Gemeente Amsterdam

Principenota 't Groene Veld
Amsterdam Noord

Concept versie januari 2022

Alle hoofdstukken zijn lang geleden opgeschreven en moeten nog herzien worden. Het meest recent is hoofdstuk 3, die in januari 2022 is geactualiseerd.



concept

Inhoud

Samenvatting 3

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en urgentie 5
1.2 Coalitieakkoord en stedelijke opgave 5
1.3 Relatie Omgevingsvisie 6

2 Bestaande situatie 7
2.1 Gebiedsbeschrijving 7
2.2 Ruimtelijke Structuur 8
2.3 Wet- en regelgeving 12
2.4 Beleid 13

3 Opgave voor het plangebied 16
3.1 Doelstelling 16
3.2 Randvoorwaarden 17
3.3 De mix van functies 17

4 Krachtenveld en risicoverkenning 20
4.1 Stakeholders 20
4.2 Risicoverkenning 20

5 Ontwikkelstrategie 22

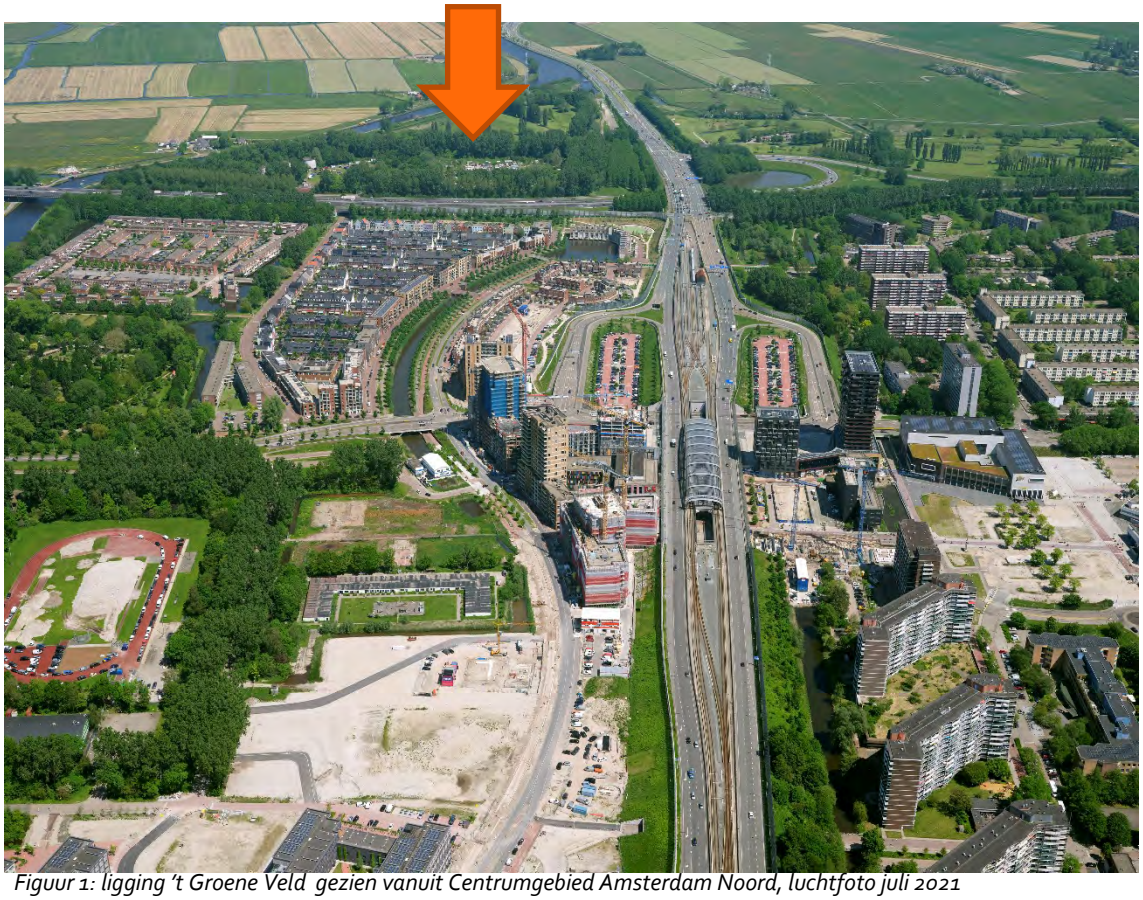
6 Consultatie, participatie, communicatie 24

7 Planning, proces en organisatie 25
7.1 Planning 25
7.2 Opdrachtgeverschap 25
7.3 Samenstelling projectteam 25

8 Financiën 26
8.1 Financiële verkenning 26
8.2 Proceskosten 26
8.3 Dekking 26

9 Principebesluit 27

Samenvatting



Figuur 1: ligging 't Groene Veld gezien vanuit Centrumgebied Amsterdam Noord, luchtfoto juli 2021

Het gebied

De voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie Noord (hierna: RWZI) en de naastgelegen slibvelden is begrensd door de golfbaan Waterland Amsterdam aan de noordzijde, de N247 aan de oostzijde, de A10 Noord aan de zuidzijde en het Noordhollandsch Kanaal aan de westzijde. Voor voetgangers en fietsers is het gebied toegankelijk via de Buikslotermeerdijk langs het kanaal en een tunnel onder de A10 in het midden, voor auto's is de Buikslotermeerdijk de enige toegangsweg.
In het gebied verblijven momenteel mensen van de ADM Noord gemeenschap, die verenigd als 'de Verademing' de komende drie jaar activiteiten voor en met de bewoners uit de directe omgeving en daarbuiten organiseren en daarmee kwartier maken voor een nieuwe toekomst voor dit gebied.

De opgave

Jarenlang is de RWZI als eigendom van Waternet gesloten gebleven en zijn de gebouwen van de installatie nauwelijks onderhouden. Ook de naastgelegen slibvelden, wel eigendom van de gemeente, hadden geen concrete invulling. Verschillende toekomstplannen voor het gebied (o.a. hotel met welness, ijsbaan) hebben het om uiteenlopende redenen niet gehaald. In de tussentijd heeft de natuur er vrij spel gehad, wat een bijzonder groen gebied op heeft geleverd. Dit wil het dagelijks bestuur van Stadsdeel Noord graag zo houden en daarom heeft zij het gebied de (werk)naam 't Groene Veld gegeven.

concept

Nu Waternet het eigendom van de RWZI heeft overgedragen aan de gemeente, de Verademing daar voor iedereen toegankelijke activiteiten gaat organiseren en het sterk groeiende Amsterdam Noord schreeuwt om ruimte voor allerlei voorzieningen, is dit de juiste tijd om dit gebied, waar wonen niet gewenst is, een nieuwe invulling te geven, die tegemoetkomt aan een aantal van de belangrijkste behoeftes van dit stadsdeel. De ambitie is om van 't Groene Veld een gebied te maken, waar het nuttige op een goede manier gecombineerd wordt met het aangename. Het gebied kan ruimte bieden aan sport en recreatie, kunst en cultuur, maar ook aan nutsvoorzieningen in een groene, autoluwe omgeving.

Deze principenota geeft een verkenning van de aanleiding, urgentie, ruimtelijke opgave, mogelijkheden en wenselijkheid van de herontwikkeling van 't Groene Veld weer.
Bij de herontwikkeling zullen de volgende uitgangspunten centraal staan:

1. Behoud/versterking van het groene karakter
2. Een mix van functies op het gebied van natuur, nutsvoorzienigen, recreatie, sport, kunst en cultuur.
3. Zorgvuldige landschappelijke inpassing van alle functies
4. Extra bebouwing mogelijk, maar geen woonfuncties
5. Openbare toegankelijkheid, voornamelijk te voet, fiets of (kleine) boot. Voor auto's alleen via de bestaande route over de Buikslotermeerdijk
6. Focus op natuurbeleving, (water)recreatie en sport door (stadsdeel)bewoners in een duurzame omgeving
7. Aansluiting op recreatieve functie van het Waterland

concept

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en urgentie

Het plangebied 't Groene Veld bestaat uit de voormalige slibvelden en het terrein van de voormalige Rioolwaterzuiveringsinstallatie Noord (hierna: RWZI). De RWZI is al vele jaren buiten gebruik. Al meer dan tien jaar wordt er nagedacht over een nieuwe bestemming voor dit gebied. Eind vorig jaar heeft Waternet het terrein in eigendom overgedragen aan de gemeente, dus nu kan er eindelijk daadwerkelijk gewerkt worden aan die nieuwe bestemming. De wensen zijn in de afgelopen tien jaar wel verandert, maar vooral ook urgenter geworden. Zowel voor elektriciteit, groen en sport en recreatie geldt dat de behoefte in Amsterdam Noord, dat enorm gegroeid is en nog steeds verder groeit, zeer groot en acuut is. 't Groene Veld biedt de ruimte om deze zaken op een goede manier met elkaar te combineren.

Hoewel het plangebied buiten de ring A10 ligt, is het snel bereikbaar vanuit het Centrumgebied van Amsterdam Noord (CAN). Het CAN wordt door grootschalige woningbouw en de komst van de Noord – Zuidlijn van de metro steeds drukker. De verdichting, die daar plaats vindt, zorgt voor meer mensen, die minder (openbare) ruimte met elkaar moeten delen om te creëren, te sporten en van groen te genieten. Als 't Groene Veld open gesteld kan worden voor de bewoners van het met name dit naastgelegen centrumgebied, zal het in een behoefte van veel oude èn nieuwe bewoners kunnen voorzien.
Het plangebied ligt aan het einde van de groene scheg van Noord, onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Vanuit het plangebied kom je via een fietstroute langs het Noordhollandsch Kanaal in het open landschap van Waterland. Door deze ligging kan het plangebied na openstelling een belangrijke verbindingsschakel vormen tussen het stedelijke- en landelijke Noord.

1.2 Coalitieakkoord en stedelijke opgave

1.2.1 Groen

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2018-2022 wordt groot belang toegekend aan groen in de stad. Er moest een stedelijke visie voor groen in de stad komen, uitbreiden van de stad moet met behoud van de groene kwaliteiten. Het groen buiten de ring moet beter bereikbaar zijn en toegankelijk voor Amsterdammers. In de Hoofdgroenstructuur wordt niet gebouwd. De ontwikkeling van 't Groene Veld sluit hier op aan.

1.2.2 Sport en ontspanning

Sporten en ontspanning is van groot belang in ons jachtige bestaan en geeft vreugde. Ook zorgt sport voor een versterking van sociaal contact tussen Amsterdammers. Iedereen moet de mogelijkheid hebben om te kunnen sporten, ook voor mensen en in buurten waar dit niet vanzelfsprekend is. Door de woningbouw in de omgeving van het metrostation Noord is veel ruimte om te sporten verdwenen. Op 't Groene Veld kan dat (ten dele) terug komen.

1.2.3 Energietransitie

Amsterdam heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn en de energietransitie te versnellen. Uitbreiding van het elektriciteits- en de stadswarmtenetwerk is daarvoor noodzakelijk.
't Groene Veld is opgenomen in het Ontwikkelingskader elektriciteitsvoorziening Amsterdam 2035 als zoeklocatie voor een nieuw GIS onderstation van Tennet om het Amsterdamse elektriciteitsnetwerk geschikt te maken voor de energietransitie. Eerder is door het stadsdeel Noord een plek op 't Groene Veld aangewezen als locatie voor een noodzakelijke hulpwarmtecentrale voor Westpoort Warmte. Beide voorzieningen op 't Groene Veld leveren een belangrijke bijdrage aan de genoemde stedelijke ambitie.

1.3 Relatie Omgevingsvisie

Het gebied is opgenomen in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 als 'sportlandschap', wat inhoudt dat het een plek is waar sport wordt ingepast in een landschappelijke omgeving met veel natuurwaarde.

2 Bestaande situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

2.1.1 Begrenzing en omvang

Het op het voorblad rood omkaderd plangebied wordt begrensd door de Ringweg Noord A10 in het zuiden, het Noordhollandsch Kanaal in het westen, de Golfbaan Waterland in het noorden en de N247 (Nieuwe Leeuwarderweg/Slochterweg) in het oosten. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de RWZI (westelijke helft) en de voormalige slibvelden (oostelijke helft) Om deze twee deelgebieden samen bevindt zich een ringsloot. Buiten is ringsloot is nog een ruimte groene strook rondom het hele gebied. Deze groene strook wordt onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De omvang van het plangebied is ca. 17 ha. De exacte plangrenzen wordt in een de volgende fase bepaald.

2.1.2 Ligging

Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van de stad, op de grens van de stedelijke bebouwing en het landelijk gebied Waterland. De grenzen van het gebied van het recreatieschap Twiske-Waterland lopen direct langs het plangebied. Ook ligt het op de kop van de centrale groenblauwe scheg van Noord, waarin het Noordhollandsch Kanaal het structurerende element is.

2.1.3 Functies en gebouwen

In het plangebied bevindt zich de RWZI, die is bebouwd met een kantoorgebouw, enkele pompgebouwen, meerdere bassins en drie silo's van ca. 13 meter hoog. Een bijzonderheid is de aanwezigheid van een voormalige 'atoomkelder' op deze kavel.
De oostelijke helft bestaat uit de voormalige slibvelden. Op de slibvelden is er geen vaste bebouwing, maar er staan wel enkele tientallen tijdelijke gebouwen, containers, mobiele eenheden. Dit vormt een soort dorp voor de mensen, die tijdelijk verblijven op de slibvelden en samen de vereniging de Verademing vormen. De Verademing werkt hier samen met de gemeente, buurtbewoners en de Culturele Stelling Amsterdam aan een pilot in het kader van de Expeditie Vrije Ruimte en zal de komende 3 jaar verantwoordelijk zijn voor het beheer en de programmering op deze locatie.

2.1.4 Privaatrechtelijke situatie

Vrijwel het hele plangebied is in vol eigendom van de gemeente Amsterdam. Uitzondering is het gebied vlakbij de A10: hiervan ligt het eigendom bij de rijksoverheid.

2.1.5 Historische en monumentale waarde

In 2020 heeft de directie Monumenten en Archeologie een quickscan uitgevoerd van de RWZI met de volgende conclusie:
"De rioolwaterzuiveringsinrichting Noord is een historische schakel in de rioleringsontwikkeling van Amsterdam en uniek doordat deze nog in tact en als zodanig herkenbaar is. De conclusie van het door RPS opgestelde rapport luidt dat het verwarmingsgebouw, het ventilatorengebouw en kantoor/dienstgebouw cascomatig in redelijk tot voldoende staat van onderhoud zijn om in beginstel te handhaven. MenA onderschrijft dat deze gebouwen, en dan met name het ventalitorengebouw en dienstgebouw, belangrijke en beeldbepalende elementen zijn in het de rioolwaterzuiveringsinstallatie en daarmee van cultuurhistorische waarde zijn voor het complex. Dit wordt onderschreven door het sobere, doch met zorg ontworpen exterieur. Daarnaast zijn ook de drie silo's en het effluentgemaal belangrijke en beeldbepalende schakels inde zuiveringsinrichting. Aangezien veel andere rwzi's in Amsterdam ondertussen (deels) zijn gesloopt en dit bovendien de enige inrichting uit dit specifieke tijdvak is, is het bijzonder dat deze nog zo gaaf is. MenA adviseert dan ook om een verdere analyse te laten uitvoeren, zodat de cultuurhistorische waarden van het complex een passende plek kunnen krijgen in de ontwikkeling van het gebied."

2.2 Ruimtelijke Structuur

2.2.1 Geomorfologie

Het plangebied is onderdeel van de Buikslotermeerpolder (anno 1628). Het dieperliggende maaiveld in de polder (−3,5 m.) ligt ruim 3 meter lager dan het omliggende maaiveld van Waterland. Door stedelijke ingrepen is het plangebied door weg- en dijklichamen een sterk afgebakend gebied geworden met wisselende maaiveldhoogtes. De Buiksloterdijk heeft ter hoogte van het noordelijk en zuidelijk deel verschillende hoogtes (−0,5 m. en +0,5 m.). Het voormalige en huidige tracé van de Nieuwe Leeuwarderweg aan de oostrand vormen twee grondlichamen, waarbij het nieuwe tracé licht stijgt richting de brug over de Ringweg (0,0 m. en +3,5 m.). De Ringweg zelf heeft aan de zuidrand een sterk stijgend hoogteverloop naar het westen (−3,0 m. en +8,0 m.) Verder ligt tussen het plangebied en de golfbaan in het noorden een compartimenteringsdijk (+0,5 m.) Op de oostkavel is een 1 meter hoge omwalling van acht slibvelden aanwezig.

Kaart hoofdgroenstructuur



Kaart regionale waterkering



2.2.2 Waterstructuur en waterpeilen

Rond de RWZI ligt een watersingel (-4,8m.), waar het polderpeil wordt onderhouden. Het Noordhollandsch Kanaal heeft het waterpeil van Waterland (– 1,56 m.)

2.2.3 Afwatering en regenbestendigheid (rainproof)

De singel rond het plangebied is een secundaire waterloop en is via een duiker verbonden met het watersysteem ten zuiden van de Ringweg. Via een duiker naar een gemaal op de Buiksloterdijk watert het plangebied aan de westkant uit op het Noordhollandsch Kanaal. Het maaiveld kent ruim 1 ha. verharding in de vorm van gebouwen, bassins, wegen en paden.
Het oppervlaktewaterpercentage van de watersingel is 6%. Het maaiveld ligt op reguliere hoogte en er is geen wateroverlast bekend op de westkavel. Op de oostkavel zijn de slibvelden drassig na neerslag.

2.2.4 Waterkering

De Buiksloterdijk langs het Noordhollandsch Kanaal is een regionale waterkering. Dit is de enige dijk in het plangebied die is opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De westelijke rand van het plangebied valt in de beschermingszone van de regionale waterkering. Deze beschermingszone is ook opgenomen in het bestemmingsplan. De compartimenteringsdijk tussen aan de noordkant vormt een tweede linie ter bescherming van het stedelijk gebied in de polder. Vloedplanken ter plaatse van het viaduct van de Scheurleerweg zouden deze dijk kunnen vervangen (zie ook 2.2 .1 Keur en bijlage 1a, advies HHNK).

2.2.5 Hoofdgroenstructuur

Het oefenterrein van de golfbaan en de Buiksloterdijk langs het Noordhollandsch Kanaal behoren tot de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur, waarvoor respectievelijk 'Sportpark' en 'Corridor' als groentypologie zijn aangegeven. Het plangebied zelf is geen hoofdgroenstructuur.

2.2.6 Ecologische structuur

In de Structuurvisie Amsterdam is een secundaire ecologische verbinding tegenover de westhoek van het plangebied opgenomen. De oevers van het Noordhollandsch Kanaal vanuit het stedelijk gebied naar die van het (brede) water in westelijke richting langs de noordelijke en zuidelijke berm van de Ringweg, zijn daarin de dragers.
Het bosplantsoen rond de RWZI is opgenomen in de Voorgestelde Ecologische Structuur van Amsterdam, die in juli 2012 als onderdeel van de Ecologische Visie door de Gemeenteraad is vastgesteld. In deze visie zijn geen ecologische knelpunten in het plangebied aangewezen.
In 2012 is in verband met de plannen voor de Wellness een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De conclusies luiden dat de natuurwaarden in het plangebied hoog zijn en dat er een aantal beschermde soorten kan vooromen. In de brede boszoom broeden vogels als havik, buizerd en ijsvogel. Verder is door de combinatie van luwe ligging en variatie in begroeiing het binnenterrein in potentie geschikt voor foeragerende vleermuizen. Bij nader onderzoek (in 2013) zijn geen verblijfsplaatsen voor vleermuizen aangetroffen en bleek het foerageergebied niet van betekenis te zijn. Wel zijn beschermde plantensoorten aantroffen.

2.2.7 Ontsluitingsstructuur

Het plangebied ligt grenst aan het landelijk en provinciaal wegennet, maar is door geen van beide direct ontsloten. Drie viaducten onder dit wegennet bieden toegang tot het plangebied: Buiksloterdijk langs het Noordhollandsch Kanaal, Scheurleerweg vanuit Jeugdland-Noorderkwartier en Buiksloterdijk vanaf de golfbaan. Alle zijn voor auto en langzaam verkeer opengesteld, maar de capaciteit is voor auto en met name vrachtverkeer op verschillende wijze

beperkt, onder andere door een hoogtebeperking op de Buiksloterdijk. De routes voeren langs de randen van het plangebied, waarbij de zuidoosthoek is uitgesloten.
Het plangebied op 15 minuten lopen van het metrostation Noord waar metrolijn 52 eindigt en waar diverse bussen halteren.

2.2.8 Nutsinfrastructuur

Ten noorden van het plangebied ligt een tracé van hoogspanningsmasten (Tennet), die over het Noordhollandsch Kanaal voert via het Slochtereiland.
Aan de zuidzijde van het plangebied, in de noordelijke berm van de Ringweg, ligt een hoofdtransportriool (Waternet). Aan de oostzijde van het plangebied, in het grondlichaam van het voormalige tracé van de Nieuwe Leeuwarderweg, liggen twee gasleidingen middels gestuurde boringen (Liander).
Op het westelijke helft van de RWZI is nog steeds veel ondergrondse infrastructuur fysiek aanwezig, die verband houdt met de opgeheven rioolwater-zuiveringsfunctie.

2.2.9 Bodem-, waterbodem- en grondwaterhygiëne

Op basis van historische gegevens is de verwachte algemene bodemkwaliteit van het plangebied aan de Scheurleerweg 12 (RWZI) licht tot matig verontreinigd. Dit wordt in recente bodemonderzoeken voor de grond en de slibvelden bevestigd (zie bijlage 2a).
Het slib in de sloten is sterk verontreinigd. Het slib is grotendeels niet verspreidbaar op aangrenzende percelen en in zoet oppervlaktewater. Een deel van het slib is toepasbaar als 'klasse B' in zoet oppervlaktewater en niet-verspreidbaar op aangrenzende percelen. De vaste bodem onder het slib is vrij toepasbaar in zoet oppervlaktewater en verspreidbaar op aangrenzende percelen. Op basis van het voorafgaande zijn de volgende aandachtspunten te noemen:
- Vanwege de verontreiniging zijn er beperkingen aan het ontgraven, hergebruik en de toepassing van vrijkomende grond, slib en puin.
- Op basis van de onderzoeksresultaten kan volgens de CROW 132 de basisklasse worden aangehouden voor werkzaamheden op de locatie. Alleen voor werkzaamheden bij het deel van de bodem en de waterbodem die sterk verontreinigd is dient de veiligheidsklasse 1T gehanteerd te worden.
De uitgevoerde bodemonderzoeken geven een goed beeld van de bodemkwaliteit op de locatie. Er is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Indien na de uitgevoerde bodemonderzoeken (2012 – 2014) milieubedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (legaal of illegaal) dient het bestaande onderzoek geactualiseerd te worden.

2.2.10 Archeologie en cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn archeologische waarden aanwezig in de zone langs de dijk van het Noordhollandsch Kanaal. Deze waarden zijn beschermd door middel van regels verbonden aan de

twee dubbelbestemmingen die voor de betreffende gronden in de twee vigerende bestemmingsplannen zijn aangewezen (zie ook 2.2.1).
Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig.

2.3 Wet- en regelgeving

2.3.1 Bestemmingsplannen

Er zijn twee bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied. Voor de RWZI geldt het bestemmingsplan 'Welness' uit 2013 dat de bestemmingen Cultuur en ontspanning; Groen; Verkeer; Water; Waarde – Archeologie; Waterstaat – Waterkering bevat.
Voor de rest van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'ringweg A10 en omgeving' uit 2015 dat de bestemmingen Groen; Verkeer 2; Water; Archeologie 3; Waterstaat – Waterkering bevat.

2.3.2 Keur HHNK 2016

In de Keur staan de regels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning. De regels uit de Keur zijn vastgelegd in een Keurdocument. Een bijgeleverde legger bevat specifieke informatie en kaarten. Die legger bepaalt waar de geboden en verboden uit de Keur van toepassing zijn.

2.3.3 Wet Milieubeheer (bodem en luchtkwaliteit)

...XXX...

2.3.4 Wet Geluidhinder (wegverkeerslawaai)

De Wet Geluidhinder is van toepassing op het plangebied met betrekking tot verkeerslawaai. Langs de Ringweg-A10 en de Nieuwe Leeuwardenweg zijn van rechtswege zones aanwezig waarbinnen de geluidbelasting vanwege de weg aan het gestelde in de wet dient te worden getoetst. Geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied zijn daardoor beperkt of moeten aan eisen ten aanzien van de geluidbelasting voldoen. Ten aanzien van de Ringweg-A10 gelden strengere eisen, vanwege de status van de weg

concept

2.3.5 Externe veiligheid

De gevaarlijke stoffenroute over de Ringweg is in het kader van externe veiligheid een beperkende factor in relatie tot nieuwe functies in het plangebied.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de vigerende bestemmingen, kunnen alleen worden gerealiseerd middels een juridisch planologische procedure. Werkzaamheden in de grond of aan het water vergen specifieke vergunningen (water en bodem).

2.4 Beleid

2.4.1 Landelijk

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. De herontwikkeling van het plangebied wordt naar verwachting aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.
Verder zijn het Nationaal Milieubeleidsplan 4 en het Nationaal Waterplan relevant *(waarom?)*

2.4.2 Provinciaal

Structuurvisie Noord-Holland 2040
Op 3 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord- Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

Provinciale verordening
Voor de doorwerking van het in de Structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening (PRV). De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.
De regels komen voort uit de ruimtelijke hoofddoelstelling uit de provinciale Structuurvisie. De laatste wijziging op de PRV is in april 2018 vastgesteld. De PRV stelt regels voor de begrenzing van

bestaand stedelijk gebied en zeer restrictieve regels voor verstedelijkingsbeleid in het landelijk gebied.

Bufferzone
Het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied in de provinciale bufferzone. Voor het plangebied geldt dat de wellness- en hotelfunctie zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan, dat in overeenstemming met het toen geldende provinciale beleid is opgesteld. Voor deze functies hoeft geen nieuwe toets aan het provinciaal beleid plaats te vinden. Voor de overige gewenste functies dient getoetst te worden in hoeverre deze inpasbaar zijn in de bufferzone en dus passen in het provinciaal beleid.
In het projectgebied ligt een regionale waterkering. Daarvoor dient in de planregeling een beschermende regeling te worden opgenomen.

Overig
Ook zijn de Provinciale Milieuverordening (PMV) Noord-Holland, het Beleid Externe Veiligheid en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 relevant. *(waarom?)*

2.4.3 Gemeentelijk

Structuurvisie Amsterdam 2040
Amsterdam wordt omgeven door een divers landschap, het zogenaamde metropolitaan landschap. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam' (vastgesteld in 2011) is het de ambitie om het metropolitaan landschap en de stad met elkaar te verweven via de groene scheggen die de stad indringen. De scheggen verhogen de aantrekkelijkheid van de stad en geven Amsterdam de mogelijkheid om binnen bestaand stedelijk gebied te verdichten en de leefbaarheid te koesteren. De ruimte, die geboden wordt oogst een hoge en groeiende waardering en een toenemend gebruik.
Het plangebied ligt in het metropolitaan landschap Waterland aan de rand van de scheg en grenst aan de noord- en westzijde aan de Hoofdgroenstructuur (HGS). In de Visiekaart Amsterdam 2040 heeft het plangebied de aanduiding recreatief programma. De opgave is de randen te ontwerpen tot stadsrand waarbij de stad zich nadrukkelijk manifesteert naar het landschap en het landschap naar de stad. Algemeen kan worden gesteld dat het gewenst is te streven naar het maken van voorkanten met gebouwen, stedelijk en recreatief programma en routes, zodat de stad zich ruimtelijk opent naar het landschap met routes en groene open ruimtes en het landschap ter plaatse sterker wordt aangezet.

Hoofdgroenstructuur
Het plangebied valt niet in de Hoofdgroenstructuur (HGS) maar grenst hier aan de noord- en westzijde aan. In de HGS staan de functies groen en groene recreatie voorop . Woningbouw, werkgerelateerde functies, wegenaanleg of het vestigen van voorzieningen die verkeer aantrekken of die ten koste gaan van groen zijn niet in overeenstemming met de doelstellingen van deze structuurvisie. Ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd. Bij ingrepen in de Hoofdgroenstructuur moet advies worden gevraagd aan de TAC.

Overig

Afhankelijk van de daadwerkelijke functie, die in het plangebied zullen komen, kunnen ook de volgende beleidsnota's en – kaders in meer of mindere mate relevant zijn:

- Nota Parkeernormen Auto
- Overnachtingenbeleid
- Stedelijke kaders voor terrassenbeleid
- Sportvisie 2025
- Kantorenbeleid
- Agenda Groen 2015-2018
- Agenda Duurzaamheid
- Watervisie Amsterdam 2040
- Beleidsvisie en toetskader Stadsrandpolder Waterland
- De Bewegende Stad
- Stad in Balans
- Stedelijke Bomenverordening

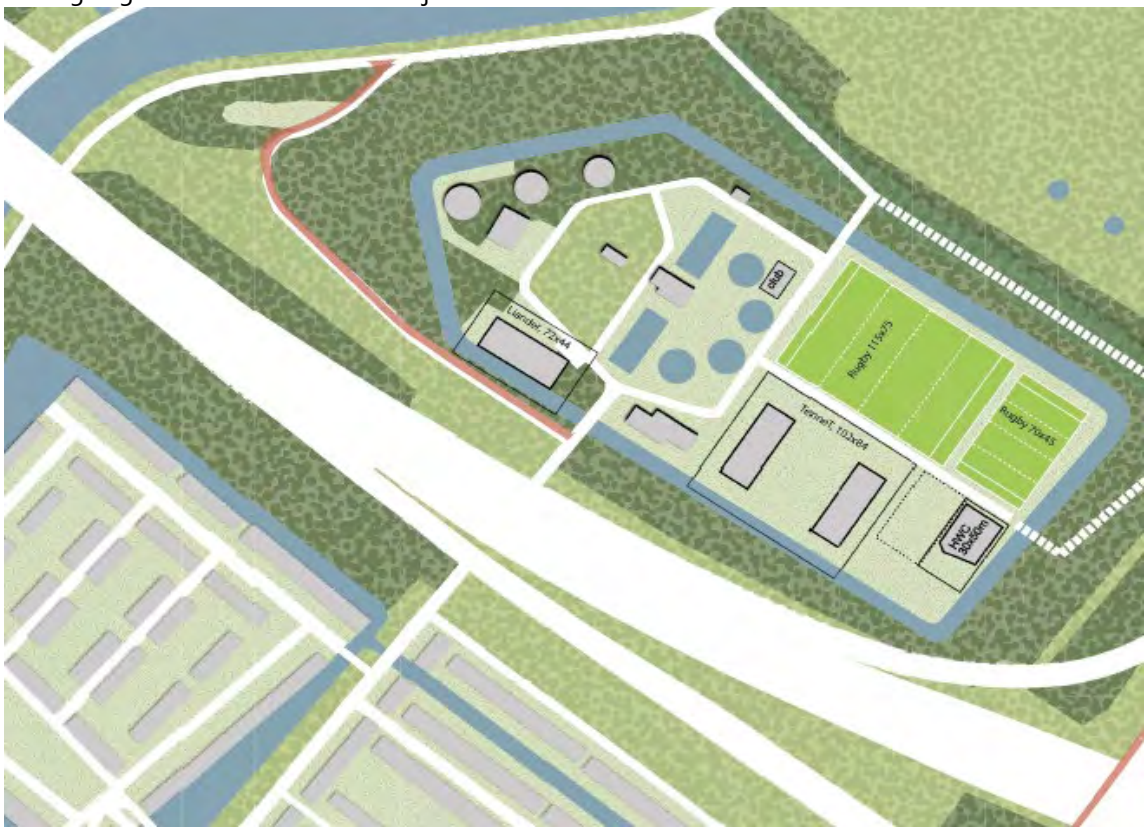
HWC

In het voorjaar 2018 is er bestuurlijk akkoord gegeven op de realisatie van een HWC binnen het plangebied.

3 Opgave voor het plangebied

3.1 Doelstelling

De gemeente heeft ervoor gekozen om door middel van grootschalige nieuwbouw binnen de ring een sterke groei van zowel bebouwing als inwonertal van Amsterdam Noord te faciliteren. Door deze keuze voor 'verdichting' van reeds bestaande bebouwde gebieden kan het landelijke gebied, dat direct buiten de ring begint, worden ontzien. Het stadsdeelbestuur hecht hier sterk aan en wil om die reden geen enkele vorm van bewoning van dit gebied mogelijk maken. Niet alleen voor het behoud van het karakter van dit specifieke gebied, maar ook vanwege de precedentwerking, die daarvan uit kan gaan voor omliggende groengebieden. Als zowel de natuurwaarde als de recreatieve mogelijkheden van het landelijke gebied versterkt kan worden, blijft voor de bewoners van Noord de unieke mogelijkheid bestaan om, ondanks de enorme groei, toch heel dicht bij huis en nog binnen het eigen stadsdeel te recreëren en te sporten in de natuur. Dit moet wat het stadsdeel betreft de basis zijn voor de (her)ontwikkeling van het plangebied. De doelstelling van die (her)ontwikkeling en van het openstellen en herbestemming van de RWZI Noord, inclusief de bestaande bebouwing daar, is dan ook de creatie van een nieuw groen en duurzaam recreatie- en verblijfgebied voor de bewoners van Amsterdam Noord in het algemeen en die van de naastgelegen woonbuurten in het bijzonder.



Impressie van mogelijke invulling met hergebruik bestaande bebouwing

De voormalige slibvelden naast de RWZI bieden ruimte voor enkele voor Noord noodzakelijke nutsvoorzieningen: een hulpwarmtecentrale als onderdeel van het stadswarmtenetwerk van Westpoort Warmte (eigendom van de gemeente en Vattenfall), een onderstation van TenneT en mogelijk ook één van Liander. Dit past bij de historische functie van dit gebied: als rioolwaterzuivering is het immers jarenlang één grote nutsvoorziening geweest.
De komst van twee of drie grote nutsvoorzieningen mogen de eerdergenoemde doelstellingen niet in de weg staan. Er moet voldoende ruimte overblijven voor de andere genoemde functies en ook ecologisch moeten deze voorzieningen goed in te passen zijn. De toevoeging van uitlopende functies met behoud van het groene karakter en de ecologische waarde van het gebied is de grote uitdaging voor dit project.

3.2 Randvoorwaarden

De wens om van de ene kant de natuurwaarde van het plangebied te behouden en zo mogelijk zelfs te versterken en van de andere kant ruimte te bieden aan noodzakelijke nutsvoorzieningen èn het gebied te ontsluiten en aantrekkelijk te maken als gebied voor natuurbeleving, beweging en vrijetijdsbesteding voor de bewoners van het snel groeiende stadsdeel, leveren de volgende randvoorwaarden op voor de (her)ontwikkeling:

1. Behoud/versterking van het groene karakter
2. Een mix van functies op het gebied van natuur, nutsvoorzienigen, sport, recreatie, kunst en cultuur.
3. Zorgvuldige landschappelijke inpassing van alle functies
4. Extra bebouwing mogelijk, maar geen woonfuncties
5. Openbare toegankelijkheid, voornamelijk te voet, fiets of (kleine) boot. Voor auto's alleen via de bestaande route over de Buikslotermeerdijk
6. Focus op natuurbeleving, (water)recreatie en sport door (stadsdeel)bewoners in een duurzame omgeving
7. Aansluiting op recreatieve functie van het Waterland

3.3 De mix van functies

3.3.1 Natuur / ecologie

Ondanks de beperkte aanwezigheid van beschermde soorten heeft het Groene Veld ecologische kwaliteiten en mogelijkheden. Het groen is jarenlang grotendeels ongemoeid gelaten (er is nauwelijks gemaaid/afgevoerd). Hierdoor is de bodem voedselrijk, maar zijn er ook locaties, waar verstoringsgevoelige soorten een kans kregen: verschillende planten en paddenstoelen hebben de kans gekregen. En deze planten trekken weer bijzondere insecten (vlinders, wilde bijen en sprinkhanen) aan. Om het gebied heen staan grote bomen, die het gebied karakter geven. Grootschalige kap voor de herontwikkeling is uitgesloten. Wel moet er gekeken worden naar de

staat en de gezondheid van het groen. Onderhoud moet in het teken staan van verbetering van het groen. De natuurwaarde van het gebied wordt vergroot door al vanaf het begin van de planvorming rekening te houden met de mogelijkheden om stadsnatuur te verbeteren en daar waar mogelijk te vergroten. In de volgende fase van de planvorming, op weg naar een projectbesluit, zal een onderzoek naar de natuurkansen worden uitgevoerd.
Bij renovaties van bestaande bebouwing en realisering van nieuwe zal er gewerkt worden volgens het principe natuurinclusief bouwen.

3.3.2 Nutsvoorzieningen

De elektriciteitsvraag in de stad wordt de komende decennia naar verwachting 3 à 4 keer zo hoog, waarbij de grootste groei van de vraag de eerste 15 jaar wordt verwacht. Daarom dient de elektriciteitsinfrastructuur van Amsterdam (en regio) flink te worden uitgebreid, en daarvoor is er samen met de netbeheerders TenneT en Liander een Ontwikkelingskader EVA 2035 opgesteld: een ruimtelijk kader voor de uitbreiding en verbetering van de elektriciteitsinfrastructuur in Amsterdam tot 2035 -met doorkijk naar 2050-.
Vanwege de sterke groeiende vraag naar elektriciteit dienen de drie bestaande onderstations in stadsdeel Noord te worden (vernieuwd en) uitgebreid en zijn er op 2 locaties nieuwe onderstations noodzakelijk; op beide locaties is een Liander onderstation nodig en op tenminste één van de locaties in ook een nieuw TenneT onderstation nodig. Het betreft de volgende locaties: (ruime) omgeving Buikslotermeerplein/Centrumgebied Noord en in de (ruime) omgeving Cornelis Douwes-terrein (gebied Havenstad Noord). Bij de uitbreidingen van de bestaande onderstations en de realisatie van nieuwe onderstations horen tevens de realisatie van (tientallen) kabelverbindingen. Zie kaart Ontwikkelingskader EVA 2035: Amsterdam-Noord.
Deze opgave is zeer urgent, aangezien op veel plekken in de stad het nog beschikbare vermogen beperkt is en op enkele locaties (waaronder in Overhoeks en Buiksloterham) door netbeheerder Liander al congestie is afgekondigd, hetgeen betekent dat specifieke functies met een grote elektriciteitsvraag niet meer kunnen worden voorzien van stroom (NB: woningen kunnen nog wel aangesloten worden).
Voor het TenneT onderstation "Buikslotermeer" (terrein ca 10.000 m2) bieden alleen de slibvelden op 't Groene Veld voldoende ruimte en het terrein komt beschikbaar na het verstrek van de Verademing in 2024. Gelet op de andere gewenste functies in het gebied is het zeer wenselijk dat dit een compact gebouw (GIS) wordt en geen openlucht onderstation, zoals het huidige onderstation op de Klaprozenweg. In een volgende fase moet worden bekeken of dit mogelijk is.
Voor het nieuwe Liander onderstation zijn nog twee locaties in beeld. Het eerst wordt er gekeken naar de mogelijkheden op het P+R-terrein in de oostelijke aansluiting Nieuwe Leeuwarderweg – IJdoornlaan, omdat dit de voorkeurslocatie van Liander is. 't Groene Veld geldt voor deze functie als 'terugvaloptie'.

De groei van het stadsdeel en de energietransitie maakt naast de genoemde onderstations, ook de komst van de HWC van WPW noodzakelijk. De opgave is om deze noodzakelijke nutsvoorzieningen, die in woonwijken zelden mogelijk en wenselijk zijn, hier op een dusdanige wijze in te passen, dat zij de andere functies niet in de weg staan.

3.3.3 Sport

De woningbouw van Amsterdam in het algemeen en in Noord in het bijzonder vraagt om meer ruimte voor buitensport, zodat er voldoende ruimte blijft voor Amsterdammers om te sporten en te bewegen. Om bij te dragen aan deze stadsbrede opgave heeft de gemeenteraad in de Omgevingsvisie 2050 o.a. een zestal zoekgebieden aangewezen als 'sportlandschap'. 't Groene Veld is één van deze 6 plekken. Sportlandschappen bieden ruimte voor de meer extensieve vormen van georganiseerde buitensport, zoals bijvoorbeeld rugby, honkbal en cricket,...) in samenhang met meer 'vrije' vormen van sporten en bewegen, zoals bijvoorbeeld hardlopen, skaten, frisbee en calisthenics.
't Groene Veld één van de enige plekken in Noord met voldoende ruimte om extensieve sporten als rugby of honkbal een volwaardige plek te geven, sporten die momenteel uit hun jasje groeien op de huidige accommodatie. Sportpark Tuindorp Oostzaan is mede het thuis van rugbyvereniging Amsterdam en honkbalvereniging Amsterdam Northstars. Het sportpark is niet groot genoeg om deze sportverengingen voldoende sportruimte te bieden, laat staan door te groeien. Eén van de verenigingen zal moeten worden uitgeplaatst. De gemeente wil beide sporten binnen 5 jaar een plek geven in Noord, waar groei mogelijk is. Het idee is om de rugby uit te plaatsen naar de slibvelden en hen daar een nieuw thuis te geven met 1,5 á 2 sportvelden. Voor het honkbal ontstaat er vervolgens meer ruimte op het sportpark Tuindorp Oostzaan.

3.3.4 Recreatie, kunst en cultuur

De RWZI beschikt nu al over een groot, centraal gelegen grasveld, dat veel mogelijkheden kan bieden voor recreatie. Hetzelfde geldt voor de gebouwen en enkele verharde delen van het terrein. Wat er allemaal kan in dit gebied en waar bewoners van Noord in het algemeen en de naastgelegen buurten behoefte aan hebben, gaan we de komende drie jaar ontdekken met dank aan de mensen van de Verademing, die de slibvelden als tijdelijke verblijfsplaats hebben. Zij zijn bij het maken van hun '3 zomers plan' voor de tijdelijke invulling van met name de RWZI uitgegaan van de uitgangspunten van het stadsdeel voor de toekomst van het hele gebied. De Verademing zal samen met bewoners en de Culturele Stelling van Amsterdam activiteiten ondernemen, die voornamelijk onder de noemer van recreatie, kunst en cultuur zullen vallen. Zij zijn daardoor ware kwartiermakers voor de toekomst van dit gebied, dat het stadsdeel voor ogen heeft. De verwachting is dat door dit kwartiermaken het gebied al een bepaald karakter, uitstraling en bekendheid heeft gekregen, wat bepalend kan zijn voor de toekomst. Vergelijkbaar met bijvoorbeeld de ontwikkeling van het NSDM terrein aan de oever van het IJ.

4 Krachtenveld en risicoverkenning

4.1 Stakeholders

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Golfbaan Waterland Amsterdam.
De golfbaan conflicteert niet met de doelstelling voor het plangebied en is dus een prima buur van het beoogde groene recreatiegebied, dat wel een meer openbaar karakter zal hebben. De golfbaan is uiteraard een wel een belanghebbende partij en mogelijk een partner. Dat zelfde geldt voor het recreatieschap Twiske-Waterland, waarin ook de golfbaan zich bevindt.
Daarnaast liggen er ten Noorden van de golfbaan nog zes woonboten aan de Buikslotermeerdijk. Deze bewoners kunnen ook als belanghebbenden worden beschouwd, ook al bevindt de golfbaan zich tussen hen en het plangebied.

4.2 Risicoverkenning

4.2.1 Oneigenlijke functies

Omdat de toekomst van het gebied al zeer lange tijd onzeker is, maar wel bekend is dat daarover wordt nagedacht, wordt zowel binnen als buiten de gemeente regelmatig naar dit gebied gekeken als mogelijke locatie voor functies, waar elders in de stad geen plek voor is. De komst van een tijdelijk verblijfterrein voor de voormalige ADM-ers en de keuze voor de bouw van een (noodzakelijke) HWC en, meer recent, onderstations zijn hier voorbeelden van. Zo lang als de onzekerheid blijft bestaan, zal men proberen om functies in het plangebied 'kwijt te kunnen'. Tot nu toe wordt daarbij weinig rekening gehouden met een beoogde doelstelling voor de ontwikkeling van het gebied. Gelukkig lijkt het mogelijk om de HWC en de onderstations toch zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de randvoorwaarden uit deze nota en is het verblijf van de voormalige ADM-ers van tijdelijke aard. Belangrijk is om te voorkomen dat er nieuwe functies bij komen, die niet of moeilijk zijn te rijmen met de doelstelling en de randvoorwaarden en de neiging te onderdrukken om dit gebied als optie te zijn voor allerlei functies om zo van een probleem te zijn verlost. Initiatieven en mogelijke functies, die mogelijk nog de revue gaan passeren, zullen vanaf nu altijd nauwkeurig langs de lat van deze nota gelegd moeten worden.

4.2.2 Geschiktheid

Een ander risico is gerelateerd aan de staat van het terrein, het groen, de gebouwen en de ondergrondse infrastructuur. Het zuidelijke deel van het plangebied is al jaren voor een groot deel

gesloten voor en geïsoleerd. De onzekerheid of het gebied wel geschikt is voor de beoogde ontwikkeling of wat er nodig is om het geschikt te maken is nu nog groot. De veiligheid voor bezoekers mag niet in het geding zijn. Dit moet in de volgende fase uitgebreid in kaart worden gebracht, voordat er verder gewerkt kan worden aan openstelling en invulling.

4.2.3 Groene bufferzone

Het plangebied wordt door de provincie gezien als onderdeel van de groene bufferzone. Elke beoogde functie moeten daaraan getoetst worden. Dit kan mogelijk initiatieven, die overeenkomen met de gemeentelijke doelstelling voor het plangebied, blokkeren.

4.2.4 Gebrek aan (levensvatbare) initiatieven

Of er recreatieve functies in het plangebied komen, die passen binnen de doelstelling en ook op langere termijn aantrekkelijk en levensvatbaar zullen zijn, hangt voor een belangrijk deel af van externe initiatieven. Op dit moment is het nog niet duidelijk of er voldoende interesse zal zijn om in het gebied te investeren onder de gestelde randvoorwaarden.

4.2.5 ADM-ers vertrekken niet

De voormalig ADM-ers, die nu tot 2024 op het gebied verblijven en kwartiermaken op de RWZI, , zullen mogelijk niet (vrijwillig) vertrekken als er voor hen geen alternatief beschikbaar is. Als dit een langdurig proces wordt, kan het de ontwikkeling van het plangebied frustreren.

4.2.6 Conflicterende randvoorwaarden

De gestelde randvoorwaarden kunnen conflicteren en negatieve consequenties hebben voor de levensvatbaarheid van met name externe particuliere initiatieven. Kleinschaligheid, de beperking van bebouwing en de beperkte bereikbaarheid zijn mogelijk niet te rijmen met de noodzaak om inkomsten te genereren voor recreatieve functies in het gebied.

5 Ontwikkelstrategie

5.1.1 Ontwerpatelier

In de ontwikkeling van het plangebied zijn er nu drie beoogde mijlpalen te benoemen:
1) verwerving van de RWZI
De directie Grond en Ontwikkeling en de directie Vastgoed werken in overleg met Waternet aan de overdracht van de RWZI aan de gemeente.
2) openstelling voor publiek
De gemeente wil het plangebied zo snel mogelijk open stellen voor de bewoners om te wandelen, de hond uit te laten, te fietsen, te trimmen en te spelen. Daarvoor moet het gebied voldoende veilig zijn en worden beheerd. Wat daar allemaal bij komt kijken en hoe snel dit geregeld kan worden is nu nog niet duidelijk.
3) nieuw bestemmingplan
Een andere beoogde mijlpaal is een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied, die in overeenstemming is met de doelstelling uit deze nota en dus in ieder geval zonder hotelfunctie.

5.1.2 Kwartiermaken

Voor dit gebied is fase 2 van het gemeentelijke Plaberum, waarin de haalbaarheid in kaart wordt gebracht, essentieel. Er moeten nog allerlei vragen worden beantwoord, voordat er aan de daadwerkelijke invulling kan worden begonnen, zoals:
Waar is het gebied precies geschikt voor?
Kunnen het terrein en de gebouwen van de RWZI opnieuw gebruikt worden en zo ja, voor wat voor functies zijn deze dan geschikt en/of wat is er nodig om deze geschikt te maken?
Hoe groot is de natuurwaarde van het gebied is en wat dit betekent voor de intensiteit van gebruik?
Wat is de animo van externen om betrokken te zijn bij de ontwikkeling van het plangebied en daarin te investeren?
Ontwikkeling van het plangebied om de beoogde doelstelling te realiseren is niet mogelijk zonder de beantwoording van deze vragen.

5.1.3 Opdrachtgeverschap

De ontwikkeling van dit plangebied is geen 'normale' gebiedsontwikkeling. Er zijn nauwelijks erfpachtinkomsten te verwachten en er is geen sprake van een grondexploitatie. Grote ontwikkelaars en beleggers zullen niet betrokken zijn, omdat in het plangebied geen woningen, kantoren of grote publieksvoorzieningen gebouwd gaan worden.
Hierdoor is er ruimte voor heel andere initiatieven. De gemeente is op zoek naar partners en wil ruimte bieden aan bewoners, ondernemers, kunstenaars en andere (lokale) partijen, die kunnen bijdragen aan de doelstelling, en voldoen aan de randvoorwaarden, zoals verwoord in hoofdstuk 4.

De gemeente levert geen blauwdruk voor de ontwikkeling van dit gebied en treedt ook niet op als de (voornaamste) programmeur of ontwikkelaar. In plaats daarvan wil de gemeente hier goede initiatieven mogelijk maken, partijen daartoe enthousiasmeren en faciliteren en zorgen voor kaders en omstandigheden om (particuliere) initiatieven een goede kans van slagen te geven. Welke initiatieven er zijn of zullen ontstaan als het gewenste toekomstbeeld breder bekend is, is nu natuurlijk nog niet bekend. Wel kunnen er in de volgende fase oriënterende gesprekken gevoerd worden met enkele partijen, die in meer of minder mate betrokken zullen zijn en mogelijk partner bij de realisering van de doelstelling, zoals het recreatieschap Twiske-Waterland, de provincie, de vervoerregio, de golfbaan en het Waterschap Hollands Noorderkwartier.

6 Consultatie, participatie, communicatie

7 Planning, proces en organisatie

7.1 Planning

7.2 Opdrachtgeverschap

Het bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgeverschap voor de verkennende fase was belegd bij het Stadsdeel Noord. Dit zal ook voor fase 2 het geval zijn.

7.3 Samenstelling projectteam

Functionaris	Directie
projectmanager	Projectmanagementbureau
assistent projectmanager	Projectmanagementbureau
stedenbouwkundige	Ruimte en Duurzaamheid
planoloog / jurist	Ruimte en Duurzaamheid
projectleider Grondzaken	Grond en Ontwikkeling
planeconoom	Grond en Ontwikkeling
technisch projectleider	Ingenieursbureau
communicatieadviseur	Communicatiebureau

Het projectteam 't Groene Veld is verantwoordelijk voor het uitvoeren van alle werkzaamheden, het rapporteren aan de opdrachtgever en het voorbereiden van besluitvorming.

concept

8 Financiën

8.1 Financiële verkenning

Een schatting van de kosten voor de noodzakelijke sanering van de grond *(onderwerp van onderzoek)* het gereed (veilig) maken van het terrein voor openstelling *(onderwerp van onderzoek)* en de renovatie van de gebouwen *(onderwerp van onderzoek)* is .... .. Gezien de fase waarin het project zich bevindt, moeten deze bedragen met een onzekerheidsmarge van circa ...XXX... worden genomen. Dat betekent dat er rekening gehouden moet worden met een bandbreedte van ...XXX.... tot ...XXX....

In de volgende fase moet er meer duidelijkheid worden verkregen over de kosten voor het geschikt maken van het terrein voor de functies, die bijdragen aan de doelstelling, en, indien mogelijk, de (gemeentelijke) kosten van de realisering van die functies. Daar is in dit stadium nog geen zinnige schatting van te maken.

8.2 Proceskosten

De proceskosten voor het uitvoeren van fase 2 bedragen €200.000
Deze proceskosten zullen gedekt worden vanuit het opdrachtgeversbudget Noord.

Bij het projectbesluit worden de proceskosten van het vervolg voorgelegd.

8.3 Dekking

Voor de uitvoering van fase 2 zijn er naast de proceskosten kosten gemoeid met de beoogde snel openbaar toegankelijk maken van het plangebied. Deze kosten worden geraamd op ...XXX... en dat zal gedekt worden uit / aangevraagd worden bij de voorjaarsnota ...
Voor kosten van de investeringen in het gebied, die nodig zijn voor om de doelstelling te behalen, zullen verschillende dekkingsbronnen worden gezocht. Er kan daarbij worden gekeken naar particuliere investeringen, groen- en duurzaamheidsfondsen, subsidiemogelijkheden en andere bijdragen van provincie, rijk, het recreatieschap Twiske-Waterland, de vervoerregio en mogelijkheden binnen de gemeente, zoals een samenwerking met Bureau Broedplaatsen. Dit moet in fase 3 verder worden uitgewerkt.

concept

9 Principebesluit

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:

1) Kennis te nemen van de Principenota Scheurleerveld
   Waarin de aanleiding, urgentie, mogelijkheden en wenselijkheid van gebiedsontwikkeling voor dit gebied worden verkenden en de bestaande situatie wordt beschreven. Met als belangrijke conclusie dat dit gebied als groen / natuurgebied wordt teruggegeven aan onder andere de nabijgelegen buurten (Jeugdland, Elzenhagen Noord en Zuid en CAN gebied. Gebieden waar de afgelopen jaren veel woningbouw is (wordt) gerealiseerd en mede daardoor groen is verdwenen.

2) In te stemmen met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit gebied
   a. Behoud/versterking van het groene karakter
   b. Een mix van (kleinschalige) functies op het gebied van natuur, recreatie, sport, kunst en cultuur met wisselende producten zodat een diverse gebruik en bezoek mogelijk gemaakt wordt
   c. Zorgvuldige landschappelijke inpassing van functies
   d. Beperkt extra bebouwing, yen behoeve van de toegestane functies is mogelijk
   e. Openbaar toegankelijk te voet, fiets of kleine boot
   f. Focus op natuurbeleving en (water)recreatie door stadsdeelbewoners
   g. Aansluiting op recreatieve functie Waterland
   h. Geen woon- of verblijffuncties in het gebied

3) Kennis te nemen van de uitkomsten van het participatietraject.
   Met als belangrijkste bevinding dat ...XXX...

4) Kennis te nemen van het advies van het Dagelijks Bestuur stadsdeel Noord –
   Met als belangrijkste advies het belang van het betrekken van bewoners in de uitwerking van de plannen.

5) In te stemmen met het doorlopen van een projectbesluitfase en onderstaande punten voor het vervolgtraject ontwikkeling Scheurleerveld
   a. Het betrekken van bewoners, recreatieschap Twiske-Waterland en andere belanghebbenden in het planvormingsproces, waar mogelijk met behulp van vernieuwende vormen van
   b. participatie, om recht te doen aan ieders belang in de uitwerking van de plannen.
   c. Het uitwerken van een ontwikkel- en faseringstrategie in samenwerking met relevante
   d. stakeholders.
   e. Het uitwerken van verschillende scenario's voor de invulling van het gebied
   f. Het uitwerken van een integraal plan waarin de noodzakelijke investeringen inzake inrichtingskosten openbare ruimten, groen, kunst & cultuur en overige zijn opgenomen.
   g. De voorzitter van het Dagelijks Bestuur stadsdeel Noord aan te wijzen als bestuurlijk opdrachtgever.

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 10 juli 2019 9:07
Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: Bestuurlijk overleg kader invulling Sportdriehoek
Bijlagen: Kaders invulling Sportdriehoek (bestuurlijk afgestemd).docx

Goedemorgen collega's,

Hierbij voor jullie de kaders m.b.t. de invulling van de Sportdriehoek in Noord.
Het documentje is ook afgestemd met Marieke van Doorninck en Erna Berends.

Vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
Bestuursadviseur

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord
06 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Buikslotermeerplein 2000
Werkdagen: ma, di, wo, do en vr(ochtend)

Meer informatie over bestuurlijke
besluitvorming in Noord? Klik hier.

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing amsterdam.nl/proclaimer

Bestuurlijk overleg kader invulling Sportdriehoek

28 mei 2019 Marieke van Doorninck, Erna Berends, Saskia Groenewoud

Uitgangspunten Principenota:

De wensen om van de ene kant de natuur op deze locatie te behouden en zo mogelijk zelfs te versterken en van de andere kant te ontsluiten en aantrekkelijk te maken als gebied voor recreatie en natuurbeleving voor de bewoners van het snel groeiende stadsdeel en daarmee aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid, zoals hierboven beschreven, leveren de volgende uitgangspunten op voor de (her)ontwikkeling:

1. Behoud/versterking van het groene karakter
2. Een mix van (kleinschalige) functies op het gebied van natuur, recreatie, sport, kunst en cultuur.
3. Zorgvuldige landschappelijke inpassing van functies
4. Beperkt extra bebouwing mogelijk, maar geen woonfuncties
5. Openbare toegankelijkheid, voornamelijk te voet, fiets of (kleine) boot en voor auto's via de bestaande route over de Buiksloterdijk
6. Focus op natuurbeleving en (water)recreatie door stadsdeelbewoners incl. duurzaamheid
7. Aansluiting op recreatieve functie van het Waterland.

Marieke van Doorninck vult aan dat er ruimte moet zijn voor sportvelden en dat het gebied bij uitstek geschikt is om groen-gerelateerde initiatieven te ontwikkelen die een te grote belasting zijn op de hoofd groenstructuur.

Verdere kaders/afspraken:

Het oorspronkelijke besluit van Udo Kock wordt door Marieke van Doorninck bekrachtigd: de ADM-ers dienen na 1 november 2020 van het terrein af te zijn (zie bijlage gedoogbeschikking).

Marieke van Doorninck geeft aan een duidelijk signaal te willen geven dat er buiten de ring niet wordt gebouwd.

5.1,2,e zoekt naar alternatieve plekken voor de ADM-ers binnen Amsterdam (slibvelden). 5.1,2,e kijkt uit naar geschikte plekken in de regio. Eind van 2019 komt daar een uitspraak over. De ADM-ers krijgen de mededeling dat ze aan het einde van 2020 de slibvelden verlaten moeten hebben en dat er in de tussentijd door de gemeente wordt meegedacht over een mogelijke nieuwe plek.

Erna Berends overlegt met handhaving Noord over een plan van aanpak tot eind 2020.

Er moet nog financiële dekking worden gevonden. M.b.t. de aankoop van de grond wordt er een bestuurlijk overleg met Waternet voorbereid. Dit wordt gepland vlak na de zomer. 5.1,2,e lever een memo voor dit overleg.

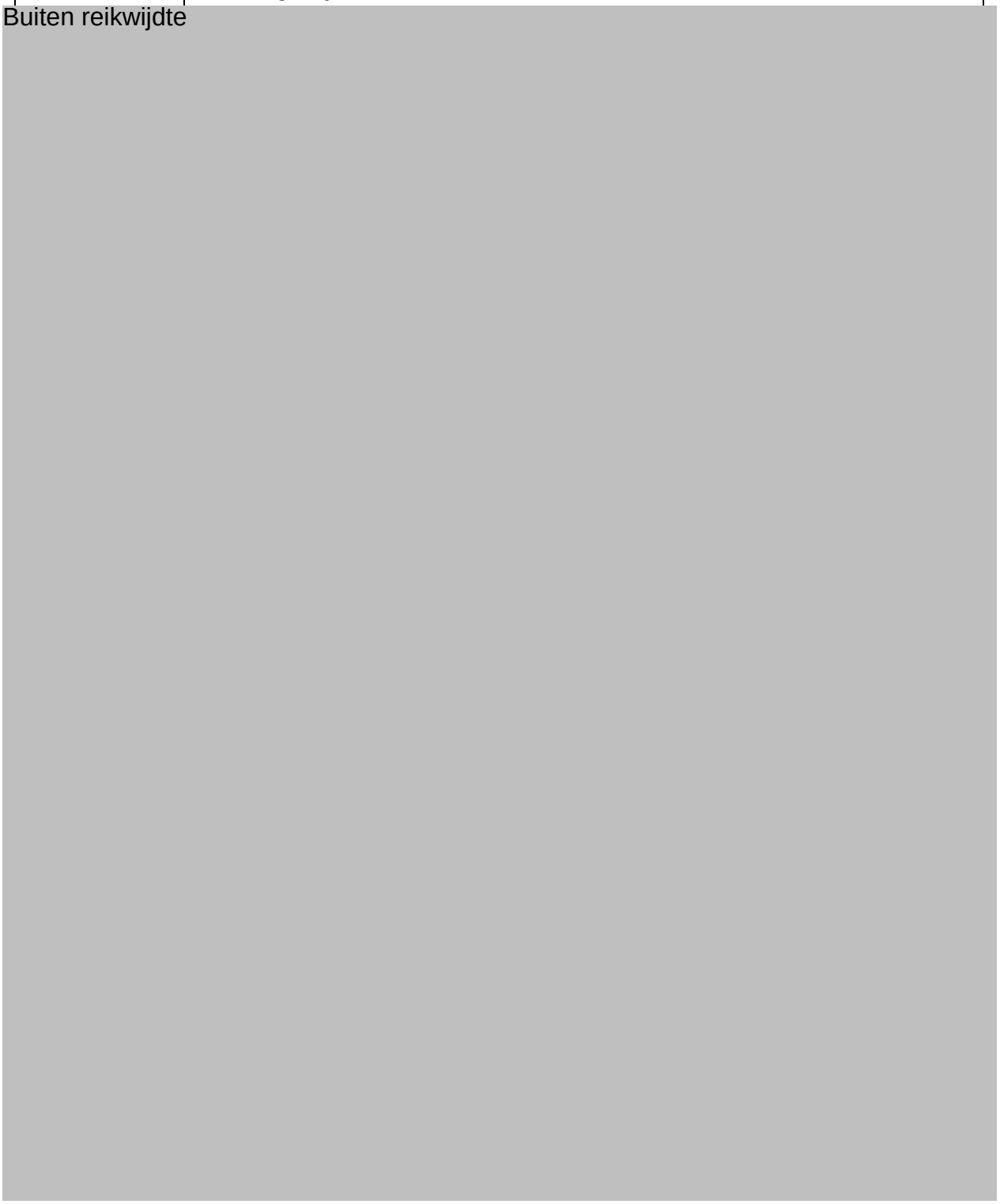
In de Principenota wordt het standpunt van stadsdeel Noord uit 2004 verwerkt: vanuit de Sixhaven, langs het Noord-hollandsch Kanaal, een groene scheg doortrekken in Noordelijke richting. Hiermee kan nu ook in de principenota een aansluiting worden gemaakt met een groene Sportdriehoek en kan de visie over het groen breder worden bekeken.

Gemeente Amsterdam Noord

Concept-verslag Gezamenlijke staf

Datum	3-06-2019
Tijd	10:00 - 11:45
Locatie	Kamer E.Berends
Voorzitter	Rob van der Velden (RvdV)
DB-leden:	Esther Lagendijk (EL), Erna Berends (EB), Saskia Groenewoud (SG)

Buiten reikwijdte



Buiten reikwijdte

7.	**Invulling Sportdriehoek** iav 5.1.2,e , 5.1.2,e en 5.1.2,e EL: goed samengevat. EL denkt nog mee over de namen. Verder Akkoord. Status aankoop deel Waternet . 5.1.2,e zoekt dit uit voor het bestuur. EB: -Hotel/Welness is al bestemd. Dit ook zo benoemen. -IJsbaan/ wonen is onderzocht. -laatste zin in de inleiding pag 1 verwijderen -stedelijke ontwikkeling neutraler formuleren -positiever omschrijven. -Landschapsvisie benoemen -Groene Scheg langs NH kanaal ook als kader benoemen. Bij uitgangspunten: Openbare toegankelijkheid. Dat de afslag er niet kan komen ook zo benoemen Gecorrigeerde versie afstemmen met E. Berends. Zsm deze week opsturen. Memo is tbv gesprek met wethouder Doorninck.	5.1.2,e

Gemeente Amsterdam

Kader invulling Sportdriehoek

Aan dagelijks bestuur Stadsdeel Noord
Van 5.1.2,e
c.c. 5.1.2,e , 5.1.2,e , 5.1.2,e , 5.1.2,e

Datum 29 mei 2019

Inleiding
Stadsdeel Noord werkt al enige jaren aan de ontwikkeling van het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en de naastgelegen 'slibvelden' buiten de Ring A10 direct ten westen van de N247. Er is onderzocht of er een hotel met een welnesscentrum kon komen en/of een ijsbaan met een regionale functie. Aan beide functies bleken veel praktische, financiële, politieke en juridische bezwaren te kleven. Maar nog belangrijker is dat het stadsdeelbestuur inmiddels anders denkt over wat er voor Amsterdam Noord in het algemeen en het centrumgebied in het bijzonder nodig is.


Locatie voormalige RWZI

Het stadsdeel Noord groeit als kool. Volgens Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam zal het inwonertal van het stadsdeel van ruim 97.000 in 2019 stijgen naar bijna 143.000 in 2040. Het sterkste toename is aan de IJ-oevers en in het centrumgebied van het stadsdeel, rondom het station Noord van de Noord-Zuidlijn. In dat centrum van Noord, waar dit gebied naast ligt, worden de komende jaren duizenden woningen bij gebouwd. Dit gaat helaas ten koste van de ruimte voor andere functies in het stadsdeel, zoals recreatie, sport, cultuur en vooral natuur. Daar was in Noord altijd ruimte genoeg voor, maar dat vermindert nu snel, terwijl er juist

meer bewoners zijn met de behoefte om (dicht bij huis) te genieten van en te creëren in een natuurlijke omgeving.
Er is voor gekozen om de groei in inwonertal mogelijk te maken door nieuwbouw binnen de ring. Door deze keuze voor 'verdichting' van reeds bestaande bebouwde gebieden kan het landelijke gebied buiten de ring worden ontzien. Het stadsdeelbestuur hecht hier sterk aan en wil om die reden geen enkele vorm van bewoning van dit gebied mogelijk maken. Niet alleen voor het behoud van het karakter van dit specifieke gebied, maar ook vanwege de precedentwerking, die daar van uit kan gaan voor omliggende groengebieden. Als zowel de natuurwaarde als de recreatieve mogelijkheden van het landelijke gebied versterkt kan worden, blijft voor de bewoners van Noord de unieke mogelijkheid bestaan om, ondanks de enorme groei, toch heel dicht bij huis en nog binnen het eigen stadsdeel te recreëren in de natuur. Dit moet wat het stadsdeel betreft de basis zijn voor de (her)ontwikkeling van deze locatie.

Uitgangspunten
De wens om van de ene kant de natuur op deze locatie te behouden en zo mogelijk zelfs te versterken en van de andere kant te ontsluiten en aantrekkelijk te maken als gebied voor recreatie en natuurbeleving voor de bewoners van het snel groeiende stadsdeel, levert de volgende uitgangspunten op voor de (her)ontwikkeling:

1. Behoud/versterking van het groene karakter
2. Een mix van (kleinschalige) functies op het gebied van natuur, recreatie, sport, kunst en cultuur
3. Zorgvuldige landschappelijke inpassing van functies
4. Beperkt extra bebouwing mogelijk
5. Openbare toegankelijkheid, maar wel te voet, fiets of (kleine) boot
6. Focus op natuurbeleving en (water)recreatie door stadsdeelbewoners
7. Aansluiting op recreatieve functie Waterland

Impressie



Consequenties uitgangspunten
Bovenstaande zeven uitgangspunten maken veel functies mogelijk, maar houden ook duidelijke keuzes in voor wat er niet mogelijk is. Wonen in welke vorm dan ook is uitgesloten. Datzelfde geldt voor functies, waarvoor veel bebouwing nodig is, functies met een grote (auto) verkeer-aantrekkende werking en/of functies, die veel geluid produceren of anderszins hinderlijk zijn voor de natuur en de rust in het gebied.
Deze keuzes zorgen er wel voor dat het gebied nauwelijks aantrekkelijk zal zijn voor commerciële functies, zoals bijvoorbeeld het hotel met welnesscentrum, dat nu nog in het bestemmingsplan is opgenomen.
Het terrein van het voormalige RWZI is in erfpacht uitgegeven aan Waternet. Hun laatst genoemde vraagprijs is 4,5 mln euro. In het geval dat de gemeente dit in erfpacht uit zou geven voor een hotel met welnesscentrum wordt dit bedrag grotendeels terug verdiend. Daarnaast zou een aanvullende erfpachtuitgifte mogelijk zijn op de naastgelegen slibvelden.
Als bovenstaande zeven uitgangspunten het kader vormen voor de ontwikkeling is de verwachting dat er het aankoopbedrag niet wordt terug verdiend. Om het gebied vervolgens geschikt te maken voor de genoemde mix van functies is naar een ruwe schatting ongeveer 1 mln euro nodig inclusief proceskosten.

Om deze kosten te dekken moet er onderzocht worden of het mogelijk is om dit gebied te beschouwen als 'bovenplanse voorziening' en tevens welke overige financieringsmogelijkheden er zowel binnen (Bureau Broedplaats, Sport en Bos) als buiten de gemeente zijn, waarbij voor het laatste gedacht kan worden aan provinciale subsidies en samenwerking met het recreatieschap Twiske-Waterland en de Vervoerregio, die in het verleden al subsidie toegezegd heeft voor een fietsroute door het gebied.
Voor de eerste jaren zal het niet mogelijk zijn om voor dit terrein erfpachtinkomsten te verkrijgen. Om richting te kunnen geven aan de ontwikkeling is het waarschijnlijk beter om huurovereenkomsten te sluiten met partijen en ondernemers, die de uitgangspunten onderschrijven en het aandurven om hier te pionieren. De huuropbrengsten zullen in ieder geval dekkend moeten zijn voor de eigenaarslasten. Er kan na verloop van tijd (5-10 jaar) voor gekozen worden om alsnog een erfpachtuitgifte te laten plaatsvinden.

Vervolg
Deze uitgangspunten kunnen worden verwerkt in een principenota voor dit gebied. De bedoeling is dat de principenota voor het eind van dit jaar aan het College van B&W wordt voorgelegd. Tegelijkertijd kunnen de gesprekken over de aankoop/overname van het RWZI met Waternet worden hervat.
Als het College instemt met de principenota kan het Bestemmingsplan hierop gewijzigd worden.

Gemeente Amsterdam

Memo uitgangspunten voormalig RWZI terrein en slibvelden

Aan	db Stadsdeel Noord, wethouder RO en Grondzaken
Van	5.1.2,e
c.c.	5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e (Stadsdeel Noord) 5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e (R&D), 5.1.2,e (G&O), 5.1.2,e (Vastgoed), 5.1.2,e, 5.1.2,e (S&B)
Datum	6 juni 2019

Doel bespreking
De wethouder RO en Grondzaken wordt gevraagd om in te stemmen met het opstellen van een principenota op basis van de uitgangspunten uit deze memo.

Inleiding
Stadsdeel Noord werkt al enige jaren aan de ontwikkeling van het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en de naastgelegen 'slibvelden' buiten de Ring A10 direct ten westen van de N247. In het Bestemmingplan is de functie wellness en ondersteunend een hotel functie bestemd. Op basis daarvan is in eerste instantie door Waternet en later ook door de gemeente samen met externe partijen gewerkt aan plannen voor een wellnesscentrum met een (klein) hotel. Ook is er onderzocht of er een grote regionale sportvoorziening kon komen.
Aan beide functies kleven veel praktische, financiële, politieke en juridische bezwaren. De belangrijkste daarvan zijn het beleid om sinds 1 januari 2017 zo min mogelijk nieuwe hotels binnen de gemeente toe te staan (de zgn. 'hotelstop') en de conclusie uit het rapport van de planstudie Knoop A10-N247-s116 (KANS) van de Vervoerregio Amsterdam dat een rechtstreekse ontsluiting van de Sportdriehoek op de N247 ongewenst c.q. onmogelijk is, omdat dit de afwikkeling van het verkeer op het knooppunt zal verstoren, terwijl verbetering juist noodzakelijk is vanwege alle ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving.



Locatie voormalige RWZI en slibvelden

Het is juist die ontwikkelingen die een heel andere visie op de toekomst van deze 'driehoek' aan de rand van het landelijke gebied van Noord rechtvaardigen.
Het stadsdeel Noord groeit als kool. Volgens Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam zal het inwonertal van het stadsdeel van ruim 97.000 in 2019 stijgen naar bijna 143.000 in 2040. De sterkste toename is aan de IJ-oevers en in het centrumgebied van het stadsdeel, rondom het station Noord van de Noord-Zuidlijn. In dat centrum van Noord, waar dit gebied naast ligt, worden de komende jaren duizenden woningen bij gebouwd. Daarbij blijft er ruimte nodig voor andere functies, zoals recreatie, sport, cultuur en natuur. Die behoefte is groot, want er zijn straks veel meer bewoners, die, het liefst dicht bij huis, willen ontspannen en creëren, terwijl de ruimte schaarser wordt.
Dit vraagt om duidelijke en goed afgewogen keuzes bij de bestemming en inrichting van gebieden. Eén van die keuzes is dat de groei in inwonertal vooral mogelijk wordt gemaakt door nieuwbouw binnen de ring. Door deze keuze voor 'verdichting' van reeds bestaande bebouwde gebieden kan het landelijke gebied buiten de ring worden ontzien.
Het stadsdeelbestuur hecht hier sterk aan en wil om die reden geen enkele vorm van bewoning van dit gebied mogelijk maken. Niet alleen voor het behoud van het karakter van dit specifieke gebied, maar ook vanwege de precedentwerking, die daar van uit kan gaan voor omliggende groengebieden. Als zowel de natuurwaarde als de recreatieve mogelijkheden van het landelijke gebied versterkt kan worden, blijft voor de bewoners van Noord de unieke mogelijkheid bestaan om, ondanks de enorme groei, toch heel dicht bij huis en nog binnen het eigen stadsdeel te recreëren en sporten in de natuur. Dit moet wat het stadsdeel betreft de basis zijn voor de (her)ontwikkeling van deze locatie.

Relevant beleid
Het betreffende gebied ligt niet in de stedelijke Hoofdgroenstructuur en maakt geen onderdeel uit van het landelijke gebied van Waterland, waarvoor naast het Amsterdamse beleid voor de stadsrandpolder ook diverse provinciale beschermingsregimes gelden . Wel stelt Provinciaal beleid dat dit gebied in de Groene Bufferzone ligt, wat inhoudt dat er zeer restrictieve regels gelden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. De open groene ruimte dient beschermd te worden en grootschalige ontwikkelingen (met veel bezoekers) worden niet zonder meer toegestaan.
Daarnaast heeft de stadsdeelcommissie van Noord in haar advies van 10 april 2019 duidelijk gemaakt dat zij het groen aan beide kanten van het Noordhollandsch Kanaal van het IJ tot de gemeentegrens in het Noorden als een groene scheg beschouwd, die als zodanig ingericht en beschermd zou moeten worden, bij voorkeur als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur.

Het gebied ligt buiten de ring A-10 en kan daardoor als deel van het metropolitane landschap worden beschouwd. Hiervoor is een concept Nota Duurzaam Landschap geschreven, die in de loop van 2019 zal worden vastgesteld. De uitgangspunten uit deze concept nota zijn van toepassing.

Uitgangspunten
De wensen om van de ene kant de natuur op deze locatie te behouden en zo mogelijk zelfs te versterken en van de andere kant te ontsluiten en aantrekkelijk te maken als gebied voor recreatie en natuurbeleving voor de bewoners van het snel groeiende stadsdeel en daarmee aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid, zoals hierboven beschreven, leveren de volgende uitgangspunten op voor de (her)ontwikkeling:

1. Behoud/versterking van het groene karakter
2. Een mix van (kleinschalige) functies op het gebied van natuur, recreatie, sport, kunst en cultuur
3. Zorgvuldige landschappelijke inpassing van functies
4. Beperkt extra bebouwing mogelijk, maar geen woonfuncties
5. Openbare toegankelijkheid, voornamelijk te voet, fiets of (kleine) boot en voor auto's via de bestaande route over de Buiksloterdijk
6. Focus op natuurbeleving en (water)recreatie door stadsdeelbewoners incl. duurzaamheid
7. Aansluiting op recreatieve functie van het Waterland

Consequenties uitgangspunten
Bovenstaande zeven uitgangspunten maken veel functies mogelijk, maar houden ook duidelijke keuzes in voor wat er niet mogelijk is. Wonen in welke vorm dan ook is uitgesloten. Datzelfde geldt voor functies, waarvoor veel bebouwing nodig is, functies met een grote (auto) verkeer-aantrekkende werking en/of functies, die veel geluid produceren of anderszins hinderlijk zijn voor de natuur en de rust in het gebied.
Deze keuzes zorgen er wel voor dat het gebied nauwelijks aantrekkelijk zal zijn voor commerciële functies, zoals bijvoorbeeld het hotel met welnesscentrum, dat nu nog in het bestemmingsplan is opgenomen.
Het terrein van het voormalige RWZI is in erfpacht uitgegeven aan Waternet. Over het aankopen van het terrein door de gemeente is er een toelichting vanuit Grond en Ontwikkeling en Vastgoed als aparte bijlage bijgevoegd. In het geval dat de gemeente het terrein weer in erfpacht uit zou geven voor een hotel met wellness centrum kan het aankoopbedrag terug worden verdiend. Daarnaast zou een aanvullende erfpachtuitgifte mogelijk zijn op de naastgelegen slibvelden.
Als bovenstaande zeven uitgangspunten het kader vormen voor de ontwikkeling is de verwachting dat er het aankoopbedrag niet wordt terug verdiend. Daarnaast zal er geld nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor de genoemde mix van functies en de proceskosten.

Om deze kosten te dekken moet er onderzocht worden of het mogelijk is om dit gebied te beschouwen als 'bovenplanse voorziening' en tevens welke overige financieringsmogelijkheden er zowel binnen als buiten de gemeente zijn. Bij het laatste kan gedacht worden aan provinciale subsidies en samenwerking met het recreatieschap Twiske-Waterland en de Vervoerregio, die in het verleden al subsidie toegezegd heeft voor een fietsroute door het gebied.
Voor de eerste jaren zal het niet mogelijk zijn om voor dit terrein erfpachtinkomsten te verkrijgen. Om richting te kunnen geven aan de ontwikkeling is het waarschijnlijk beter om huurovereenkomsten te sluiten met partijen en ondernemers, die de uitgangspunten onderschrijven en het aandurven om hier te pionieren. De huuropbrengsten zullen in ieder geval dekkend moeten zijn voor de eigenaarslasten. Er kan na verloop van tijd (5-10 jaar) voor gekozen worden om alsnog een erfpachtuitgifte te laten plaatsvinden.

Vervolg

De genoemde uitgangspunten kunnen worden verwerkt in een principenota voor dit gebied, die voor het eind van dit jaar aan het College van B&W kan worden voorgelegd.
Tegelijkertijd kunnen de gesprekken over de aankoop/overname van het RWZI met Waternet worden hervat.
Als het College instemt met de principenota kan in 2020 het Bestemmingsplan hierop gewijzigd worden.



Mogelijke toekomstige indeling met mix van functies

Gemeente Amsterdam

Memo uitgangspunten voormalig RWZI terrein en slibvelden

Aan	db Stadsdeel Noord, wethouder RO en Grondzaken
Van	5.1.2,e
c.c.	5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e (Stadsdeel Noord) 5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e, 5.1.2,e (R&D), 5.1.2,e (G&O), 5.1.2,e (Vastgoed), 5.1.2,e, 5.1.2,e (S&B)
Datum	6 juni 2019

Doel bespreking
De wethouder RO en Grondzaken wordt gevraagd om in te stemmen met het opstellen van een principenota op basis van de uitgangspunten uit deze memo.

Inleiding
Stadsdeel Noord werkt al enige jaren aan de ontwikkeling van het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en de naastgelegen 'slibvelden' buiten de Ring A10 direct ten westen van de N247. In het Bestemmingplan is de functie wellness en ondersteunend een hotel functie bestemd. Op basis daarvan is in eerste instantie door Waternet en later ook door de gemeente samen met externe partijen gewerkt aan plannen voor een wellnesscentrum met een (klein) hotel. Ook is er onderzocht of er een grote regionale sportvoorziening kon komen.
Aan beide functies kleven veel praktische, financiële, politieke en juridische bezwaren. De belangrijkste daarvan zijn het beleid om sinds 1 januari 2017 zo min mogelijk nieuwe hotels binnen de gemeente toe te staan (de zgn. 'hotelstop') en de conclusie uit het rapport van de planstudie Knoop A10-N247-s116 (KANS) van de Vervoerregio Amsterdam dat een rechtstreekse ontsluiting van de Sportdriehoek op de N247 ongewenst c.q. onmogelijk is, omdat dit de afwikkeling van het verkeer op het knooppunt zal verstoren, terwijl verbetering juist noodzakelijk is vanwege alle ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving.



Locatie voormalige RWZI en slibvelden

Het is juist die ontwikkelingen die een heel andere visie op de toekomst van deze 'driehoek' aan de rand van het landelijke gebied van Noord rechtvaardigen.
Het stadsdeel Noord groeit als kool. Volgens Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam zal het inwonertal van het stadsdeel van ruim 97.000 in 2019 stijgen naar bijna 143.000 in 2040. De sterkste toename is aan de IJ-oevers en in het centrumgebied van het stadsdeel, rondom het station Noord van de Noord-Zuidlijn. In dat centrum van Noord, waar dit gebied naast ligt, worden de komende jaren duizenden woningen bij gebouwd. Daarbij blijft er ruimte nodig voor andere functies, zoals recreatie, sport, cultuur en natuur. Die behoefte is groot, want er zijn straks veel meer bewoners, die, het liefst dicht bij huis, willen ontspannen en creëren, terwijl de ruimte schaarser wordt.
Dit vraagt om duidelijke en goed afgewogen keuzes bij de bestemming en inrichting van gebieden. Eén van die keuzes is dat de groei in inwonertal vooral mogelijk wordt gemaakt door nieuwbouw binnen de ring. Door deze keuze voor 'verdichting' van reeds bestaande bebouwde gebieden kan het landelijke gebied buiten de ring worden ontzien.
Het stadsdeelbestuur hecht hier sterk aan en wil om die reden geen enkele vorm van bewoning van dit gebied mogelijk maken. Niet alleen voor het behoud van het karakter van dit specifieke gebied, maar ook vanwege de precedentwerking, die daar van uit kan gaan voor omliggende groengebieden. Als zowel de natuurwaarde als de recreatieve mogelijkheden van het landelijke gebied versterkt kan worden, blijft voor de bewoners van Noord de unieke mogelijkheid bestaan om, ondanks de enorme groei, toch heel dicht bij huis en nog binnen het eigen stadsdeel te recreëren en sporten in de natuur. Dit moet wat het stadsdeel betreft de basis zijn voor de (her)ontwikkeling van deze locatie.

Relevant beleid
Het betreffende gebied ligt niet in de stedelijke Hoofdgroenstructuur en maakt geen onderdeel uit van het landelijke gebied van Waterland, waarvoor naast het Amsterdamse beleid voor de stadsrandpolder ook diverse provinciale beschermingsregimes gelden . Wel stelt Provinciaal beleid dat dit gebied in de Groene Bufferzone ligt, wat inhoudt dat er zeer restrictieve regels gelden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. De open groene ruimte dient beschermd te worden en grootschalige ontwikkelingen (met veel bezoekers) worden niet zonder meer toegestaan.
Daarnaast heeft de stadsdeelcommissie van Noord in haar advies van 10 april 2019 duidelijk gemaakt dat zij het groen aan beide kanten van het Noordhollandsch Kanaal van het IJ tot de gemeentegrens in het Noorden als een groene scheg beschouwd, die als zodanig ingericht en beschermd zou moeten worden, bij voorkeur als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur.

Het gebied ligt buiten de ring A-10 en kan daardoor als deel van het metropolitane landschap worden beschouwd. Hiervoor is een concept Nota Duurzaam Landschap geschreven, die in de loop van 2019 zal worden vastgesteld. De uitgangspunten uit deze concept nota zijn van toepassing.

Uitgangspunten
De wensen om van de ene kant de natuur op deze locatie te behouden en zo mogelijk zelfs te versterken en van de andere kant te ontsluiten en aantrekkelijk te maken als gebied voor recreatie en natuurbeleving voor de bewoners van het snel groeiende stadsdeel en daarmee aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid, zoals hierboven beschreven, leveren de volgende uitgangspunten op voor de (her)ontwikkeling:

1. Behoud/versterking van het groene karakter
2. Een mix van (kleinschalige) functies op het gebied van natuur, recreatie, sport, kunst en cultuur
3. Zorgvuldige landschappelijke inpassing van functies
4. Beperkt extra bebouwing mogelijk, maar geen woonfuncties
5. Openbare toegankelijkheid, voornamelijk te voet, fiets of (kleine) boot en voor auto's via de bestaande route over de Buiksloterdijk
6. Focus op natuurbeleving en (water)recreatie door stadsdeelbewoners incl. duurzaamheid
7. Aansluiting op recreatieve functie van het Waterland

Consequenties uitgangspunten
Bovenstaande zeven uitgangspunten maken veel functies mogelijk, maar houden ook duidelijke keuzes in voor wat er niet mogelijk is. Wonen in welke vorm dan ook is uitgesloten. Datzelfde geldt voor functies, waarvoor veel bebouwing nodig is, functies met een grote (auto) verkeer-aantrekkende werking en/of functies, die veel geluid produceren of anderszins hinderlijk zijn voor de natuur en de rust in het gebied.
Deze keuzes zorgen er wel voor dat het gebied nauwelijks aantrekkelijk zal zijn voor commerciële functies, zoals bijvoorbeeld het hotel met welnesscentrum, dat nu nog in het bestemmingsplan is opgenomen.
Het terrein van het voormalige RWZI is in erfpacht uitgegeven aan Waternet. Over het aankopen van het terrein door de gemeente is er een toelichting vanuit Grond en Ontwikkeling en Vastgoed als aparte bijlage bijgevoegd. In het geval dat de gemeente het terrein weer in erfpacht uit zou geven voor een hotel met wellness centrum kan het aankoopbedrag terug worden verdiend. Daarnaast zou een aanvullende erfpachtuitgifte mogelijk zijn op de naastgelegen slibvelden.
Als bovenstaande zeven uitgangspunten het kader vormen voor de ontwikkeling is de verwachting dat er het aankoopbedrag niet wordt terug verdiend. Daarnaast zal er geld nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor de genoemde mix van functies en de proceskosten.

Om deze kosten te dekken moet er onderzocht worden of het mogelijk is om dit gebied te beschouwen als 'bovenplanse voorziening' en tevens welke overige financieringsmogelijkheden er zowel binnen als buiten de gemeente zijn. Bij het laatste kan gedacht worden aan provinciale subsidies en samenwerking met het recreatieschap Twiske-Waterland en de Vervoerregio, die in het verleden al subsidie toegezegd heeft voor een fietsroute door het gebied.
Voor de eerste jaren zal het niet mogelijk zijn om voor dit terrein erfpachtinkomsten te verkrijgen. Om richting te kunnen geven aan de ontwikkeling is het waarschijnlijk beter om huurovereenkomsten te sluiten met partijen en ondernemers, die de uitgangspunten onderschrijven en het aandurven om hier te pionieren. De huuropbrengsten zullen in ieder geval dekkend moeten zijn voor de eigenaarslasten. Er kan na verloop van tijd (5-10 jaar) voor gekozen worden om alsnog een erfpachtuitgifte te laten plaatsvinden.

Vervolg

De genoemde uitgangspunten kunnen worden verwerkt in een principenota voor dit gebied, die voor het eind van dit jaar aan het College van B&W kan worden voorgelegd.
Tegelijkertijd kunnen de gesprekken over de aankoop/overname van het RWZI met Waternet worden hervat.
Als het College instemt met de principenota kan in 2020 het Bestemmingsplan hierop gewijzigd worden.



Mogelijke toekomstige indeling met mix van functies