijvenstrook.

#### Waterkering

Bouwen op dit kavel is vergunningsplichtig (watervergunning bij AGV). Er moet rekening gehouden worden met het bouwen binnen de beschermingszone van de noordoostelijk gelgen waterkering. Zie de regelgeving hiervoor in het Bestemmingsplan Zeeburgereiland Bedrijvenstrook, onder Artikel 9 Waterstaat - Waterkering.

#### Waterafvoer

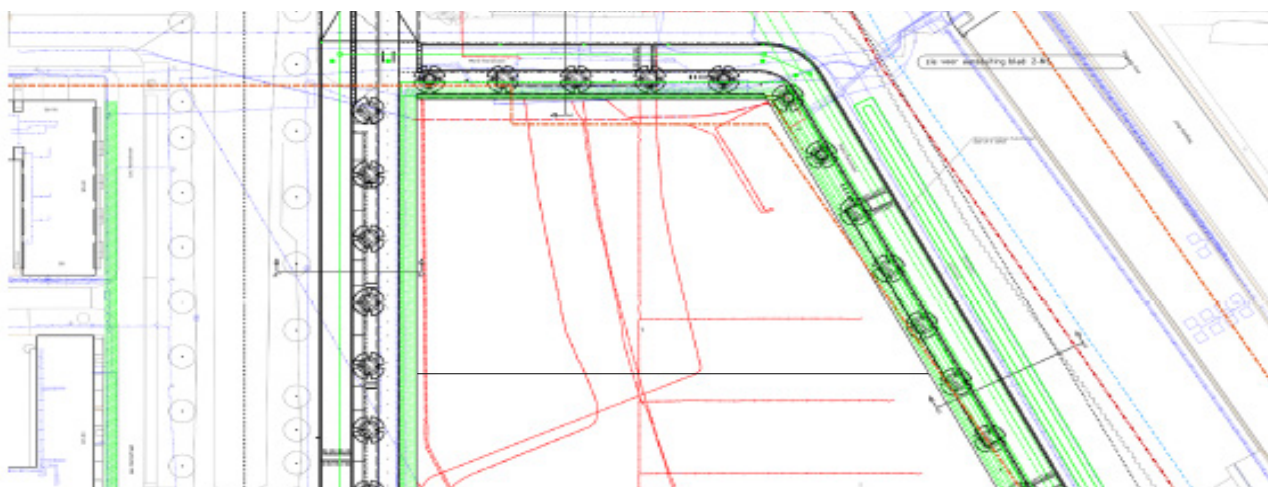
Het aanbieden van het hemel- en vuilwater van de kavel dient aan de west- en oostzijde plaats te vinden. Infiltratie van hemelwater op het kavel is onwenselijk vanwege de aanwezige bodemopbouw en hoge grondwaterstanden in het gebied. Er mag alleen schoon hemelwater op het hemelwaterriool geloosd worden, indien dat niet gegarandeerd kan worden, dient het hemelwater gezuiverd te worden.

### 3.6 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website <https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/>. Hier zijn ook de "koppelingen" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

#### Duurzame energie en aardgasvrij

Er komt geen aansluiting op het aardgasnet. De gemeente is van zins in het omgevingsplan een energieprestatie op te nemen. Het Omgevingsplan regelt dat alleen gebouwen zijn toegestaan indien ze zijn aangesloten op een warmtenet of een andere, voor wat betreft de milieubelasting, ten minste gelijkwaardige energie-infrastructuur, anders dan gas. Dit dient op eigen kavel te worden georganiseerd.



- Ondergrondse kabels (nieuw)
- Ondergrondse kabels (te verwijderen)

Afbeelding 13: Ondergrond - kabels en leidingen

### Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

In Amsterdam is een nieuwe de hemelwaterverordening van kracht (21 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen.

In het Omgevingsplan zijn de volgende zaken opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen voor de Bedrijvenstrook:

- × toepassing van groen op maaveld, dak en/of gevel
- × bijdrage van groen aan de biodiversiteit, lokale ecologie, waterberging en voorkomen van hittestress.
- × min. 30% van het kaveloppervlak aan realisatie en beheer van intensief en hoogwaardig groen
- × gevelgroen: min. 30 cm diepte en min. 120 cm breedte

Onder intensief, hoogwaardig groen wordt het volgende verstaan.

- × Per kavel is diversiteit in structuur (gelaagdheid) noodzakelijk om voldoende invulling te kunnen geven aan het faciliteren van de inheemse biodiversiteit. Door een gevarieerd aanbod van bomen, struiken/hagen/heesters en planten (bijvoorbeeld in de verhouding 10%-20%-70%) ontstaat afwisseling in temperatuur, licht en luwte. Dit is prettig voor mens en dier. Daarnaast biedt deze structuurvariatie mogelijkheden voor het schuilen door kleine zoogdieren, zoals de egel. Wat betreft soortkeuze heeft inheems de voorkeur. Minimaal 50% inheemse beplanting dient op de kavel aanwezig te zijn. Dit is van belang voor het behoud van insecten. Maar belangrijk is ook dat de planten voldoende nectar en stuifmeel leveren en een positieve bijdrage leveren aan de Amsterdamse fauna (vogels en insecten). Faunavoorzieningen worden in het kader van duurzaamheid bij voorkeur geïntegreerd in de bebouwing.
- × Essentieel is dat de groeiplaatsinrichting optimaal dient te zijn afgestemd op de groeiplaatseisen van de betreffende aan te brengen beplanting. Dit heeft betrekking op type substraat, goede ontwatering i.c.m. vertraagde waterafvoer (klimaatbuffer), voldoende doorwortelbare ruimte om een groen beeld te garanderen gedurende een periode van minimaal 50 jaar.

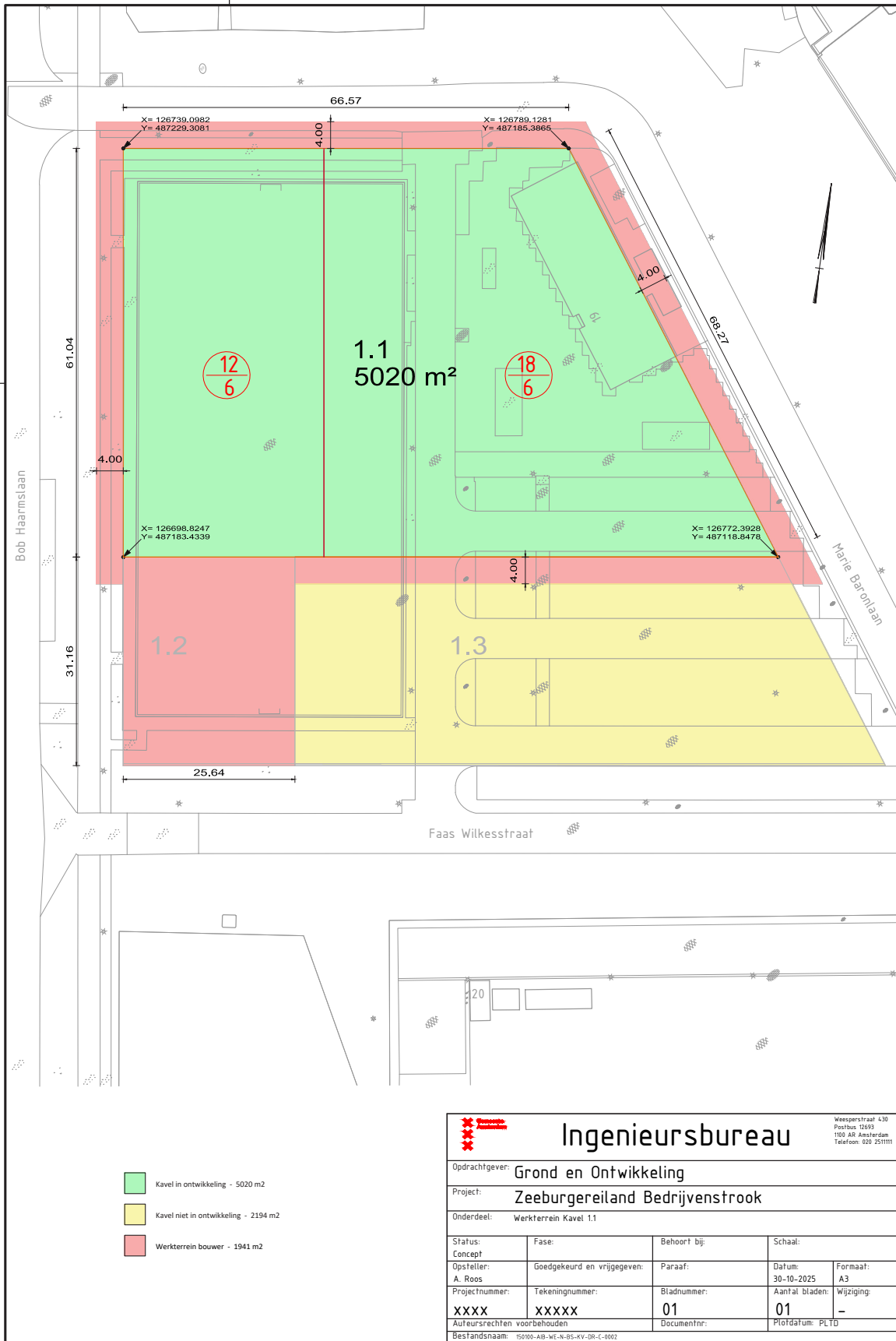
- × Voor boomsoorten is een minimaal grondpakket vereist; voor bomen van categorie 1 is dat bijvoorbeeld 25 m<sup>3</sup>. Indien overtuigend aangetoond kan worden dat dit doel (leefomgeving beplanting) op een gelijkwaardige of betere manier bereikt kan worden, kan er een onderbouwd verzoek tot afwijken ingediend worden.
- × Ten behoeve van de ecologie in de buurt worden groendaken op kruinhoogte van de bomen gestimuleerd. Een dak met hoogwaardig intensief groen heeft een minimaal grondpakket van 45 centimeter, bestaande uit minimaal 30cm gronddekking en 15cm aan kratjes (t.b.v. irrigatie). Met betrekking tot een intensieve, hoogwaardige dakbegroeiing moet ook een principe-dwarsdoorsnede van de ondergrondse groeiplaats en watervoorziening worden toegevoegd.
- × Het hoogwaardig groen dat wordt aangebracht op de kavels heeft enerzijds een functie voor de biodiversiteit en klimaat. Anderzijds is het groen belangrijk voor de beleving en het welzijn van de mens. Het is dus belangrijk dat groen zichtbaar en toegankelijk is, zonder dat dit afbreuk doet aan de andere doelen.

Verder dienen er natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Zie <https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/amsterdams-beleid-betrekking/natuurinclusief-bouwen/>

De ontwikkelende partij schakelt in de planvorming een deskundig ecooloog in en licht in zijn plan toe hoe zij omgaan met natuurinclusief bouwen.

### Afval

Afvalinzameling voor bedrijven en voorzieningen vindt op eigen terrein (in pandig) plaats. De locatie moet voldoende groot zijn voor het opstellen van alle benodigde containers en goed toegankelijk zijn voor het ophalen/verzamelen van het afval. Voor bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af te sluiten. Ook is het mogelijk om dit via een nog op te richten vereniging van bedrijven te doen.



Afbeelding 14: Overzicht bouwlogistiek

# 4 Uitvoering

De gemeente Amsterdam (Grond en Ontwikkeling) vindt het als opdrachtgever belangrijk om tijdens de bouw-, en gebruiksfase de gebiedsgebruikers inzicht in te geven in welke ontwikkelingen gaan plaatsvinden, welke type overlast daardoor kan worden verwacht en wie wat doet om overlast voor de gebruikers in het gebied te beperken. Om de Bedrijvenstrook tijdens de bouwfase en gebruiksfase overzichtelijk en leefbaar te houden is het BLVC-kader Gebiedsontwikkelingen Zeeburgereiland opgesteld (zie bijgevoegd). BLVC staat voor; Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.

Tijdens de uitvoering dienen uitvoerende partijen aantoonbaar aan de eisen van het BLVC gebiedskader te voldoen. Het BLVC-kader Gebiedsontwikkelingen Zeeburgereiland en de door de gemeente Amsterdam aan te leggen bouwwegen terug te vinden (verstuurd als aparte bijlage). Voor de uitvoering gelden de volgende uitgangspunten:

- × Het bouwverkeer moet gebruik maken van de Marie Baronlaan en de Faas Wilkesstraat.
- × Tijdens de bouw is ook een bouwveiligheid zone verplicht aan de zijde van kavel 1.3. In overleg met ontwikkelaar moet er worden gezocht naar een oplossing. Benodigde veiligheidsruimte: 5,00 m.
- × Aan de Marie Baronlaan is een te huren werkterrein opgenomen. Dit terrein kan worden gebruikt als parkeerterrein.
- × Het te huren werkterrein aan de zuidzijde van kavel 1.1. wordt in principe aangeboden in de staat waarin het zich bevindt op het moment van verhuren.
- × Vooraf aan werkzaamheden zal er een startoverleg plaats vinden met de bouwcoördinator.
- × Het terrein is bij overdracht vrij van beschermde flora en fauna. Na overdracht is de uitvoerder verantwoordelijk voor het correct uitvoeren van de natuurwetgeving. Hiertoe dient een ecologisch werkprotocol (plan van aanpak ecologie) te worden opgesteld, hoe om te gaan voorafgaand én tijdens de bouw met onder andere het risico op broedgevallen. De uitvoerder betreft hiervoor voorafgaand en tijdens de werkzaamheden een deskundig ecoloog. Het ecologisch werkprotocol en de verslagen van de veldbezoeken worden aan de opdrachtgever verstrekt.

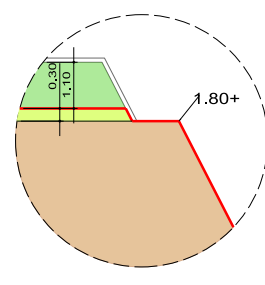
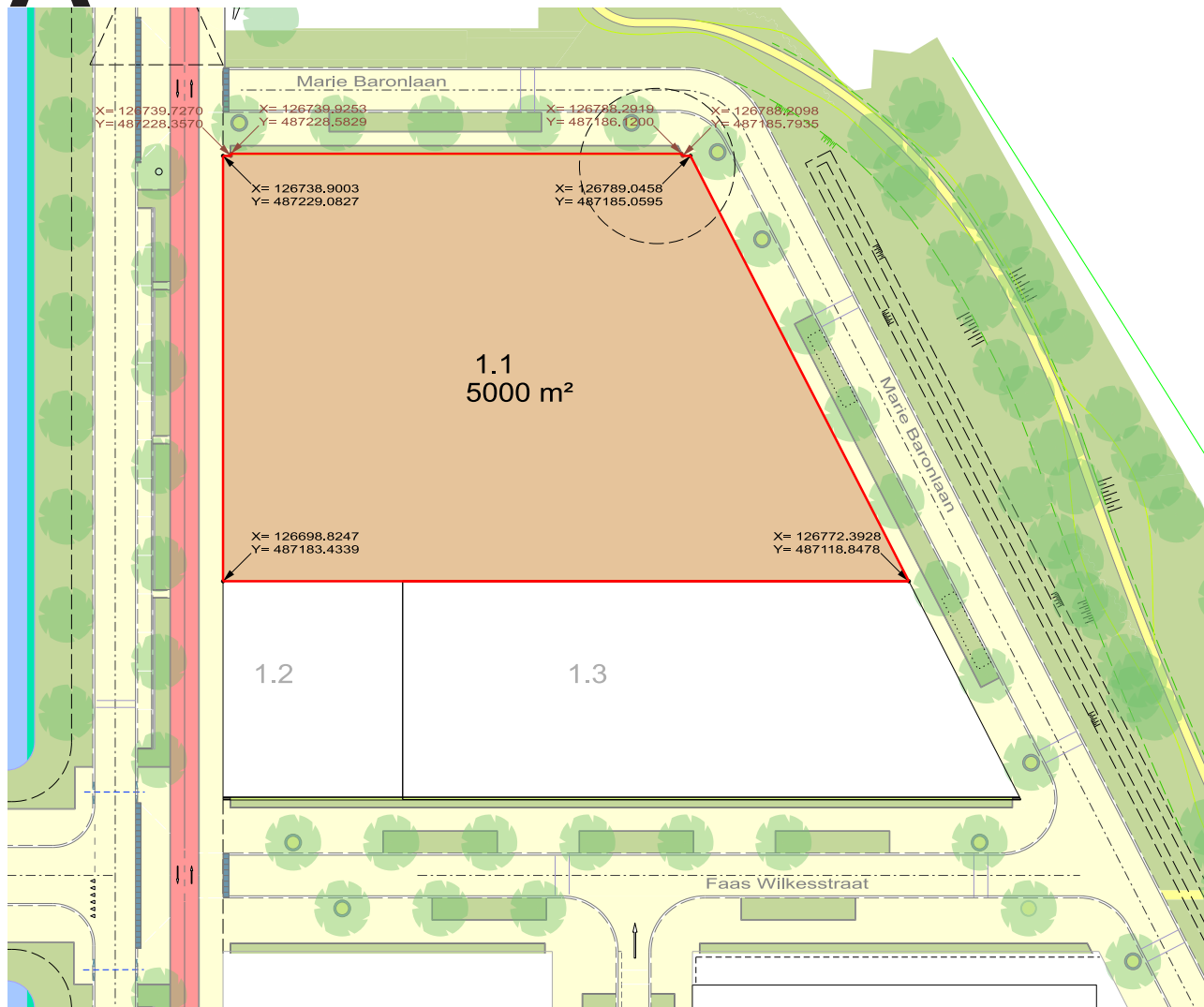






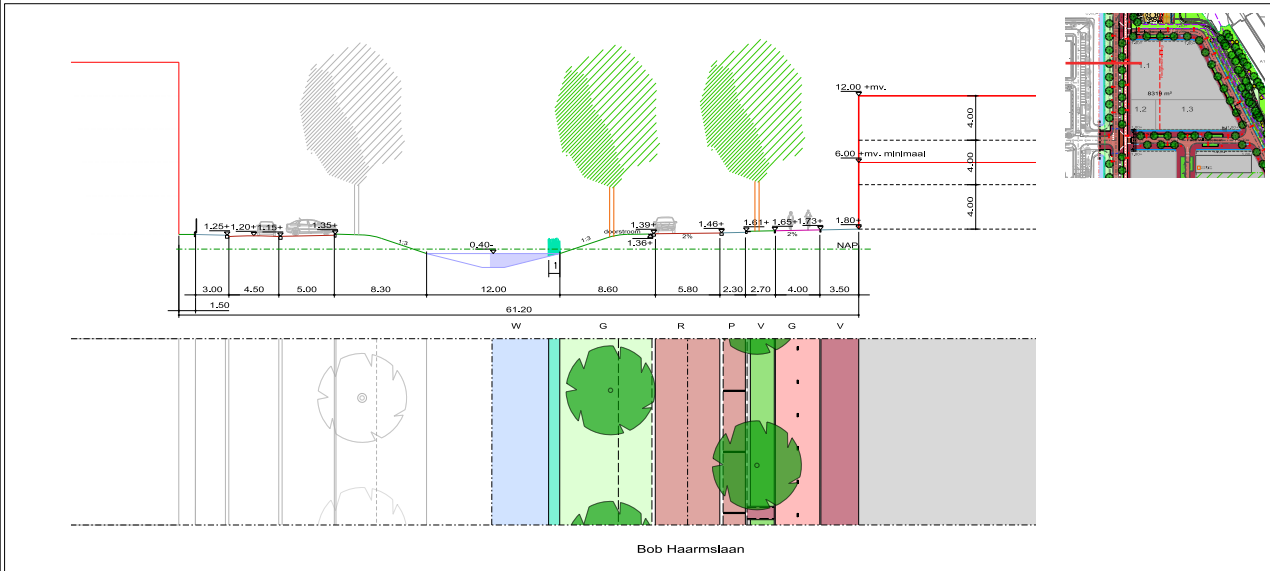
# A

## Coördinatentekening



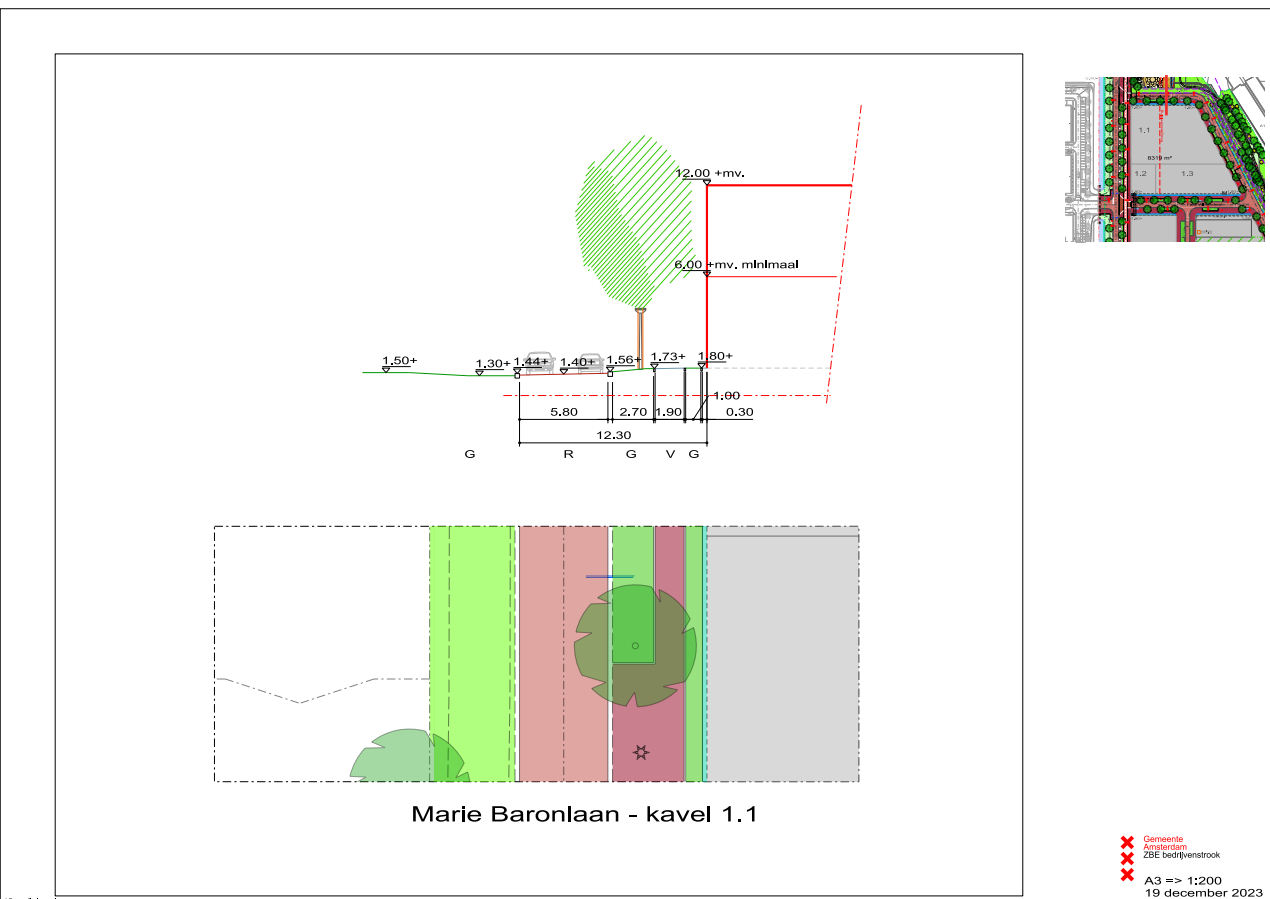
-  uitgeefbaar terrein
-  bouwvlak binnen uitgeefbaar terrein
-  groene strook binnen uitgeefbaar terrein

# B Openbare ruimte profielen

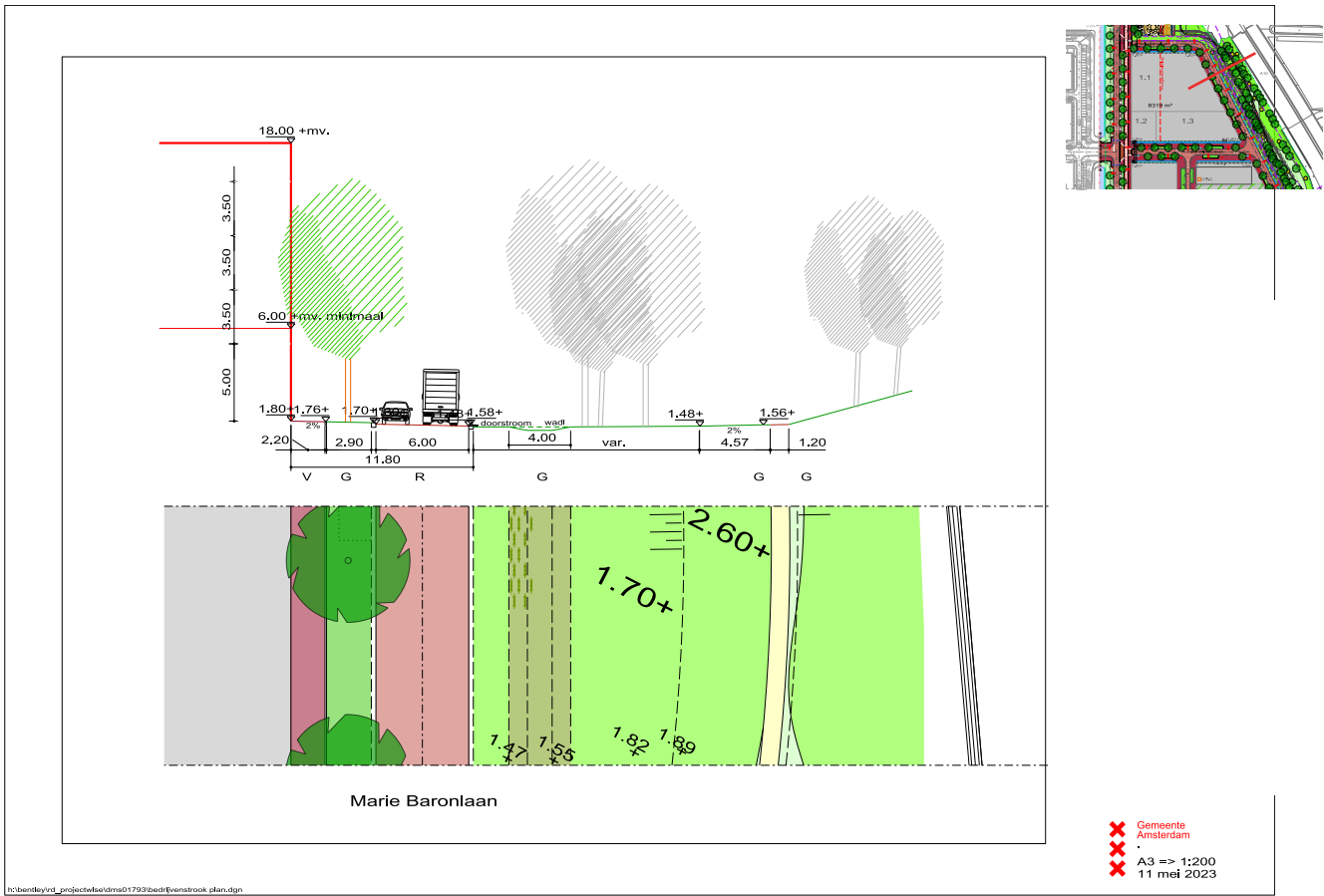


ZBE bedrijvenstrook - basisprofiel  
Bob Haarmslaan

Gemeente Amsterdam  
 ZBE  
 A2 => 1:200  
 11 mei 2023



Gemeente Amsterdam  
 ZBE bedrijvenstrook  
 A3 => 1:200  
 19 december 2023



h:\bentley\rd\_project\wse\dms01793\bedr\veenstrook\_plan.dgn

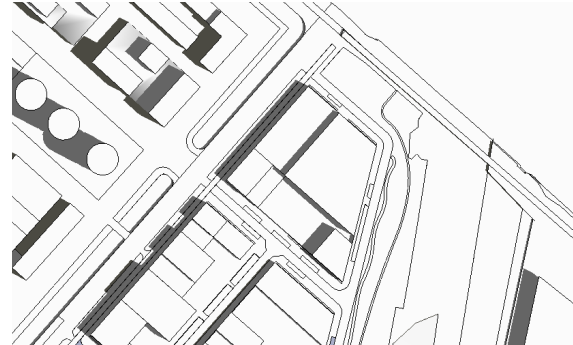
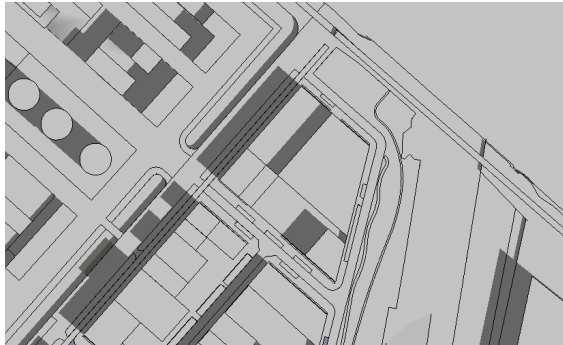
# C **Bezinning**

Bezonningsstudie met als uitgangspunt het maximale bouwvolume op de kavel en een voorbeeldverkaveling in de directe omgeving..

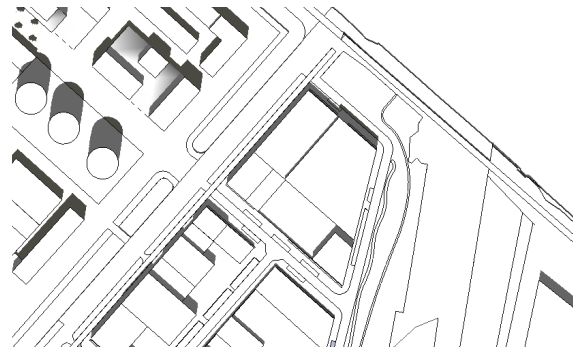
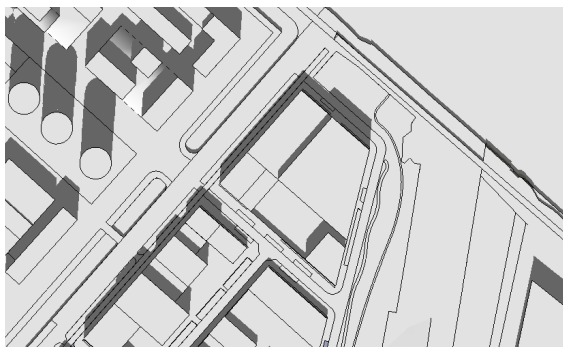
21 maart

21 juni

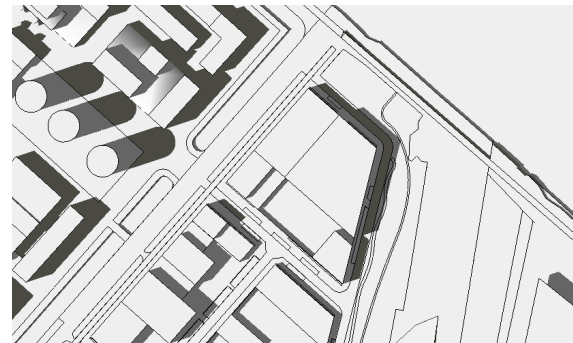
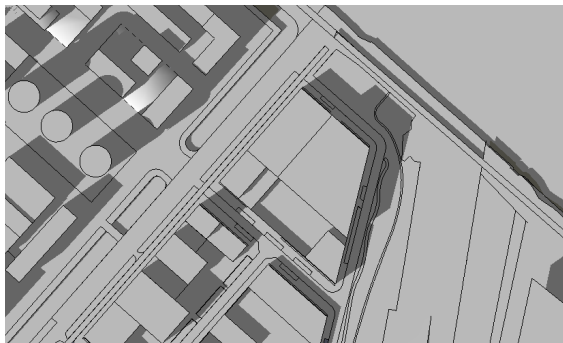
09:00 u.



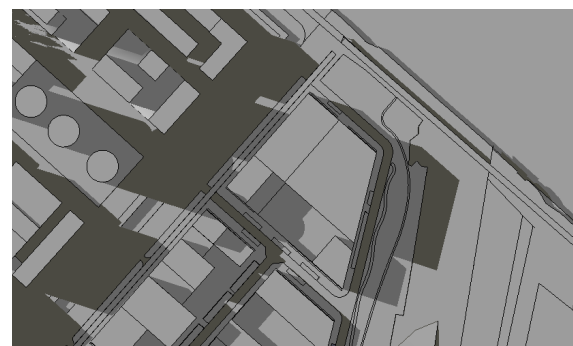
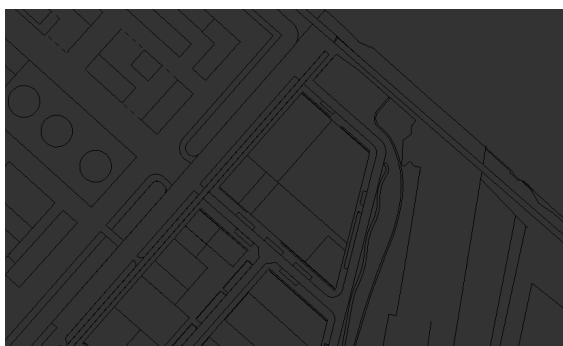
12:00 u.



15:00 u.

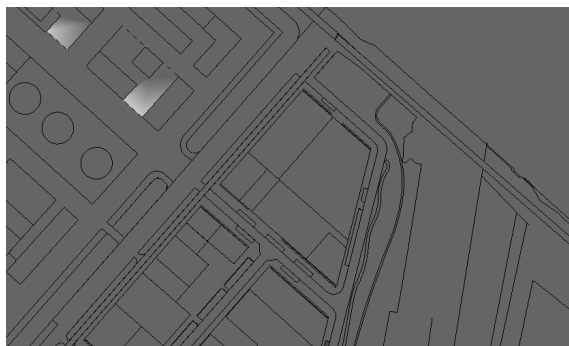
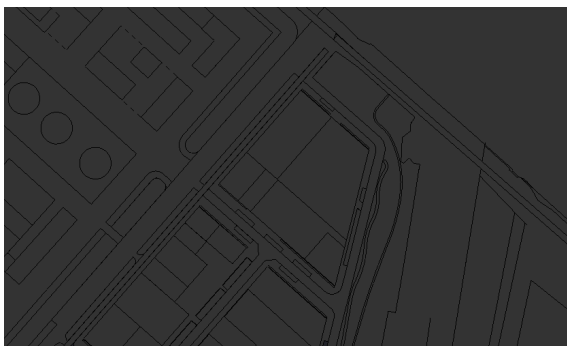
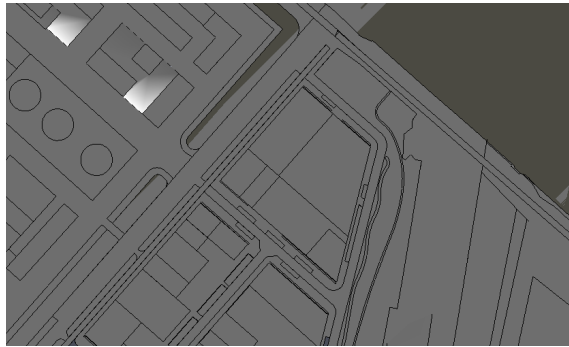
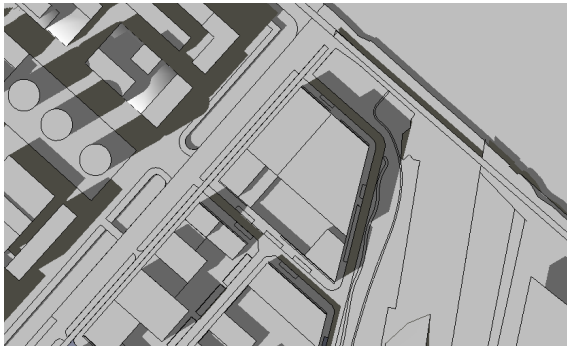
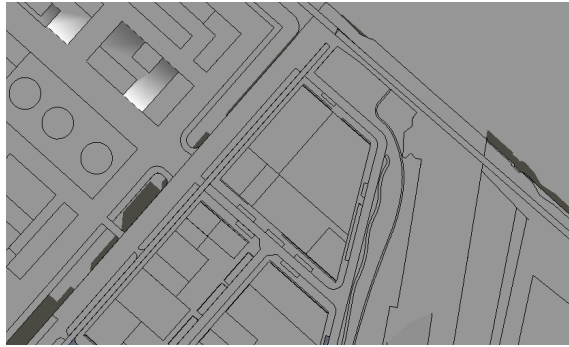
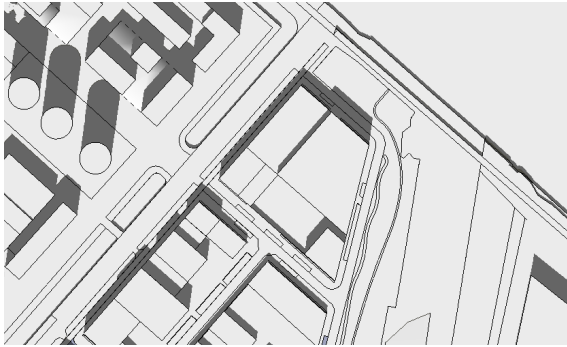
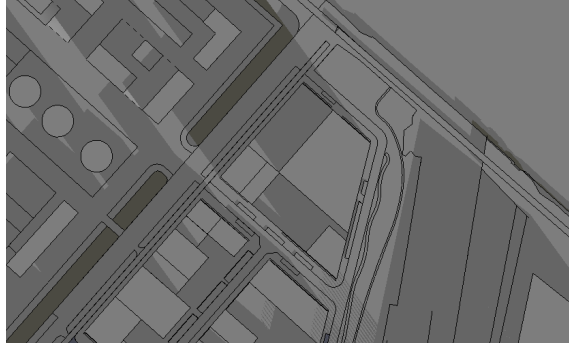
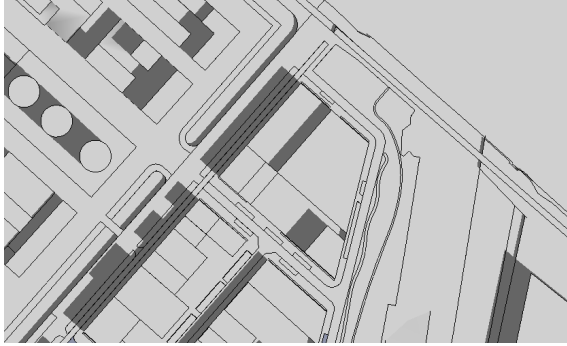


18:00 u.



12 september

21 december



# Lijst van verwijzingen

- × Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021; actualisatie in 2025)  
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/beleid/omgevingsvisie/>
- × Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland (2024)  
<https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/toekomsteland/>
- × Bestemmingsplan Zeeburgereiland Bedrijvenstrook (2022) - Omgevingsplan  
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>
- × Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook (2020)  
[www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook](http://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook)
- × Definitief ontwerp openbare ruimte bedrijvenstrook Zeeburgereiland (2022)  
[www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook](http://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/bedrijvenstrook)
- × Welstandskader “De Schoonheid van Amsterdam 2016, Ruimtelijk systeem De IJlanden / IJburg en Zeeburgereiland (9b)  
<https://cok.amsterdam.nl/welstandsnota/>
- × Maatregelenpakket Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg (2024)  
<https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/zeeburgereiland-ijburg/>
- × Nota parkeernormen Fiets en Scooter (2018)  
[https://openresearch.amsterdam/image/2021/9/22/nota\\_parkeernormen\\_fiets\\_en\\_scooter.pdf](https://openresearch.amsterdam/image/2021/9/22/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter.pdf)
- × Puntensysteem Natuurinclusief bouwen (2024) en Toolbox Natuurinclusief Ontwerpen (2025)  
<https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/amsterdams-beleid-betrekking/natuurinclusief-bouwen/>
- × Hemelwaterverordening Amsterdam  
<https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/amsterdams-beleid-betrekking/klimaatadaptatie/>



