Principenota Sixhaven en omgeving fase 1 gebiedsontwikkeling pbrm

versie 0 – 23 oktober 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Bestaande situatie
3. Opgave voor het plangebied
4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning
5. Ontwikkelstrategie
6. Planning en proces
7. Consultatie, participatie en communicatie
8. Organisatie
9. Financiën
10. Principebesluit

Bijlagen

1. Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ
2. Verkregen adviezen
3. Overzicht uitgevoerde studies en onderzoeken

1. Inleiding

In juli 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Voorkeursbesluit Sprong over het IJ. Onderdeel van het besluit is de opdracht om bij het Uitvoeringsbesluit voor het Metrostation Sixhaven in 2020 inzicht te geven in de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling rond het metrostation en daartoe een gebiedsontwikkelingsproject op te starten. Bovendien heeft de gemeenteraad in een motie uitgesproken in Q1 van 2018 te willen beschikken over een integrale visie op dit gebied, met specifieke aandacht voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
In het kader van Koers 2025 is in 2016 en 2017 gewerkt aan de Gebiedsuitwerking Stad om het IJ. In dat studierapport is de verdere ontwikkeling van het waterplein in de bocht van het IJ en de vernieuwing van het gebied rond het Noord-Hollands Kanaal breed verkend. De Gebiedsuitwerking besluit met een Ontwikkelperspectief en aanbevelingen voor het opstarten van projecten, waaronder projecten rond het metrostation Sixhaven.
In deze Principenota Sixhaven en omgeving zijn de aanbevelingen uit het studierapport uitgewerkt en is een Principebesluit voorbereid. De Gebiedsuitwerking is bijlage 1 bij deze Principenota.

2. Bestaande situatie

Gebiedsgrenzen

- De gebiedsgrenzen van het project zijn ontleend aan de aanbeveling uit de Gebiedsuitwerking Stad om het IJ. Het gebied wordt begrensd door het Badhuiskanaal, Van der Pekplein, Meidoornweg, Hagedoornplein, Adelaarsweg, Meeuwenlaan, Gedempte Insteekhavenpark en het IJ.

Gebiedsbeschrijving

- Ligging in de stad, foto van het gebied, bebouwing in areaal en programmatische invulling

Ruimtelijke structuur

- Hoofd groenstructuur, blauw -verbindingen en rainproof-, beheersituatie, ecologische structuur, boven- en ondergrondse infrastructuur, ondergrondse zaken als kabels en leidingen, bodemsanering, archeologie, et cetera, en cultuurhistorische waarden).

Wet- en regelgeving (juridische scan)

- Vigerende bestemmingsplannen:
    - Overhoeks, Sixhaven, Oud-Noord.
- Conserverend karakter BP, Beschermd Stad- en Dorpsgezicht, Grondeigendom, erfpacht, verhuringen.

Beleid

- Ingevulde checklist relevante beleidskaders, zoals de Structuurvisie.

3. Opgave voor het plangebied

De centrale opgave in het projectgebied is het benutten van de sterk verbeterde bereikbaarheid door de maatregelen in het kader van Sprong over het IJ: optimalisering van het IJpleinveer, metrostation Sixhaven en mogelijk een voetgangerspassage CS-Buiksloterweg. Drie aspecten spelen hierin een belangrijke rol:

- Ontwikkelen van het waterplein in de bocht van het IJ bij CS tot onderdeel van het grootstedelijk kerngebied van de stad.
- Openbaar maken, aanhelen en verbinden van de ontoegankelijke en gefragmenteerde onderdelen .
- Integratie van Oud en Nieuw Noord.

Ruimtelijke ontwikkeling en structuur:

- Globaal programma, met specifiek aandacht voor:
    - Sociaal maatschappelijke infrastructuur (reserveringen voor (jeugd)zorg, onderwijs, welzijn),
    - Economische infrastructuur (strategie en reserveringen ten aanzien van bedrijven, ontruimingen en verwervingen),
- Grondgebruik,
- Ontsluiting, parkeren,
- Bovengrondse (hoofd)infrastructuur -indien van toepassing ook noodzakelijke bovenwijkse (hoofd)infrastructuur- en ondergrondse infrastructuur,
- Bovengrondse en ondergrondse cultuurhistorische waarden,
- Ondergrondse zaken,
- Groenvoorzieningen en water (verbindingen, kwaliteit en kwantiteit, rainproof) en ecologische structuur,
- Dierenwelzijn,
- Beheer: Is er sprake van gewijzigd gebruik, areaaluitbreiding, kwaliteitsuitbreiding of een ander niveau van beheer?,
- Integrale veiligheid.
  Gegeven de bestaande situatie en de opgave voor het gebied, bestaat het risico dat er strijdigheden met bestaande beleidskaders ontstaan. Deze risico-inschattingen dienen in beeld gebracht te worden (gebruik hierbij de checklist). Ze dienen als onderzoeksopdracht geformuleerd te worden, zodat ze in een latere fase nader worden onderzocht.

Stedelijk milieu

- Karakterisering van het stedelijk milieu dat wordt nagestreefd:
    - Dichtheid, Functie menging, Laag/hoogbouw, Woningbouw categorieën, Veranderbaarheid.

Relatie met omgeving

- inpassing van het plan in de omgeving
- meerwaarde voor omliggende gebieden en woonwijken.

Duurzaamheid

- specifieke aspecten op het vlak van:
    - Energie, Luchtkwaliteit, Geluid, Afval , Circulair, Nieuwe sanitatie.

4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning (maximaal 1 A4)

Welke partijen en welke belangen in het gebied, welke fysieke en financiële obstakels

- Krachtenveld verkenning met betrekking tot stakeholders in het planproces.
- Risicoverkenning: in ieder geval een juridische scan (onder andere MER-plichtig?, bodem, flora en fauna, geluid, integrale veiligheid, planschaderisicoanalyse). Bij de juridische scan gaat het om benoemen risico´s en benodigde onderzoeken en adviezen die in een volgende fases relevant zijn.

5. Ontwikkelstrategie (maximaal 1 A4)

Hoe richten we het verdere traject in?

- Ontwikkelingsverdeling (wie doet wat).
- Inkoopverkenning: op welke wijze (en op welk moment in het proces) is samenwerking met de markt van meerwaarde op het behalen van het maximale maatschappelijke nut. Het gaat daarbij om de totale levensduur, dus inclusief (niveau van) beheer en geeft inzicht in de risico's (wie kan ze beïnvloedden/wie kan ze dragen).
- Contractvorming: intentieovereenkomst (indien relevant). Dit is relevant als de gemeente de gebiedsontwikkeling gezamenlijk oppakt, of als zij samen met anderen een gezamenlijke ambitie formuleert op een deelaspect. Intentieovereenkomsten kunnen afgesloten worden met betrekking tot:
  - afspraken over de projectmanagementkosten. Hier worden afspraken vastgelegd over wie voor welke kosten aansprakelijk is,
  - afspraken over de planning en over eventuele financiële compensatie bij vertraging,
  - afspraken over de projectorganisatie en over de beslissingsbevoegdheid in het project.

6. Planning en proces (maximaal half A4)

- Globale planning gehele looptijd project, inclusief planning juridisch planologische traject.
- Planproces project: het wel of niet doorlopen van fase 2, toetsmomenten en beslismomenten, verdeling in deelgebieden of niet.

7. Consultatie, participatie en communicatie (maximaal half A4)

Zowel intern als extern: met wie is gesproken, met wie zal worden gesproken en wanneer; rol bestuurscommissie benoemen

- Consultatie en participatie tot nu toe.
- Consultatie-, communicatie- en participatievervolg voor verschillende externe doelgroepen in vervolgtraject: bewoners, bedrijven en verenigingen.
- Communicatie binnen de gemeente (aan de hand van de checklist beleidskaders).

8. Organisatie

- Benoemen bestuurlijk opdrachtgever.
- Benoemen ambtelijk opdrachtgever.
- Inrichting van de projectorganisatie (overheid, consortia, overige partijen).

9. Financiën

- Financiële verkenning: globale kosten en baten.
- Raming van de proceskosten (tot en met fase 3) op basis van het plankostenmodel en over de dekking laten besluiten. De dekking van de proceskosten voor stadsdeelplannen is anders geregeld dan voor plannen die door de rve Grond en Ontwikkeling worden ontwikkeld. Bestuurscommissies ontvangen jaarlijks een budget vanuit het Vereveningsfonds. De rve Grond en Ontwikkeling heeft hiervoor een apart budget.
- Financieringsarrangementen: hoe kan de markt bijdragen aan de financiering, de financiële haalbaarheid en beheersing van financiële risico's (zie ook 5, inkoopverkenning). Maak ook een doorkijk naar andere verhoudingen in eigendoms- en beheerverantwoordelijk-heden.
- Aankoopkrediet (indien nodig).

10. Principebesluit

- Overzicht van gevraagde besluiten met vermelding van eventuele minderheidsstandpunten.

Bijlagen

- Verkregen adviezen.
- Uitgevoerde studies en dergelijke.