(2) 1023 A.

Bestuursflap

Samenvatting

Onderwerp	Strategiebesluit NDSM-werf --
Behandelend ambtenaar	[redacted]
Sector/Afdeling	Projectbureau Noordwaarts
Programma	6. Bouwen en wonen
Doelstelling	6.99 Overig
Bevoegd bestuursorgaan	Dagelijks Bestuur
Procedure	A
Na besluitvorming	Origineel met bijlagen (via sector) naar projectbureau Noordwaarts
Soort notitie	collegebesluit
Kopieën naar	[redacted], DDV

Besluit dagelijks bestuur

Nummer 1023 - A
Onderwerp Strategiebesluit NDSM-werf
Bestuurlijke verantwoordelijkheid Portefeuille NDSM-werf
Bestuurlijk verantwoordelijke ~~Drs R. Post~~ Mr. K. Diepeveen

B.A.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Amsterdam-Noord besluit:

Het concept-strategiebesluit NDSM-werf, waarin de drie hieronder weergegeven besluitpunten zijn opgenomen, vast te stellen en de directeur van het Projectbureau Noordwaarts opdracht te geven het strategiebesluit NDSM-werf ter besluitvorming aan te bieden aan Burgemeester en Wethouders.

1. In te stemmen met de volgende hoofdlijnen van de Ontwikkelingsvisie en de Strategienota NDSM-werf:
   1.1. Behoud, inpassing en hergebruik van het monumentale ensemble van de voormalige werf en het ruige, ongepolijste karakter van dit (deel)gebied;
   1.2. Behoud en uitbouw van de NDSM-werf als bijzondere locatie in de stad voor culturele festivals en evenementen;
   1.3. Er wordt ingezet op een duurzame gebiedsontwikkeling;
   1.4. Ontwikkelen van een stedelijk gebied in een hoge dichtheid en een maximale mix aan functies en gebouwd programma (ca. 700.000 m2);
   1.5. Het programma bevat ca. 55% niet-woonfuncties: creatieve bedrijven en kantoren, culturele en educatieve voorzieningen, leisure en (thematische) retail;
   1.6. Het programma bevat ca. 45% woonfuncties: 2.500 – 3.000 woningen in diverse categorieën;
   1.7. De ontsluiting van de NDSM-werf zal op kortere termijn worden verbeterd door intensivering van de veerverbindingen en aanleg Noordtangent en op langere termijn door sluiting ov-binnenring en of aftakking Noord-Zuidlijn naar Zaanstad;
   1.8. Het water behorend bij de NDSM-werf te benutten voor een nautisch en cultureel programma van stedelijke allure en relevantie;
   1.9. De Nieuwe Vaste Puntenkaart die is opgenomen in "Deel B: Strategienota" als uitgangspunt te hanteren bij het opstellen van het projectbesluit;
   1.10. Realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (o.a. wonen) is slechts mogelijk indien hiervoor de wettelijke condities kunnen worden gecreëerd;
   1.11. In de eindsituatie geldt een parkeernorm conform gemeentelijk beleid;
   1.12. De deelgebieden NDSM-werf Oost II, Oost III, Zuid en de haven worden actief ontwikkeld. De deelgebieden NDSM-werf Noord en Oost I worden in verband met de hoge verwervingskosten passief ontwikkeld;
   1.13. De NDSM-werf wordt als één projectgebied gezien, waarbinnen de deelgebieden in financieel opzicht kunnen worden verevend;
   1.14. Gebruikers, huurders en andere belangengroepen die bij de ontwikkeling van Noord en de NDSM betroken zijn, zullen bij de voorbereiding worden betrokken.

2. Na vaststelling van het Strategiebesluit door B&W een integraal Projectbesluit op te stellen voor het plangebied NDSM-werf en het totale plangebied voor de

grondexploitatie als één gebied te beschouwen. Bij dat projectbesluit zullen twee of meer scenario's worden geschetst, waarbij na afweging van argumenten het voorstel voor één scenario wordt gedaan.

3. Op basis van het strategiebesluit het reeds vastgestelde investeringsbesluit voor de NDSM-werf Zuid te herzien dan wel een nieuw investeringsbesluit op te stellen; daarmee wordt ook voldaan aan de opdracht om zicht te geven op de gevolgen van het Plabeka-besluit voor NDSM-Zuid.

Ondertekening

27 MEI 2008

Het dagelijks bestuur van het
stadsdeel Amsterdam - Noord

mevr. mr. C. Brasz
Secretaris

drs. R. Post
Voorzitter

Bestuurlijke context

Inleiding
De eerste fase van planvorming voor de NDSM-werf is in 2001 gemarkeerd met een investeringsbesluit (heette toen nog anders) voor NDSM-Zuid. Planvorming voor het resterende deel werd in 2004 in het kader van de PRI (Prioriteitstelling Ruimtelijke Investeringen) op de lange baan geschoven. Dat betekende niet dat de ontwikkelingen op de overige delen van de NDSM-werf stil hebben gestaan.
De geringe afstand tot de Binnenstad en het Centraal Station, de historische industriële gebouwen met een eigen individuele identiteit, de ligging aan het water van het IJ maken de werf zeer aantrekkelijk voor de creatieve sector en cultuur en er kwamen allerlei initiatieven van de grond: van evenementen als Robodock en het Over 't IJfestival, de grootste broedplaats van Amsterdam en weer later vestiging van de hoofdkantoren van MTV, IdTV en Discovery Chanel heeft de NDSM-werf haar aantrekkingskracht bewezen. Samen met het zgn. Plabeka besluit om het kantorenprogramma op NDSM-Zuid voor een groot deel te schrappen, was dat de aanleiding om de planvorming voor de werf als geheel weer op te pakken.

Concept B&W besluit
Bijlage bij dit db-besluit is het concept-strategiebesluit NDSM-werf. Het betreft een strategiebesluit in het kader van het Plaberum Amsterdam. In het Plaberum is de bevoegdheid voor het nemen van een strategiebesluit geregeld. Omdat de NDSM-werf coalitiegebied is en er met de ontwikkeling bovendien een investering van meer dan € 500.000 gemoeid is, ligt de bevoegdheid voor het nemen van een dergelijk besluit bij B&W. Aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Amsterdam Noord wordt daarom gevraagd bijgaand strategiebesluit vast ter stellen en dit vervolgens te besluitvorming aan B&W aan te bieden. Als bijlagen zijn de Ontwikkelingsvisie en de Strategienota voor de NDSM-werf opgenomen.

In de deelraad van 23 april 2008 is een raadsinitiatiefvoorstel "besluitvorming rond aanpassing coalitiegebieden" vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de strategiebesluiten eerst ter advisering moeten worden voorgelegd aan de deelraad. Daar is inhoud aan gegeven door het concept-strategiebesluit NDSM-werf op 14 mei 2008 te behandelen in de raadscommissie RO. Hierover zijn de leden van de stadsdeelraad per brief van 24 april 2008 door de voorzitter van het dagelijks bestuur geïnformeerd. Deze brief is als bijlage toegevoegd. In de raadscommissie RO is besloten dat er in het Projectbesluit NDSM-werf minimaal twee scenario's worden uitgewerkt en dat belanghebbenden nadrukkelijk bij het opstellen van het projectbesluit worden betrokken. Deze twee elementen zijn nu nadrukkelijk in het besluit verwerkt.

In onderhavig Strategiebesluit NDSM-werf is uitgebreid beschreven hoe de besluitvorming tot stand gekomen is. Vervolgens worden de hoofdpunten van de Ontwikkelingsvisie en de Strategienota met bijbehorende argumenten en randvoorwaarden verwoord. Tot slot worden de financiële gevolgen en de vervolgstappen benoemd.

Financiële toelichting

Zie hoofdstuk Financiën in bijgaand concept B&W besluit.

Risico's / Neveneffecten

Zie hoofdstuk Randvoorwaarden in bijgaand concept B&W besluit

---

Publieke acties

Er is in april 2008 een persconferentie gegeven over de Ontwikkelingsvisie.

Participatie / Inspraak

Intern overleg:
Projectbureau Noordwaarts heeft voorstel besproken in de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling van het Stadsdeel Amsterdam Noord, het Ambtelijk Vooroverleg Noordwaarts, de Staf Noordwaarts, de Projectenstaf en het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts.
Het voorstel is bovendien besproken met Haven Amsterdam. Het standpunt van Haven Amsterdam is in deze notitie verwoord in het hoofdstuk Argumenten, punt 5.

Extern overleg:
Tijdens het maken van de ontwikkelingsvisie zijn met allerlei partijen gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van de NDSM-werf. Het resultaat hiervan is weergegeven in de krachtenveldanalyse in de Strategienota.

Meegezonden stukken **Het NDSM-veer blijft maar groeien en zou op basis van de cijfers van maart 08 uitkomen op ca. 1.5 mln. op jaarbasis.**

Concept B&W besluit Strategiebesluit NDSM-werf
- Bijlage I Deel A: Ontwikkelingsvisie NDSM-werf (reeds in uw bezit)
- Bijlage II Deel B: Strategienota NDSM-werf (reeds in uw bezit)
- Bijlage III Notitie Haven Amsterdam; 21 april 2008
- Bijlage IV Kaart plangebied NDSM-werf
- Bijlage V Omschrijving deelgebieden

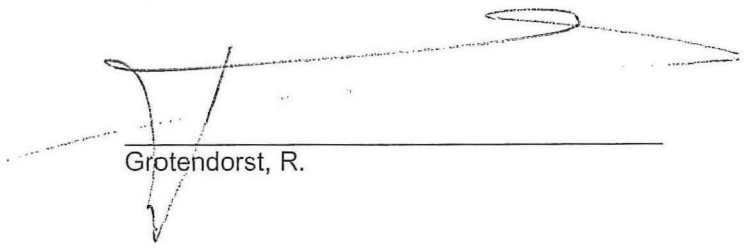
Brief aan leden stadsdeelraad van 24 april 2008, kenmerk Z08-06739-4048

Kabinet

Registratienummer	Naam	Waar op te vragen / in te zien
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Openbaar

Paraaf ambtelijk eindverantwoordelijke



Grotendorst, R.

Publiekssamenvatting

Het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Amsterdam Noord heeft de Ontwikkelingsvisie voor de NDSM-werf vastgesteld.

Bij ontwikkeling van de NDSM-werf is behoud van het Rijksmonument en het ruige, bonkige karakter van het gebied uitgangspunt. Voorgesteld wordt een gemengd stedelijk gebied in een hoge dichtheid te realiseren. Het totale programma omvat totaal ongeveer 700.000 m2. Van dit programma bestaat ongeveer 45% uit wonen, wat betekent dat er ongeveer 2500 woningen worden gebouwd. Verder komen er o.a. bedrijven, kantoren, culturele voorzieningen, retail, leisure en onderwijs. Ook in de toekomst blijft de NDSM-werf een plek waar evenementen plaatsvinden. In de havenbekkens wordt een waterprogramma gerealiseerd. De insteekhaven ten westen van het Kraanspoor wordt ook in de visie betrokken om een volwaardig nautisch programma te kunnen realiseren. Doelstelling van de gemeente is alle woningen en gebouwen aan te sluiten op een warmtenet dat wordt gevoed met duurzame warmte.

Nummer BD2008-002290
Dienst noordwaarts

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en wethouders

Agendapunt, dinsdag ....

B&W

Portefeuille **25/26**
Agendapunt **A0**

Onderwerp

Strategiebesluit NDSM-werf

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de volgende hoofdlijnen van de Ontwikkelingsvisie en de Strategienota NDSM-werf:
   - 1.1. Behoud, inpassing en hergebruik van het monumentale ensemble van de voormalige werf en het ruige, ongepolijste karakter van dit (deel)gebied;
   - 1.2. Behoud en uitbouw van de NDSM-werf als bijzondere locatie in de stad voor culturele festivals en evenementen;
   - 1.3. Er wordt ingezet op een duurzame gebiedsontwikkeling;
   - 1.4. Ontwikkelen van een stedelijk gebied in een hoge dichtheid en een maximale mix aan functies en gebouwd programma (ca. 700.000 m2);
   - 1.5. Het programma bevat ca. 55% niet-woonfuncties: creatieve bedrijven en kantoren, culturele en educatieve voorzieningen, leisure en (thematische) retail;
   - 1.6. Het programma bevat ca. 45% woonfuncties: 2.500 – 3.000 woningen in diverse categorieën;
   - 1.7. De ontsluiting van de NDSM-werf zal op kortere termijn worden verbeterd door intensivering van de veerverbindingen en aanleg Noordtangent en op langere termijn door sluiting ov-binnenring en of aftakking Noord-Zuidlijn naar Zaanstad;
   - 1.8. Het water behorend bij de NDSM-werf te benutten voor een nautisch en cultureel programma van stedelijke allure en relevantie;
   - 1.9. De Nieuwe Vaste Puntenkaart die is opgenomen in "Deel B: Strategienota" als uitgangspunt te hanteren bij het opstellen van het projectbesluit;
   - 1.10. Realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (o.a. wonen) is slechts mogelijk indien hiervoor de wettelijke condities kunnen worden gecreëerd;
   - 1.11. In de eindsituatie geldt een parkeernorm conform gemeentelijk beleid;
   - 1.12. De deelgebieden NDSM-werf Oost II, Oost III, Zuid en de haven worden actief ontwikkeld. De deelgebieden NDSM-werf Noord en Oost I worden in verband met de hoge verwervingskosten passief ontwikkeld;
   - 1.13. De NDSM-werf wordt als één projectgebied gezien, waarbinnen de deelgebieden in financieel opzicht kunnen worden verevend;

2. Na vaststelling van het Strategiebesluit door B&W een integraal Projectbesluit op te stellen voor het plangebied NDSM-werf en het totale plangebied voor de grondexploitatie als één gebied te beschouwen.

3. Op basis van het strategiebesluit het reeds vastgestelde investeringsbesluit voor de NDSM-werf Zuid te herzien dan wel een nieuw investeringsbesluit op te stellen; daarmee wordt ook voldaan aan de opdracht om zicht te geven op de gevolgen van het Plabeka-besluit voor NDSM-Zuid.

Korte historie en bestuurlijke context

Inleiding

De eerste fase van planvorming voor de NDSM-werf is in 2001 gemarkeerd met een investeringsbesluit (heette toen nog anders) voor NDSM-Zuid. Planvorming voor het resterende deel werd in 2004 in het kader van de PRI (Prioriteitstelling Ruimtelijke Investeringen) op de lange baan geschoven. Dat betekende niet dat de ontwikkelingen op de overige delen van de NDSM-werf stil hebben gestaan.
De geringe afstand tot de Binnenstad en het Centraal Station, de historische industriële gebouwen met een eigen individuele identiteit, de ligging aan het water van het IJ maken de werf zeer aantrekkelijk voor de creatieve sector en cultuur en er kwamen allerlei initiatieven van de grond: van evenementen als Robodock en het Over 't IJfestival, de grootste broedplaats van Amsterdam en weer later vestiging van de hoofdkantoren van MTV, IdTV en Discovery Chanel heeft de NDSM-werf haar aantrekkingskracht bewezen.
Samen met het zgn. Plabeka besluit om het kantorenprogramma op NDSM-Zuid voor een groot deel te schrappen, was dat de aanleiding om de planvorming voor de werf als geheel weer op te pakken.

Voorbereiding van de besluitvorming

In 2006 is gestart met het maken van een strategienota voor de NDSM-werf Oost en de havenkom. De concept-strategienota is voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts (BON). In deze nota is voorgesteld de NDSM-werf Oost te ontwikkelen tot een gemengd, stedelijk gebied. Hierbij is behoud van het rijksmonument uitgangspunt. Bij de ontwikkeling wordt aangesloten op de huidige initiatieven in de creatieve sector van onder meer Kinetisch Noord en Mediawharf.
Er is een consultatieronde uitgevoerd over deze strategienota. Op basis van de resultaten daarvan kan worden geconcludeerd dat er voor de grote lijn van deze nota een breed draagvlak bestaat, maar toch was er bij de wethouder RO twijfel of planvorming voor de NDSM-werf Oost nu echt noodzakelijk was. Om op deze vraag antwoord te kunnen geven is in juli 2007 een "breed overleg" georganiseerd, waar de concept Strategienota NDSM-werf Oost op 9 juli 2007 is besproken met de belangrijkste stakeholders van het gebied. Doel van dit "breed overleg" was een beter beeld te krijgen van de wenselijkheid om een Strategiebesluit te nemen en de daarop volgende stappen (Project- en Investeringsbesluit) te zetten.
Conclusie was dat de in de concept-Strategienota NDSM-werf Oost voorgestelde ontwikkelingsrichting en –strategie worden onderschreven, maar ook dat er een goede reden is om NDSM-werf Oost stedenbouwkundig, programmatisch, procesmatig en financieel te koppelen aan de ontwikkeling van de overige delen van de NDSM-werf. Dat werd nog versterkt door het al genoemde Plabeka-besluit om het kantorenprogramma van Zuid voor een groot deel te schrappen.
Voorts is besloten dat de drie belangrijkste stakeholders (Gemeente Amsterdam/Stadsdeel Noord, Mediawharf en Waterfront) een gemeenschappelijk gedragen, integrale visie op de totale gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf zouden opstellen.
Het projectgebied van de NDSM-werf bestaat dan uit NDSM-werf Oost, NDSM-werf Noord, NDSM-werf Zuid en de haven(zie bijlage III).

De visie is gepresenteerd op het BON van 25 januari 2008. De eerste bestuurlijke reacties waren positief. Ook over de noodzakelijkheid om bij de uitvoering van de

visie, in verband met de geluidsnormen voor industrielawaai, waar mogelijk de Zeehavennorm toe te passen. Wel werden er kanttekeningen geplaatst bij de haalbaarheid. Met name de capaciteit van de ontsluiting (infrastructuur en openbaar vervoer) is aan de orde gesteld. Deze opmerking is meegenomen bij de uitwerking van de concept-strategienota voor de NDSM-werf die nu voorligt.

Inhoudelijke onderbouwing gevraagde beslissing

Ontwikkelingsvisie

Bij ontwikkeling van de NDSM-werf is behoud van het Rijksmonument en het ruige, bonkige karakter van het gebied uitgangspunt. Voorgesteld wordt een gemengd stedelijk gebied in een hoge dichtheid te realiseren. Het totale programma omvat totaal ongeveer 700.000 m2. Van dit programma bestaat ongeveer 45% uit wonen, wat betekent dat er ongeveer 2500 woningen worden gebouwd. Verder komen er o.a. bedrijven, kantoren, culturele voorzieningen, retail, leisure en onderwijs. Ook in de toekomst blijft de NDSM-werf een plek waar evenementen plaatsvinden. In de havenbekkens wordt een waterprogramma gerealiseerd. Er komt een museumhaven en er wordt ruimte gereserveerd voor nautische evenementen. De insteekhaven ten westen van het Kraanspoor wordt ook in de visie betrokken om een volwaardig nautisch programma te kunnen realiseren. Doelstelling van de gemeente is alle woningen en gebouwen aan te sluiten op een warmtenet dat wordt gevoed met duurzame warmte.

In verband met industrielawaai wordt voor geluidgevoelige bestemmingen (lees : een deel van het woningprogramma) ingezet op toepassing van de Zeehavennorm waardoor een geluidbelasting van 60 dBA op de gevel mogelijk wordt. Inmiddels is wel gebleken dat toepassing van deze norm niet zo eenvoudig is en dat meer heil verwacht moet worden van de wetsvoorstellen die nu op initiatief van de G4 en VROM worden voorbereid.
Het Havenbedrijf heeft wel kanttekeningen geplaatst bij het idee om woningen in deze zone op te nemen. (zie verderop)
Bij de bodemsanering wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans.

In de eindsituatie zal op de NDSM-werf een parkeernorm conform gemeentelijk beleid gelden. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op plotniveau en in vier collectieve parkeergarages die onder water of in of onder een bouwblok kunnen liggen. De gemeente gaat er van uit dat voor evenementen in 40% van de parkeerbehoefte wordt voorzien door dubbelgebruik van de parkeerplekken voor het bedrijfsleven. De markpartijen plaatsen hierbij de kanttekening dat het dubbelgebruik van parkeerplekken voor werkfunctie door bezoekers van evenementen maar in beperkte mate realistisch is. Gemeente en marktpartijen onderzoeken dit gezamenlijk in de vervolgfase. Totdat de gehele ontwikkeling van de NDSM-werf is afgerond, kan er een ruimer aanbod van parkeerplaatsen zijn dan het op dat moment gerealiseerd programma (normatief) nodig heeft.

De NDSM-werf Oost II en III, de NDSM-werf Zuid en de havenkom worden actief ontwikkeld (zie bijlage III). Voor de NDSM-werf Noord en Oost-I beperkt de rol van de gemeente zich tot het juridisch planologisch faciliteren van de ontwikkeling.

Argumenten

1. *De ontwikkeling tot een nieuw gemengd stuk stad is inmiddels gestart*

In 2004 is de planvorming van de NDSM-Oost in het kader van de PRI op de lange baan geschoven. De NDSM-werf blijkt echter een zodanig aantrekkelijk vestigingsgebied dat de ontwikkelingen in de tussentijd toch niet stil hebben gestaan. De vestiging van de grootste broedplaats van Amsterdam en creatieve bedrijven zoals MTV, IdTV en Discovery Channel heeft de ontwikkeling van de NDSM-werf tot een nieuw, gemengd stuk stad inmiddels in gang gezet.

2. *Identiteit en ligging in de stad*
De geringe afstand tot de Binnenstad en het Centraal Station, de historische industriële gebouwen met een eigen individuele identiteit, de ligging aan het water van het IJ maken de werf zeer aantrekkelijk voor de creatieve sector, cultuur en wonen.

3. *Creatieve industrie en cultuur in de stad*
Het monumentale karakter en de unieke, ruimtelijke, eigenschappen van de werf scheppen de sfeer waarin de verschillende creatieve sectoren en cultuur elkaar versterken en nieuwe bedrijvigheid aantrekken. Amsterdam heeft maar een paar plekken waar de creatieve sector en cultuur in sterke concentratie goed gedijen en de NDSM-werf kan daar één van de toplocaties met (inter)nationale betekenis voor zijn. Er is al een zeer sterke aanzet die min of meer spontaan ontwikkeld is.

4. *Wonen in de stad*
Amsterdam staat voor de opdracht een aanzienlijk contingent nieuwe woningen te bouwen. Op de NDSM-werf kan worden voorzien in de vraag naar kwalitatief goede woningen in een stedelijke omgeving. Wonen aan de zonkant van het IJ met uitzicht over de Binnenstad.

5. *Toepassing Zeehavennorm is verantwoord door de bijzondere woonkwaliteit van het gebied*
Uit onderzoek is gebleken dat juist die delen van de NDSM-werf die door de ligging aan het water het meest aantrekkelijk zijn om te wonen, een relatief hoge geluidbelasting van omliggende industriegebieden ondervinden. Omdat niet kan worden verwacht dat de geluidszones van de industrieterreinen (met name Westpoort) kunnen wordt teruggelegd, wordt voor de NDSM-werf ingezet op een ruimere hantering van de geluidsbelasting voor woningbouw. Het toepassen van de Zeehavennorm is onzeker, maar op afzienbare termijn (ca. 2 jaar) wordt wel een wetswijziging verwacht die juist in transformatiegebieden meer ruimte voor woningbouw op dit punt biedt. Wonen op delen van de NDSM-werf met een relatief hoge geluidsbelasting, vinden wij verantwoord omdat de woonkwaliteit ook voor een belangrijk deel wordt bepaald door de ligging aan het IJ. Juist langs het IJ, met een wijds uitzicht over de stad, het Westelijk Havengebied, het water en de scheepvaart, is het aantrekkelijk om te wonen. Deze kwaliteit zou teniet worden gedaan door woningen met dove gevels aan de kant van het water of het realiseren van niet-geluidsgevoelige bestemmingen langs de oever.
N.B. Het Havenbedrijf is hier een andere mening toegedaan. Zij stelt zich op het standpunt dat de Ontwikkelingsvisie een verkeerde richting aangeeft. Dit betreft de projectie van geluidgevoelige bestemmingen (m.n. wonen) op locaties waar dit volgens de huidige geluidcontour van Westpoort feitelijk niet anders kan dan d.m.v. het verlenen van een ontheffing (gebied tussen 50 en 55 dBA) of eventuele toepassing van de Zeehavennorm (gebied tussen 55 en 60 dBA). Dit gaat men name over de (woon)bebouwing die, op de NDSM-Pier in het IJ en aan de westzijde van het

plangebied langs de insteekgaven is geprojecteerd. Op grond hiervan acht men vaststelling van het Strategiebesluit op basis van de Ontwikkelingsvisie ongewenst en pleit men voor uitstel en/of wijziging van het voorstel. Als extra argument hiervoor voert Haven Amsterdam aan dat met deze Ontwikkelingsvisie de mediation tussen de gemeente en Cargill zodanig onder druk komt te staan dat het sluiten van een convenant welhaast onmogelijk wordt en daardoor de ontwikkeling van de Houthaven een verhoogd risico loopt.

6. *Gesloten grondbalans in combinatie met landaanwinning en parkeren*
Bij de bodemsanering is het streven naar een gesloten grondbalans een belangrijk uitgangspunt. Reden is het beperken van de kosten voor de afvoer van verontreinigde grond. Gebiedsuitbreiding door landaanwinning biedt daarbij mogelijkheden. De verontreinigde grond kan dan namelijk in de landaanwinning worden gestort. De landaanwinning kan worden gecombineerd met de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening. Dit kan financieel gunstig zijn.

7. *Strategische sturing van ontwikkeling door gemeente noodzakelijk*
Tot nu toe is zonder ruimtelijk en financieel kader een groot aantal ontwikkelingen op de NDSM-werf Oost in gang gezet binnen de contouren van de bestaande bebouwing. De Scheepsbouwloods en de Timmerwerkplaats zijn herontwikkeld. Voor de overige monumentale loodsen nadert de planvorming en realisatie. Op de NDSM-werf Zuid is op basis van een Stedenbouwkundig Plan dat nu naar aanleiding van de PlaBeKa moet worden herzien, gestart met de bodemsanering en de aanleg van infrastructuur. Bovendien is op het oude Kraanspoor een spraakmakend kantoorgebouw gerealiseerd. De NDSM-werf Noord is na het faillissement van de scheepswerf inderhaast ontwikkeld. Dit deel van de NDSM-werf moet stedenbouwkundig en programmatisch worden aangepast aan de recente inzichten. Omdat met name de druk vanuit de markt toeneemt is regie door de gemeente gewenst. Niets doen is niet alleen vanwege praktische randvoorwaarden onmogelijk, maar leidt bovendien tot een steeds grotere negatieve boekwaarde. Sinds 1996 is door de gemeente, hoofdzakelijk in de grondexploitatie voor NDSM Zuid, totaal circa € 20 miljoen geïnvesteerd. Buiten de grondexploitatie is in de deelgebieden Zuid en Oost een vergelijkbaar bedrag geïnvesteerd. Deze investering is inmiddels afgeboekt ten laste van verschillende fondsen en middelen algemene dienst. Om de regie in handen te nemen is het nodig een visie op de gebiedsontwikkeling te hebben zodat strategische sturing kan worden gegeven aan het verdere ontwikkelingsproces.

8. *Actieve en passieve ontwikkeling*
De NDSM-werf Oost II en III, de NDSM-werf Zuid en de havenkom worden actief ontwikkeld (zie bijlage III). De kosten voor het actief ontwikkeling van de NDSM-werf Noord en –Oost I zouden onaanvaardbaar hoog uitvallen door de hoge verwervingskosten. Daarom wordt voorgesteld deze gebieden pasief te ontwikkelen en de rol van de gemeente te beperken tot het juridisch planologisch faciliteren van de ontwikkelingen.

9. *Herziening grondexploitatie NDSM-werf Zuid als gevolg van PlaBeKA*
Op basis van de PlaBeKa moet de grondexploitatie voor de NDSM-werf Zuid worden herzien. De NDSM-werf Zuid had eind 2005 namelijk een positief grex-saldo van € 18 miljoen euro. Indien verder niets wordt gedaan dreigt als gevolg van PlaBeKa een verlies van € 27 miljoen euro met een negatief grex-saldo van -€ 9 miljoen euro als gevolg.

Randvoorwaarden

Infrastructuur

Voorwaarde voor realisatie van het beoogde programma is dat de infrastructuur en het openbaar vervoer hierop worden aangepast. Daarbij kan op kortere termijn worden gedacht aan een busverbinding naar Zaanstad (de zogenaamde Noordtangent), sneller en frequenter openbaar vervoer over het water en op langere termijn aan het sluiten van de metro-ringlijn vanaf de Isolatorweg via Noord naar een halte van de Noord-Zuidlijn.

Industrielawaai

Over toepassing van de Zeehavennorm is advies gevraagd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA geeft aan dat de toepassing van de Zeehavennorm voor de NDSM-werf risico's met zich meebrengt omdat niet onomstreden kan worden voldaan aan criteria uit de Wet Geluidhinder. Dit risico wordt nader onderzocht. Bovendien acht Haven Amsterdam een risico dat bij toepassing van de Zeehavennorm de "mediation Cargill" onder druk komt te staan. De wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling heeft hierover de mediator mr. E. van der Laan geconsulteerd. Deze heeft aangegeven dat in dit verband geen problemen worden verwacht. Als de Zeehavennorm niet kan worden toegepast betekent dit dat in het actief te ontwikkelen gebied circa 63.000 m² bvo minder wonen kan worden gerealiseerd. Dit is voor de leefbaarheid en de functiemix juist niet gewenst. Overigens moet worden opgemerkt dat er een wijziging van de Wet Geluidhinder wordt voorbereid die binnen drie jaar zijn beslag moet krijgen. In deze gewijzigde wet zou de normering zodanig worden aangepast dat in gebieden als de NDSM-werf de vestiging van wonen wel mogelijk wordt.

Evenementenlawaai

Bij evenementen mag een bepaald geluidsniveau op de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemmingen niet worden overschreden. Door het bouwen van woningen op de NDSM werf komen de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemmingen veel dichter bij het evenemententerrein te liggen. De gevolgen hiervan moeten worden onderzocht.

Parkeren

Voorwaarde voor de toepassing van een strikte parkeernorm is een optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer. Voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van gebouwde parkeervoorzieningen is het instellen van betaald parkeren of een blauwe zone in het gebied noodzakelijk. Dit parkeerregime moet over ongeveer vijf jaar worden geëffectueerd.

Landaanwinning, bodemsanering en parkeervoorzieningen

Het combineren van landaanwinning, bodemsanering en parkeervoorzieningen heeft consequenties voor de fasering van de uitvoering. Bij landaanwinning moet bovendien rekening worden gehouden met de eisen die gelden voor watercompensatie.

Juridisch planologisch

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet voor de NDSM-werf een bestemmingsplan worden gemaakt. Volgens planning geldt dit op zijn vroegst in

oktober 2010. Gezien het voorgestelde programma moet worden onderzocht of voor de NDSM-werf een MER-plicht geldt. Voorlopig wordt er van uitgegaan dat projecten als de Smederij en de Lasloods als autonome ontwikkelingen kunnen worden gezien en op basis daarvan kunnen worden vergund. Nieuwe projecten waarvoor de MER-plicht geldt kunnen pas worden vergund nadat het bestemmingsplan vigeert.

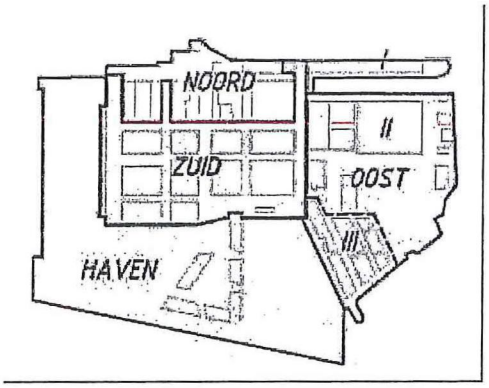
Fasering

Het project kent een lange doorlooptijd (10 tot 20 jaar). In het vervolgtraject moet worden gezocht naar de meest optimale fasering zodat het project strategisch "op de kaart" wordt gezet. Hierbij moet rekening gehouden worden met de marktontwikkeling in Amsterdam en de regio. Bij het bepalen van de fasering moeten de kosten worden gekoppeld aan de grondopbrengsten. Hierbij zijn de bodemsanering en grondberging belangrijke factoren. Ook de timing van de parkeervoorzieningen en het afstemmen van investeringen op de ontwikkelsnelheid spelen een rol.

Financiën

In onderstaande tabel is aangegeven wat de berekende grond- en saneringsexploitatie saldi zijn als deze worden gebaseerd op het voorgestelde programma en ruimtelijke ingrepen.

Deelgebied	Saldi in mln €	
	Grex	Sanex
Noord	-91	-10
Oost I	-16	-2
Oost II	-25	-7
Oost III	11	-6
Zuid	15	-18
Haven	-8	6
Totaal	-114	-37
Totaal actief	-7	-25



Een belangrijke conclusie op basis van de resultaten is dat de deelgebieden Noord en Oost-I vanwege de hoge verwervingskosten niet actief door de gemeente dienen te worden ontwikkeld. Voor deze gebieden wordt een zogenaamde passieve ontwikkelingsstrategie voorgesteld.

Bij het actief ontwikkelen van de NDSM-werf Oost II en III, de NDSM-werf Zuid en de haven resteert een tekort van € 7 miljoen in de grondexploitatie en € 25 miljoen in de saneringsexploitatie. Naast deze plangerelateerde kosten dient ook nog voor circa € 20 miljoen euro aan dekking gevonden te worden voor ingrepen aan de bovenwijkse infrastructuur. Doelstelling is de parkeervoorzieningen kostenneutraal te realiseren, met uitzondering van het parkeren voor sociale woningbouw.

Het wordt haalbaar geacht door optimalisaties en eventuele subsidies uit te gaan van een (ten minste) sluitende grondexploitatie. Ook de bodemsaneringskosten kunnen verder worden verlaagd door de grondbalans verder te optimaliseren. Er loopt inmiddels een onderzoektraject naar de mogelijkheden voor subsidies uit o.a. EFRO-Kansen voor Amsterdam, Europese Territoriale Samenwerking (ETS-B), Fonds Investeringen Noord-Holland, Pieken in de Delta en Belvedère.

Bij het berekende grondexploitatie-resultaat is overigens uit gegaan van toepassing

van de Zeehavennorm. Indien de toepassing van de zeehavennorm niet mogelijk blijkt, betekent dit dat in het actief te ontwikkelen gebied circa 63.000 m2bvo minder wonen kan worden gerealiseerd. Hiermee is een opbrengstverlies van circa € 25 miljoen euro gemoeid. In dat geval zal onderzocht moeten worden in hoeverre dit door de realisatie van alternatief programma gecompenseerd kan worden. Wanneer kantoorachtige bedrijven in de plaats zou komen van het wonen is dit min of meer budgettair neutraal. Dit is voor de functiemenging echter ongewenst.

In een separaat besluit wordt aan de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de NDSM-werf Oost. Totdat het investeringsbesluit is goedgekeurd zullen hieruit de lopende uitvoeringsprojecten worden gefinancierd.

Voor de NDSM-werf Zuid blijft het bestaande investeringsbesluit dienen om noodzakelijke investeringen te doen totdat het nieuwe investeringsbesluit is goedgekeurd.

Door middel van een separate besluitvormingsprocedure wordt voorgesteld de opbrengsten uit wijziging van bestaande erfpachtrechten op de NDSM-werf ten gunste van de grondexploitatie te laten komen. Dit omdat de gemeente op de NDSM-werf niet alle objecten zal verwerven maar vaak alleen kaders zal aangeven waarbinnen de markt zelf het initiatief tot herontwikkeling kan nemen. Als de opbrengsten uit wijziging van de erfpachtrechten niet ten gunste van de grondexploitatie komen, zal het plan dekking gaan missen terwijl de investeringen in het openbaar gebied en alle proceskosten wel op het plan drukken. Bij de verdere planontwikkeling zal een indicatie van de opbrengst uit conversie worden gegeven. Met Bureau Erfpacht van het OGA is een eerste overleg gevoerd over dit voorstel.

Vervolg

vervolgstappen

De visie en de strategienota zijn, na bestuurlijke vaststelling van het Strategiebesluit, de grondslag voor de op te stellen Project- en of Investeringsbesluiten voor de deelgebieden. Als eerste stap wordt voor de gehele NDSM-werf een projectbesluit opgesteld. Voor nader te bepalen onderdelen wordt ook een investeringsbesluit gemaakt. Zo zal voor de NDSM-werf Zuid een (ook door het OGA gewenste) herziening van het Investeringsbesluit en dus het stedenbouwkundige Plan en de Grondexploitatie plaatsvinden. Daarmee wordt ook de PlaBeKa ingreep in dit gebied geëffectueerd.

De visie en de strategienota worden zowel voor de gemeente als de private partijen de basis voor verdere planontwikkeling en het toetsingskader voor concrete initiatieven op korte termijn. Planvorming en uitvoering gaan op de NDSM-werf immers hand in hand. Dit is zowel wenselijk als lastig. Het Strategiebesluit biedt een kader om interessante en wenselijke initiatieven, waar mogelijk en haalbaar, vooruitlopend op de verdere planvorming te faciliteren waardoor soms unieke kansen niet onbenut hoeven te blijven.

Vervolgonderzoeken

Uit de Strategienota kan worden afgeleid dat na vaststelling van dit Strategiebesluit

nader onderzoek naar de volgende onderwerpen noodzakelijk is:

- Programma in relatie tot positionering in de stad en de regio
- Bebouwingstypologie in relatie tot de dichtheid
- Infrastructuur in relatie tot programma
- Parkeervoorzieningen en parkeerregime
- Industrielawaai
- Evenementenlawaai
- Verkeerslawaai
- Luchtkwaliteit
- Externe Veiligheid
- Geur
- Waterhuishouding
- Duurzaamheid en energie
- MER-plicht
- Bodemsanering, grondberging en landaanwinning
- Watercompensatie en veiligheid (waterkering)
- Fasering
- Financieel: subsidies, optimalisatie programma, dekking ingrepen bovenwijkse infrastructuur

Organisatie
De afgelopen periode hebben de gemeente en de belangrijkste stakeholders in het gebied nauw samengewerkt en gezamenlijk een visie op de ontwikkeling van de NDSM-werf opgesteld. Ook in het vervolgproces zal worden gezocht naar samenwerking met deze partijen. Hoe dit precies zal worden georganiseerd wordt nog onderzocht. Mogelijk zal daarbij worden afgeweken van de traditionele rolverdeling.

Globale planning
Het concept-strategiebesluit wordt op 22 april 2008 ter besluitvorming aan B&W voorgelegd. Het besluitvormingstraject voor het projectbesluit voor de gehele NDSM-werf start vervolgens in het laatste kwartaal van 2008. Naar verwachting kan dan het investeringsbesluit voor de NDSM-werf Zuid in het eerste kwartaal van 2010 worden vastgesteld. Parallel aan dit planvormingtraject worden de juridisch planologische producten gemaakt. Volgens de huidige planning wordt het bestemmingsplan in april 2010 ter visie gelegd.

Stukken

Meegezonden stukken

Bijlagen

- I Deel A: Ontwikkelingsvisie NDSM-werf
- II Deel B: Strategienota NDSM-werf
- III Notitie Haven Amsterdam; 21 april 2008
- IV Kaart plangebied NDSM-werf
- V Omschrijving deelgebieden

Ter inzage gelegde stukken n.v.t.

Portefeuille 25/26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en wethouders
Agendapunt, dinsdag 22 april 2008

B&W

Behandeling in de raadscommissie

n.v.t.

Behandeling in de gemeenteraad

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Intern overleg / uitkomst

Projectbureau Noordwaarts heeft voorstel besproken in de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling van het Stadsdeel Amsterdam Noord, het Ambtelijk Vooroverleg Noordwaarts, de Staf Noordwaarts, de Projectenstaf en het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts.
Het voorstel is bovendien besproken met Haven Amsterdam. Het standpunt van Haven Amsterdam is in deze notitie verwoord in het hoofdstuk Argumenten, punt 5.

Extern overleg / uitkomst

Tijdens het maken van de ontwikkelingsvisie zijn met allerlei partijen gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van de NDSM-werf. Het resultaat hiervan is weergegeven in de krachtenveldanalyse in de Strategienota.

Bestuursdienstadvies

n.v.t.

Urgentie van de te nemen beslissing

Toelichting

normaal

Financiële paragraaf

N.v.t.

	Totale (bruto)lasten	Financiële dekking	Bron
Investering: Ja/Nee Afschrijvingstermijn:			
Structurele lasten Waarvan kapitaallasten			Volgnummer begroting: Omschrijving:
Incidentele lasten			Volgnummer begroting: Omschrijving:
Bedrag waarvoor geen dekking is opgenomen		Incidenteel: Structureel:	Betrekken bij:
Grondexploitatie	Gemeentelijke kosten:	Saldo:	Fonds:

Toelichting

Zie hoofdstuk Financiën.

Inspraak (bevolking / personeel)

n.v.t.

Voorlichting en Communicatie

Tijdens het maken van de ontwikkelingsvisie zijn met allerlei partijen gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van de NDSM-werf. Het resultaat hiervan is weergegeven in de krachtenveldanalyse in de Strategienota. In het vervolgtraject wordt de communicatie en inspraak verder opgepakt.

Beslissing b&w

Behandelend ambtenaar

noordwaarts, [redacted]

Ondertekening

(Dienst)directeur Directeur Directie Portefeuillehouder

Haven Amsterdam

Memo

Aan Wethouder Asscher
Van Directeur Haven

Datum 21 april 2008
Onderwerp Strategiebesluit NDSM , B&W 22 april

Wethouder,

In het Strategiebesluit NDSM-werf wat geagendeerd is voor het College van 22 april 2008 zijn de risico's niet voldoende inzichtelijk gemaakt. Het gaat om risico's als gevolg van geplande woningbouw binnen de 60 dBA geluidscontour van Westpoort. De kans is groot dat het niet mogelijk is woningen te bouwen binnen de 60 dBA geluidscontour wat grote (financiële) consequenties heeft voor het hele plan.

Gevraagde beslissing:
Twee extra beslispunten in te brengen:

1. het projectbureau op te dragen de risico's als gevolg van geplande woningbouw binnen de 60 dBA geluidscontour op juridische (advies gemeente advocaat) en financiële gronden inzichtelijk te maken.
2. het projectbureau op te dragen alternatieve stedenbouwkundige ontwerpen uit te werken waarbij de risico's in juridische en financiële zin beperkt zijn.

<u>Woningbouw binnen 60 dBA-contour van Westpoort</u>
De kans dat woningbouw binnen 60 dBA contour NIET mogelijk is, is zeer groot. Het projectbureau heeft gezocht naar oplossingen om wel te kunnen wonen binnen de 60 dBA contour. Het gaat namelijk om de beste woonlocatie binnen het plangebied; een aanplemping in het IJ.
Als mogelijke oplossingen wordt gezien het toepassen van de zeehavennorm of een verruiming van de wet Geluidhinder over een aantal jaren. Deze oplossingen zijn beide niet zonder risico. Om de zeehaven norm toe te kunnen passen dient de geluidsbelasting in hoofdzaak te worden bepaald door zeehavengebonden activiteiten die noodzakelijkerwijs in de open lucht plaats vinden. Voor de geluidsbelasting van Westpoort is bekend dat dit slechts gedeeltelijk het geval is. Over de toepasselijkheid van de zeehavennorm in deze omstandigheden is nog geen jurisprudentie en de enige weg om daar duidelijkheid over te krijgen is als het bestemmingsplan na bezwaren door de RvS wordt beoordeeld. Een eventueel negatief besluit van de RvS zal grote gevolgen hebben voor het plan, zoals ook bij de plannen voor de Houthaven is gebleken.

Door de gemeenteadvocaat om advies te vragen over de juridische risico's voor de woningbouw binnen de 60 dBA is mogelijk falen in een later stadium (bijvoorbeeld bij de Raad van State) te voorkomen.

<u>Risico's</u>

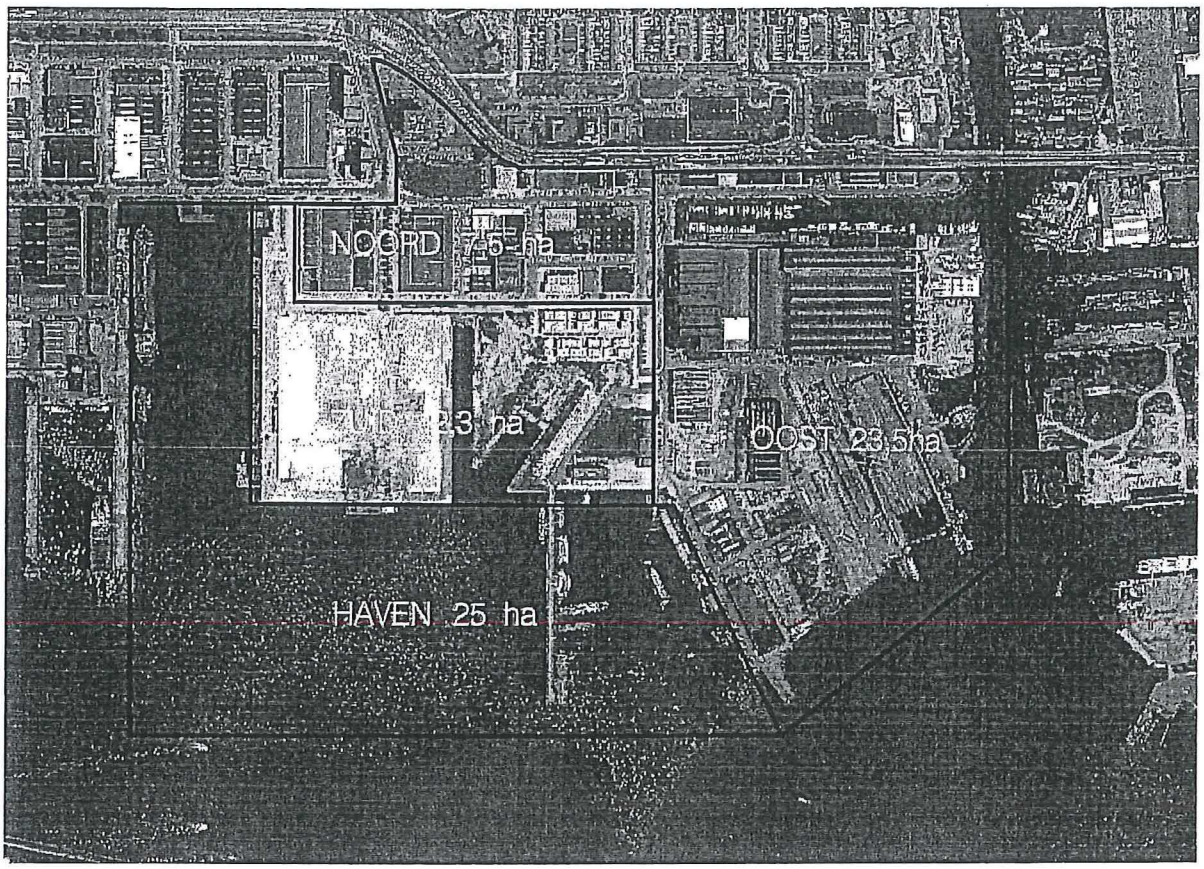
Door nu wel in te zetten op het toepassen van de zeehavennorm en geen alternatieven te zoeken, loopt de gemeente grote risico's met verregaande financiële consequenties voor de hele planvorming. Het gaat om 63.000 m^2 BVO woningen, als deze niet gebouwd kunnen worden neemt het tekort op dit plan toe met ca. € 25 miljoen. Daarbij kan deze woningbouw gezien worden als peiler van het hele plan.
Haven Amsterdam is van mening dat dit onvoldoende tot uiting komt in de strategienota. De risico's zouden verkleind kunnen worden door alternatieven aan te geven voor als de woningbouw niet mogelijk is binnen de 60 dBA contour. Die alternatieven zijn er door de woningen meer naar het oosten, buiten de 60dBA contour te situeren.

Mediation Cargill c.s.
In het kader van de lopende convenantbesprekingen met de bedrijven Cargill c.s. is dit plan van andere orde dan de plannen in de Houthavens. In de Houthavens is woningbouw gepland tot binnen de 55 dBA contour. Met maatregelen bij de woningen is dit mogelijk binnen de bestaande geluidscontouren. Hier kunnen de bedrijven zonder risico mee in stemmen. Dat is niet het geval bij de NDSM-plannen. Haven Amsterdam verwacht dat de bedrijven vooraf niet zullen instemmen met de NDSM-plannen op basis van dit strategiebesluit gezien de onzekerheden aangaande de geluidscontouren. Bovendien zal de geurhinder door de bedrijven groter zijn, gezien de geringe afstand en de overheersende windrichting. Het aantal gehinderden zal hierdoor sterk toenemen en er dient rekening mee gehouden te worden dat de bedrijvenhierdoor het convenant niet zullen tekenen. De komende maanden zal hier duidelijkheid over komen.

Nautische randvoorwaarden
Het advies van Haven Amsterdam over nautische randvoorwaarden en de waterfuncties in het plangebied zijn juist verwoord in de strategienota.

Procedure
Het betreft hier nog slechts een strategiebesluit en geen besluit over het realiseren van het plan echter de bezwaren die hiervoor naar voren zijn gebracht zijn dermate zwaar dat wij adviseren de voorgestelde beslispunten uit te voeren vooraleer er verder wordt gegaan. Er zijn inmiddels al veel ruimtelijke ontwikkelingen in gang gezet die vooruitlopen op definitieve besluitvorming.

Bijlage IV:
Kaart Plangebied NDSM-werf



Bijlage V
Omschrijving deelgebieden

NDSM-werf Oost
Oppervlak : ca 23,5 ha
Planvorming/Plaberumstatus : geen (concept Strategiebesluit 2007)
Bestemmingsplan : industrie (partiele herziening AUP 1965)

De NDSM-werf Oost vormt het hart van de voormalige scheepsbouwwerf. Bijna alle belangrijke Gebouwen en hellingen zijn behouden. De kern ervan is als monumentaal ensemble inmiddels Rijksmonument: Scheepsbouwloods; Lasloods; Timmerwerkplaats; Smederij; grote en kleine helling en de enige stand gehouden kraan; maar ook het werfplein en de productierouting, de lifeline.

Na het faillissement van de werf in de jaren 80 heeft de werf zich ontwikkeld als publiek plein voor (sub)cultuur. De festivals trekken meer dan 150.000 bezoekers per jaar.
Stichting Kinetisch Noord heeft de Scheepsbouwloods (20.000 m2) getransformeerd tot een cascostad met 8500 m2 ateliers en werkplaatsen die de grootste broedplaats van Amsterdam huisvest.
Mediawharf heeft de Timmerwerkplaats verbouwd tot onderkomen van het Benelux-hoofdkantoor van MTV en ontwikkelt plannen voor herontwikkeling t.b.v. creatieve bedrijvigheid voor de Smederij, Lasloods en de Docklandshal-plot die allen in een gevorderd stadium zijn.
Verder zijn er op de NDSM-werf Oost een aantal meer traditionele, veelal op scheepsbouw georiënteerde bedrijven gehuisvest waarvan een aantal elders in Noord aan nieuwe huisvesting bouwt.
Sinds 2004 vaart het NDSM-veer tussen CS en de werf.
In 2007 is de 250 meter lange NDSM-Pier opnieuw ingericht en opgeleverd. Aan de pier liggen diverse zeewaardige schepen met een educatieve- of horecafunctie o.b.v. tijdelijke huurcontracten. Sinds begin 2008 ligt het Botel afgemeerd langs de NDSM-Pier.

NDSM-werf Zuid
Oppervlak : 12,3 ha
Planvorming/Plaberumstatus : vastgesteld Stedenbouwkundig Plan en grondexploitatie 2001 (= investeringsbesluit)
Bestemmingsplan : bedrijven (bestemmingsplan Cornelis Douwesterrein 1998)

Vanaf 2003 is de NDSM-werf Zuid grotendeels gesaneerd en bouwrijp gemaakt. Ook is een oeveruitbreiding gerealiseerd.
Dit alles om klaar te zijn voor realisatie van de in het SP XXL voorgestelde bebouwing van 8 grootschalige gesloten bouwblokken (met een bouwhoogte van 30 m1) binnen een orthogonaal stratenpatroon en een totaal van 240.000 m2 bruto vloeroppervlak.
In 2005 is de Baanderij na een grondige renovatie en verbouwing opgeleverd en huisvest nu o.a. de IJ-kantine.
Als tijdelijke gebruikers zijn 380 studentenwoningen een een ROC-vestiging verwelkomd.

In 2007 is het Kraanspoor, ook al een monumentale herinnering aan het scheepsbouwverleden, opgeleverd. Hier zijn o.a. IdTV en Discovery Chanel gevestigd. De openbare kade voor het kraanspoor wordt dit jaar voltooid.
De HEMA besloot in 2007 haar hoofdkantoor op de NDSM-werf Zuid te vestigen. Amsterdam Waterfront ontwikkelt daartoe het bouwplan voor Blok 1 van het SP XXL. In 2007 is daarvoor een bouwvergunning aangevraagd. Voor bouwvergunningverlening zal een art. 19 procedure doorlopen worden.

NDSM-werf Noord

Oppervlak	: 7,5 ha
Planvorming/Plaberumstatus	: Nota van Uitgangspunten 2001
Bestemmingsplan	: bedrijven (bestemmingsplan Cornelis Douwesterrein 1998)

Na het faillissement van de scheepsbouwwerf is deze strook eind jaren 80 herontwikkeld met als voornaamste oogmerk het grote verlies aan arbeidsplaatsen te compenseren. De hier gevestigde bedrijven functioneren over het algemeen behoorlijk. Op de NDSM-werf Noord staat ook de monumentale Afbramerij.

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon: 020-6349911
Fax: 020-6349340
www.noord.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

de leden van de deelraad van het
Stadsdeel Amsterdam-Noord

Buikslotermeerplein 2000
1025 XL AMSTERDAM

Datum	24 april 2008
Ons kenmerk	Z08-06739-4048
Uw kenmerk	-
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	
E-mail	
Onderwerp	Strategiebesluit NDSM-werf

Geachte raadsleden,

Woensdag 14 mei a.s. worden in de raadscommissie ruimtelijke ontwikkeling het concept strategiebesluit en de daaraan ten grondslag liggende ontwikkelingsvisie en strategienota van de NDSM – werf besproken. De resultaten van deze bespreking zullen door het dagelijks bestuur in zijn besluitvorming worden betrokken.

Nadat het dagelijks bestuur het strategiebesluit heeft vastgesteld zal het vervolgens ook door het college van burgemeester en wethouders worden besproken. Daarmee zijn dan de uitgangspunten bepaald voor de uitwerking van een globaal plan voor de NDSM werf dat u eind 2008 in de vorm van een projectbesluit als raad ter besluitvorming krijgt voorgelegd.

Samenvatting strategiebesluit
De hoofdlijnen die in het strategiebesluit voor de NDSM-werf worden vastgelegd zijn:

1. Behoud, inpassing en hergebruik van het monumentale ensemble van de voormalige werf en het ruige, ongepolijste karakter van dit (deel)gebied;
2. Behoud en uitbouw van de NDSM-werf als bijzondere locatie in de stad voor culturele festivals en evenementen;
3. Er wordt ingezet op een duurzame gebiedsontwikkeling;
4. Ontwikkelen van een stedelijk gebied in een hoge dichtheid en een maximale mix aan functies en gebouwd programma (ca. 700.000 m2);
5. Het programma bevat ca. 55% niet-woonfuncties: creatieve bedrijven en kantoren, culturele en educatieve voorzieningen, leisure en (thematische) retail;

6. Het programma bevat ca. 45% woonfuncties: 2.500 – 3.000 woningen in diverse categorieën;

7. De ontsluiting van de NDSM-werf zal op kortere termijn worden verbeterd door intensivering van de veerverbindingen en aanleg Noordtangent en op langere termijn door sluiting ov-binnenring en of aftakking Noord-Zuidlijn naar Zaanstad;

8. Het water behorend bij de NDSM-werf te benutten voor een nautisch en cultureel programma van stedelijke allure en relevantie;

9. De Nieuwe Vaste Puntenkaart die is opgenomen in "Deel B: Strategienota" als uitgangspunt te hanteren bij het opstellen van het projectbesluit;

10. Realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (o.a. wonen) is slechts mogelijk indien hiervoor de wettelijke condities kunnen worden gecreëerd;

11. In de eindsituatie geldt een parkeernorm conform gemeentelijk beleid;

12. De deelgebieden NDSM-werf Oost II, Oost III, Zuid en de haven worden actief ontwikkeld. De deelgebieden NDSM-werf Noord en Oost I worden in verband met de hoge verwervingskosten passief ontwikkeld.

13. de NDSM-werf wordt als één projectgebied gezien, waarbinnen de deelgebieden in financieel opzicht kunnen worden verevend;

14. Na vaststelling van het strategiebesluit door het college wordt een integraal projectbesluit opgesteld voor het plangebied NDSM-werf en wordt het totale plangebied voor de grondexploitatie als één gebied beschouwd.

Ik vertrouw u met het bovenstaande voldoende te hebben geinformeerd.

Met vriendelijke groet,

Rob Post.
Voorzitter van het dagelijks bestuur.

De bijlagen Strategiebesluit NDSM-werf, deel A: ontwikkelingsvisie en deel B: strategienota zijn reeds aan de leden van de raadscommissie ruimtelijke ontwikkeling en de fractievoorzitters ter beschikking gesteld. Beide stukken zijn ook beschikbaar op www.noordwaarts.nl.
Als (extra) bijlage bij deze brief wordt het concept B&W-besluit meegezonden.