Principenota Sixhaven en omgeving fase 1 gebiedsontwikkeling

versie 2 – 6 november 2017

Inhoudsopgave

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

Bijlagen

1. Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ
2. Raamwerk Openbare Ruimte Sixhaven
3. Verkregen adviezen
    a. RvE Monumenten en Archeologie
    b. RvE Economie
    c. AB Bestuurscommissie Noord
4. PM - Verslag informatieavond 5 oktober 2017 en **
5. Overzicht uitgevoerde studies en onderzoeken

1. Inleiding

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

In deze Principenota Sixhaven en omgeving zijn de aanbevelingen uit het studierapport uitgewerkt en is een Principebesluit voorbereid voor het starten van het project 'Sixhaven en omgeving'.
De *Gebiedsuitwerking Koers 2025 – Stad om het IJ* is bijlage 1 bij de Principenota. Bijlage 2 is het *Raamwerk Openbare Ruimte Sixhaven*. Bijlage 3 bevat de verkregen adviezen.
PM - Bijlage

2. Bestaande situatie

In de Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ is een uitgebreide inventarisatie opgenomen van historisch-morfologische en functionele kenmerken, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en planologisch-juridische aspecten. Daartoe is onder andere een Cultuurhistorische Verkenning verricht (MA, 2017).

Gebiedsgrenzen

De gebiedsgrenzen van het project zijn ontleend aan de Gebiedsuitwerking en zijn ruim genomen (afbeelding 1). Het projectgebied wordt begrensd door het Badhuiskanaal, Van der Pekplein, Meidoornweg, Hagedoornplein, Adelaarsweg, Meeuwenlaan, Gedempte Insteekhavenpark en het IJ.

Het projectgebied heeft een omvang van 41,3 hectare, waarvan ** hectare land en ** hectare water. **Actie (land-water geheel en deelgebieden, kaartje)**

*Gebiedsbeschrijving – **Actie***

Het projectgebied is opgebouwd uit een viertal deelgebieden (afbeelding 1):

- **Tolhuistuin** (6,8 ha, waarvan ** ha land, grond grotendeels en opstallen eigendom gemeente Amsterdam)
  - Ponthuis ** m2 bvo, * verhuurd tbv. horeca,
  - Tolhuis ** m2 bvo, (* tijdelijk) verhuurd tbv. horeca en kantoor,
  - Tolhuistuin plus 5 opstallen ** m2 bvo, tijdelijk verhuurd aan Stichting Tolhuistuin tbv. culturele functies en broedplaatsen,
  - 20 woningen + complex garageboxen, totaal ** m2 bvo, in erfpacht uitgegeven aan particulieren.
- **Laanwegkwartier** (11 ha, waarvan ** ha land, grond in eigendom gemeente Amsterdam)
  - Buiksloterweg, 40 woningen **m, in erfpacht uitgegeven aan Woningcorporatie Eigen Haard en particulieren,
  - Laanweg-Meidoornweg, ** woningen **m2, in erfpacht uitgegeven aan Woningcorporatie Eigen Haard,
  - Nieuwe Havo, ** m2 bvo, in erfpacht uitgegeven aan stichting VOVA tbv. onderwijs en maatschappelijke functies.
- **Sixhaven** (16,7 ha, waarvan ** ha land, grond in eigendom gemeente Amsterdam, Willem-I-sluis, water Voorhaven en Noord-Hollands Kanaal Provincie Noord-Holland)
  - Binnenhaven met terrein en 2 opstallen, totaal ** m2, met 50 vaste en 100 passanten-ligplaatsen, verhuurd aan Watersportvereniging Dok- en Scheepsbouw
  - Havenmeesterswoning met ** m2 terreinen, verhuurd tbv. horeca
  - Ligplaatsvergunningen voor ** woonschepen in haven, in voorhaven en in Willem-III-sluis
  - 3 tuinen ** m2, verhuurd aan particulieren
  - Werkterreinen NoordZuidlijn ** m2
  - IJtunnelmond en Ventilatiegebouw IJtunnel (gemeentelijk monument)
  - Tijdelijk ingericht openbaar gebied Sixhavenweg en fietspad richting Adelaarsweg
- **IJplein-West** (6,8 ha, grond in eigendom gemeente Amsterdam)
  - Openbaar gebied met wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, groen- en speelvoorzieningen ** m2,
  - ** woningen, **m2, in erfpacht uitgegeven aan Woningcorporatie Eigen Haard en ** VVE's,
  - De Valk, ** m2, in erfpacht uitgegeven aan ** tbv. jongerencentrum.

Ruimtelijke structuur

- Delen van het projectgebied maken onderdeel uit van de *Hoofdgroenstructuur* uit de *Structuurvisie Amsterdam – Economisch sterk en duurzaam*, 2011. De oevers van het kanaal spelen een belangrijke rol in de ecologische structuur. Verspreid in het gebied staan circa ** monumentale bomen.
- Centraal in het projectgebied ligt het Noord-Hollands Kanaal met een beperkte functie voor de beroepsscheepvaart en de recreatievaart.
- Ondergronds is recent de tunnelbuis van de NoordZuid-metrolijn gerealiseerd, inclusief schuivengebouw, 2 nooduitgangen en een C2000-schakelstation. Een deel van het projectgebied is nog in gebruik als werk- en opslagterrein bij de projectorganisatie.
- Actie Nard Kabels en leidingen, bodemsanering
- Het projectgebied maakt onderdeel uit van het Beschermd Stad- en Dorpsgezicht Oud-Noord. De archeologische en cultuurhistorische waarden zijn in kaart gebracht in de Cultuurhistorische Verkenning Stad om het IJ (M&A 2016).

*Wet- en regelgeving (juridische scan) – **Check***

Vigerende bestemmingsplannen:

- Overhoeks (2016); Tolhuistuin maakt onderdeel uit van BP Overhoeks, Buiksloterweg gedeeltelijk.
- Sixhaven (2013-2017); Buiksloterweg is gedeeltelijk onderdeel van BP Sixhaven.
- Oud-Noord (2010); inclusief Buiksloterweg 24-54 en Laanwegkwartier en inclusief IJplein-West, Meeuwenlaan en pontplein IJpleinveer..

De bestemmingsplannen hebben wat betreft het projectgebied Sixhaven e.o. een conserverend karakter.

*Beleid – **Actie***

Ingevulde checklist relevante beleidskaders, zoals de Structuurvisie.

3. Opgave en ontwikkelperspectief

Opgave

Rond het waterplein in de bocht van het IJ ontwikkelde zich in de afgelopen jaren een nieuw en gemengd cluster van grootstedelijke voorzieningen. De maatregelen in het kader van Sprong over het IJ (IJpleinveer, metrostation Sixhaven en mogelijk een voetgangerspassage CS-Buiksloterweg) verbeteren de regionale bereikbaarheid van het projectgebied enorm.
In het verlengde hiervan spelen in de opgave drie aspecten een belangrijke rol:

- Verder ontwikkelen van het waterplein in de bocht van het IJ bij CS tot onderdeel van het grootstedelijk kerngebied van de stad, door het uitbouwen van de openbare ruimte op de noordelijke IJ-oever rond de Tolhuistuin, de Sixhaven, de Willemssluizen en op het Oeverpark IJplein en het toevoegen van gemengde, grootstedelijke programma's.
- Openbaar maken, aanhelen en verbinden van de ontoegankelijke en gefragmenteerde onderdelen van het projectgebied bij Tolhuistuin, Laanweg, Buiksloterweg, Sixhaven en Willem-III-sluis.
- Integratie van Oud en Nieuw Noord, zowel in een samenhangend stelsel van openbare ruimte en groen, als in het dagelijks gebruik en programma's.

Ontwikkelperspectief

Het ontwikkelperspectief is verkend in de *Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ.* Naast een uitgebreide inventarisatie van de huidige situatie en een cultuurhistorische verkenning is een studieopdracht gegeven aan drie combinaties van bureaus en zijn stadsgesprekken gevoerd. Op basis daarvan zijn drie ontwikkelingsscenario's nader onderzocht: Stedelijke knoop, Groene scheg, Stap-voor-Stap.

Uit het onderzoek komt het volgende ontwikkelperspectief naar voren:
De aanwezige cultuur-historische en landschappelijke elementen vormen een indrukwekkende collectie bijzondere stedelijke elementen: het kanaal met de monumentale sluizen, de passantenhaven, parken en bomenlanen er om heen, de Tolhuistuin met het Tolhuis, de voormalige Shell-kantine, de villa's en het Poortgebouw, de kleinschalige bebouwing aan de Buiksloterweg en het Ventilatiegebouw van de IJtunnel. Door de slechte toegankelijkheid en de versnippering van het gebied komen deze waardevolle elementen nu echter nauwelijks tot hun recht.
Aanleg van station Sixhaven en de bijbehorende nieuwe langzaam verkeerbruggen en fietsroutes rond de Willemssluizen ontsluiten deze bijzondere elementen in de stad. Ze slechten de barrière van het Noord-Hollands Kanaal en maken het gebied beter toegankelijk. Met een goed ontwerp voor de bestaande kades, sluizen en parken én voor de nieuwe openbare ruimte kan het gebied rond het metrostation Sixhaven een belangrijke verbindende rol spelen in de ontwikkeling van de noordelijke IJ-oever. Het kan een passtuk worden tussen de gebieden er rondom heen: de dynamische omgeving van het Centraal Station en het waterplein, de snel verkleurende bedrijventerreinen Overhoeks en Hamerkwartier en de tuindorpen van Noord met de groene scheg naar Waterland.
Vastgoedontwikkeling kan deze ambitie ondersteunen en versterken. Aan de westzijde van het kanaal is een beperkte uitbreiding van de cultuurgebouwen in en rond de Tolhuistuin mogelijk en toevoeging van circa 250 woningen met een brede basisschool en maatschappelijke functies in het Laanwegkwartier. Aan de oostzijde van het kanaal is direct bij het metrostation ruimte voor een gemengd bouwprogramma van 30.000-80.000 m2 (plus ondergronds parkeren). Een publiek gebouw (16.000 m2,mogelijk voor onderwijs en sport) met een opnieuw ingerichte oever bij het vernieuwde pontplein van het IJpleinveer completeert de reeks 'Ankers in het IJ'.

Aansluitend kan ook de IJpleinbuurt door kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en intensivering van het grondgebruik een gemengder en aantrekkelijker karakter krijgen.

Op basis van de recente ervaringen met de ontwikkeling van complexe binnenstedelijke locaties zoals het NDSM-terrein, Overhoeks en het Marineterrein kan een stapsgewijze ontwikkeling van Sixhaven en omgeving tot een rijker en betekenisvoller stuk stad leiden dan uitvoering van een blauwdrukplan.
In het afgelopen jaar dienden zich allerlei kleinschalige initiatieven aan. Door de relatief lange uitvoeringsperiode van metrostation Sixhaven liggen hier bovendien uitgelezen kansen om ruimte te maken voor evenementen als Sail, de Uitmarkt, het Amsterdam Light Festival, de IJ-biënnale en Amsterdam-750 in 2025. Deze evenementen sluiten goed aan op het aanbod van de Adam-toren, THT en het Cultuurhuis Tolhuistuin.

Deelgebieden

Tolhuistuin e.o.
De herinrichting van het pontplein van het Buiksloterwegveer en de Buiksloterweg zelf is urgent, bezien vanuit kwaliteit en sociale en verkeersveiligheid. De gebruiksdruk op de openbare ruimte is nu al groot en zal in de komende jaren verder toenemen. In combinatie met een betere inpassing van het Tolhuis en herinrichting van de Tolhuistuin kan een flinke verbeterslag gemaakt worden. Compacte uitbreidingen van de bestaande gebouwen (THT, Tolhuis, Poortgebouw) zijn mogelijk.

Laanwegkwartier
In het Laanwegkwartier kunnen 250 woningen gebouwd worden; deels door middel van zelfbouw, aansluitend bij de waardevolle kleinschalige bebouwing aan de Buiksloterweg.
In de nieuwbouw is ook plaats voor 1.000 m2 maatschappelijke functies op de begane grond en een brede basisschool van 3.500 m2. De verdwenen Laanweg kan in ere hersteld worden en het Laanwegpark sterk verbeterd. De Van der Pekbuurt komt zo aan het Noord-Hollands Kanaal te liggen. Onveilige 'achterkanten' verdwijnen.

Sixhaven
In de verkenning tekent zich een samenhangend pakket van infrastructuurmaatregelen af, gekoppeld aan realisering van het metrostation Sixhaven en het openbaar en toegankelijk maken van dit nu nog gefragmenteerde deel van de noordelijke IJ-oever. Naast het metrostation en twee langzaam verkeer bruggen over het Noord-Hollands Kanaal gaat het hierbij om het autoluw maken van het hele gebied, aanleg van nieuwe fietsroutes naar de pontpleinen, een nieuwe lay-out van de passantenhaven van de WVDS, mede geschikt voor de zeilende chartervaart, het openbaar maken van de kades en de Willem-III-sluis én om aanleg van een nieuwe pontpier voor het IJpleinveer. Voor het realiseren van dit pakket maatregelen moeten 20 woonschepen verplaatst worden.
Aansluitend bij de nieuwe pontpier kan in het water voor het IJplein-West een waterrijk oeverpark gemaakt worden als onderdeel van de groene oever langs het IJ met daaraan een nieuw 'Anker in het IJ'. In aanvulling op de andere ankers, lijkt een multifunctioneel gebouw t.b.v. voortgezet onderwijs en sport een interessante bestemming (16.000 m2).
Bebouwing van het Sluiseiland kan meer of minder intensief zijn (30-80.000 m2, plus 1.000-6.500 m2 parkeren). Een gemengd programma met een sterk publiek karakter draagt bij aan de betekenis van het gebied in de stad en de regio. De omvang van het bouwprogramma is bepalend voor het karakter van het gebied. Door een beperkt bouwprogramma met publieke functies op de beschikbare bouwkavel naast het metrostation en een overwegend groene inrichting wordt het Sluiseiland een cultuurpark, aansluitend bij het ontspannen karakter van de Tolhuistuin en de oevers van het kanaal. Een omvangrijk programma met woningbouw en werkgelegenheid geeft het gebied een meer stedelijk karakter.

Een interessante optie is te kiezen voor een gefaseerde ontwikkeling met in de periode tot 2025 verschillende vormen van 'placemaking' met ruimte voor kleinschalige initiatieven, voor evenementen zoals Amsterdam 750, het Lightfestival en de IJ-biënnale en voor tijdelijke functies, zoals Mediamatic. Een definitieve invulling volgt dan later, verrijkt door de ervaringen in de komende jaren.

IJplein-West
Kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en intensivering van het grondgebruik kunnen deze jaren '80-buurt een gemengder en aantrekkelijker karakter geven.
Kwaliteitsverbetering is mogelijk door herinrichting van de Noordwal langs het IJ en van de gedempte insteekhaven van de ADM. Ook de destijds gekozen parkeeroplossing is voor verbetering vatbaar. De aaneengesloten asfaltstroken met dwarsparkeerplaatsen kunnen mogelijk wat 'vriendelijker' worden door het planten van bomen en hagen.
Intensivering en menging zijn mogelijk door toevoeging en vervanging van bouwvolumes. Toevoeging van bouwvolume lijkt mogelijk in de gedempte insteekhaven. Vervanging is vooral aan de orde wat betreft het lange blok bij het pontplein van het IJpleinveer. Er is hier ruimte voor een stedelijk bouwblok met een gemengd programma (25.000 m2, plus 3.250 m2 parkeergarage). Het nieuwe blok met publieke functies op de begane grond kan georiënteerd worden op de Willem-III-sluis. Het markeert de entree van Noord bij het pontplein van het IJpleinveer.
Overwogen kan worden dit gebouw uit te voeren als een aanbouw/uitbreiding van het bestaande gebouw.

*Programma - **controleren en aanvullen***

- Totaal ca. 110.000 – 165.000 m2, als volgt verdeeld:
- Gemengd programma
  - Deelgebied Tolhuistuin: sloop 2 bedrijfswoningen pontplein, uitbouwen Shell-kantine en Tolhuis 500 m2 bvo horeca/logistiek, broedplaats Poortgebouw 1000 m2
  - Deelgebied Laanwegkwartier: sloop 20-30 woningen, nieuwbouw ca. 250 woningen in 2-4 bouwlagen, incl. 4 zelfbouwwoningen Buiksloterweg, basisschool 3500 m2, speeltuin en maatschappelijke voorzieningen 1000 m2
  - Deelgebied Sixhaven fase 1: 16.000 m2 bvo Hybride Anker Oeverpark IJplein, onderwijs, sport, cultuur, horeca
  - Deelgebied Sixhaven fase 2: 30-80.000 m2 bvo (150-350 woningen, 5.000-25.000 m2 werkgelegenheid, 10.000-20.000 maatschappelijk, cultuur, plus parkeergarage 1.000-6.500 m2
  - Deelgebied IJplein-West fase 1: sloop-nieuwbouw 25.000 m2 bvo IJplein-Meeuwenlaan in 6-8 bouwlagen woningen, werkgelegenheid, onderwijs, horeca, plus parkeergarage 3.250 m2
  - Deelgebied IJplein-West fase 2/3: PM, nader onderzoek in Vernieuwingsplan IJplein
- Maatschappelijke voorzieningen
  - Jongerencentrum in Sluispark 750 m2
  - Uitbreiding Ventilatiegebouw 1.500 m2
  - Clubhuis WVDS 450 m2
- Groenvoorzieningen en water
  - Herinrichting WVDS 50 ligplaatsen + 100 passantenplaatsen
  - 10 afmeerplekken zeilende chartervaart Voorhaven en Willem-III-sluis
  - Verplaatsen ca. 20 woonschepen
  - Aanleg Sluispark, inclusief verlenging IJtunnel, damwanden Nieuwe Leeuwarderweg, handhaving ** bestaande bomen.

- Herinrichting Laanwegpark ** m2

- Ontsluiting, parkeren
  - Metrostation Sixhaven met voorzieningen en fietsenstalling (** pp) bij entrees; aansluiting op busvervoer nader te onderzoeken (tijdelijke locatie Buiksloterweg, dan wel lus A-lab en/of metro-entree Meeuwenlaan)
  - Projectgebied beperkt toegankelijk voor autoverkeer, geen parkeren op de openbare weg; openbare parkeergarage Sixhaven, aantal plaatsen nader te bepalen in relatie tot programma, bewonersparkeergarage onder blok IJplein/Meeuwenlaan.
  - Optimaliseren fietsroutes noord-zuid langs Noord-Hollands Kanaal en oost-west Overhoeks/Buiksloterweg naar pontplein IJpleinveer/Oeverpark IJplein, inclusief bruggen NHK, toegankelijk voor langzaam verkeer
  - Herinrichting autovrij pontplein Buiksloterwegveer, inclusief fietsgarage pontplein Buiksloterweg (2000-4000 pp) en reservering aanlanding voetgangerspassage CS-Buiksloterweg.
  - Aanleg nieuw pontplein IJpleinveer (mede tbv. hybride/elektrische veren)
- Beheer
  - Het huidige versnipperde beheer rond de Tolhuistuin dient zo snel mogelijk verbeterd te worden in overleg Vastgoed-SDN-Tolhuistuin
  - Onderzoek naar overdracht Willem-I-sluis, kanaal en kanaaloevers van Provincie Noord-Holland naar gemeente Amsterdam
  - Openbaar areaal neemt toe na overdracht werkterreinen NoordZuidlijn per 1-1-2018. Tijdelijk gebruik 2018-2021 *** **- actie**
  - Niveau beheer na uitvoering infra-maatregelen *** - actie ?
- Integrale veiligheid
  - Gegeven de bestaande situatie en de opgave voor het gebied, bestaat het risico dat er strijdigheden met bestaande beleidskaders ontstaan. Deze risico-inschattingen dienen in beeld gebracht te worden (gebruik hierbij de checklist). Ze dienen als onderzoeksopdracht geformuleerd te worden, zodat ze in een latere fase nader worden onderzocht.

Relatie met omgeving **-**

- Inpassing en meerwaarde voor Van der Pekbuurt en Vogelbuurt
  - Beperking geluidhinder en extra gebruiksmogelijkheden parkstrook Adelaarsweg
  - Laanwegpark en Oeverpark IJplein
  - Maatschappelijke functies

4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning

Krachtenveldverkenning met betrekking tot stakeholders in het planproces

Belangrijke partijen in het planproces zijn:

- Bewoners
  - Buiksloterweg (bruggen NHK, nieuwbouw),
  - Laanweg/Meidoornweg (brug NHK, mogelijke sloop 21-30 woningen, nieuwbouw 350 woningen en school, verbetering Laanwegpark),
  - Adelaarsweg (fietsroute, mogelijke aanleg parkstrook, beperking geluidhinder),
  - IJplein-West (mogelijke sloop 90 woningen, nieuwbouw 250 woningen, Oeverpark IJplein)
  - Woonschepenbewoners Sixhavenweg (ca 20 mogelijk te verplaatsen woonschepen),
- Woningcorporatie Eigen Haard (eigenaar alle sociale woningcomplexen in het projectgebied Buiksloterweg, Laanweg/Meidoornweg, IJplein-West)
- Stichting Tolhuistuin (huurcontract tot medio 2019)
- WVDS (exploitant jachthaven/passantenhaven, geïnteresseerd in reorganisatie en uitbreiding capaciteit tbv. zeilende chartervaart),
- VOVA (exploitant Nieuwe Havo, geïnteresseerd in nieuwbouw binnen of buiten projectgebied),
- Platform Sixhaven – Sluistuin (buurtbewoners, geïnteresseerd in deelname tijdelijk gebruik)
- DB/AB Bestuurscommissie Noord,
- CNB (beheer IJ, vaargeul, instemming met aanleg Oeverpark IJplein, vernieuwing pontplein IJpleinveer),
- Provincie Noord-Holland (eigendom-beheer Willem-I-sluis en Noord-Hollands-Kanaal, bereid tot overleg over overdracht eigendom-beheer sluis en kanaal),
- Overig: Angsaw, bewoners en bedrijven/instellingen Overhoeks, Waternet, Havenbedrijf Amsterdam.

Alle bovengenoemde partijen zijn individueel of groepsgewijs geïnformeerd over de start van de planvorming voor het project Sixhaven en omgeving (zie paragraaf 7).

*Risicoverkenning – **uitwerken in overleg met***

- Tijdelijke vs. definitieve noordelijke brug NHK
- Verplaatsing/uitkopen woonschepen
- Juridische procedures rond nieuw/herziening Bestemmingsplan Sixhaven
- Uitvoering metrostation

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

5. Aanpak gebiedsontwikkeling

Hoe richten we het verdere traject in?

- Keuze in aanpak
  In de voorbereiding van de Principenota zijn drie modellen voor de aanpak vergeleken:
  - Model 1 – starten integraal openbare ruimte en infrastructuurproject conform de PBI-systematiek voor inpassing metrostation-bruggen-fietsroutes, pontpleinen, Buiksloterweg, oeverpark, inclusief tijdelijk gebruik, herindeling Sixhaven/WVDS/chartervaart en verplaatsen woonschepen;
    passieve gebiedsontwikkeling Tolhuistuin/Buiksloterweg kan op korte termijn starten;
    actieve gebiedsontwikkeling conform PBRM-systematiek voor Laankwartier en Sixhaven volgt op middellange termijn.
  - Model 2 – idem, maar met actieve gebiedsontwikkeling conform PBRM-systematiek voor Tolhuistuin/Buiksloterweg en Laanwegkwartier; Sixhaven volgt op middellange termijn.
  - Model 3 – integrale gebiedsontwikkeling conform PBRM-systematiek met deelprojecten Tolhuistuin, Laanwegkwartier en Sixhaven.

  Vanuit de projectorganisatie wordt voorgesteld te kiezen voor: ***
- Verkenning Integraal Vernieuwingsplan IJplein
  Met het oog op de maatschappelijke gevoeligheid van mogelijke sloop/vervanging van delen van het IJplein verdient het aanbeveling voor het IJplein als geheel/IJplein-West een Integraal vernieuwingsplan op te stellen, op te starten in 2018.

Fasering

De fasering van de ontwikkeling kan er als volgt uitzien:

Stap 1 2018-2020

- Opening NoordZuidlijn; metrostations CS en Noorderpark operationeel.
- Vernieuwing **deelgebied Tolhuistuin**, inclusief herinrichting pontplein Buiksloterweg, toevoeging bouwvolume aan Shellkantine, Poortgebouw, Tolhuis en zelfbouw 4 woningen Willem-I-sluis.
- Tijdelijk gebruik vrijkomende NoordZuidlijn-terreinen voor kleinschalige buurtinitiatieven en evenementen als IJ-Biënnale, Uitmarkt, Amsterdam Light Festival.

Stap 2 2021-2024

- Vernieuwing **deelgebied Laanwegkwartier**, nieuwbouw ca 250 woningen, maatschappelijke voorzieningen en basisschool, vernieuwing Laanwegpark.
- **Fase 1 deelgebied Sixhaven:**
  - Uitvoering samenhangend pakket infra-maatregelen: realisering metrostation, nieuwe lay-out WVDS/Sixhaven, zuidelijke brug NHK, renovatie Willem-III-sluis/herinrichting Meeuwenlaan, aansluiting Adelaarsweg, verlenging IJtunnel inclusief damwand Nieuwe Leeuwarderweg en jongerencentrum, pontplein IJpleinveer, Oeverpark IJplein.
  - Realisering Anker in het IJ, 16.000 m2 onderwijs-sport.
- **Fase 2 deelgebied Sixhaven:**
  - Geschikt maken terreinen voor Amsterdam 750 en Sail 2025

  Dan wel:
  - Realisering 30-80.000 m2 gemengd programma + parkeren
  - Inrichting openbare ruimte en realisering Sluispark

Stap 3 na 2025

- **Optioneel Fase 3 deelgebied Sixhaven,** integrale ontwikkeling na Amsterdam 750 en Sail 2025.
- Uitvoering **Fase 1 Integraal vernieuwingsplan IJplein-West:** vervanging blok Meeuwenlaan 25.000 m2 + parkeren.
- Uitvoering **Fase 2 Integraal vernieuwingsplan IJplein-West:** PM.

Inkoopverkenning

op welke wijze (en op welk moment in het proces) is samenwerking met de markt van meerwaarde op het behalen van het maximale maatschappelijke nut. Het gaat daarbij om de totale levensduur, dus inclusief (niveau van) beheer en geeft inzicht in de risico's (wie kan ze beïnvloedden/wie kan ze dragen).

Contractvorming

- Stichting Tolhuistuin
- WVDS, inclusief zeilende chartervaart
- Eigen Haard – samenwerking bij Vernieuwing Laanwegkwartier, herontwikkeling blok Meeuwenlaan, Vernieuwingsplan IJplein-West
- Verplaatsing woonschepen

6. Planning en proces

Producten en planning

- Deelgebied Tolhuistuin
  - Fase 3-besluit PBI/PBRM Q4 2018
  - Partiele herziening BP Overhoeks nodig? 2018
  - Uitvoering 2019-2020 – herinrichting pontplein Buiksloterwegveer, Tolhuistuin en Buiksloterweg, inclusief nieuw contract Cultuurhuis Tolhuistuin 2019-2029
- Deelgebied Laankwartier
  - Fase 3-besluit PBRM 2019, dan wel 2025
  - BP Laanwegkwartier 2020, dan wel 2026
- Uitvoering 2021-2024 Deelgebied Sixhaven
  - Inrichtings- en beheerplan tijdelijke situatie NZ-lijnterreinen Q2 2018, aansluitend uitvoering
  - Fase 2-besluit PBI/PBRM Q4 2018
  - Uitvoeringsbesluit brug NHK 2019
  - Fase 3-besluit PBI/PBRM 2019, dan wel 2025
  - Uitvoeringsbesluit Metrostation Sixhaven 2020
  - Uitvoering fase 1 2021-2024
    - Infrastructuurpakket: bruggen NHK, herinrichting Sixhaven, renovatie Willem-III-sluis, vernieuwing pontplein IJpleinveer,
    - Nieuwbouw Anker IJplein en aanleg Oeverpark IJplein
  - Uitvoering fase 2 2021 e.v. (ofwel 2026 e.v.)
- Integraal Vernieuwingsplan IJplein ***

7. Consultatie, participatie en communicatie

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

- Consultatie en participatie tot nu toe:
  - Stadsgesprekken, informatiebijeenkomsten, inspraak en advies Sprong over het IJ – voorjaar 2015-voorjaar 2017
  - Informatieavond belangstellenden Gebiedsuitwerking Stad om het IJ en start werkzaamheden Principenota Sixhaven e.o. – 5 oktober 2017
  - Informatieavond bewoners en belangstellenden projectgebied – 28 november 2017
  - DB/AB Bestuurscommissie Noord
- Consultatie-, communicatie- en participatievervolg voor verschillende externe doelgroepen in vervolgtraject: bewoners, bedrijven en verenigingen:
  - Tijdelijk gebruik NZ-lijnterreinen
  - Planvorming deelgebieden met betreffende stakeholders
- Communicatie binnen de gemeente (aan de hand van de checklist beleidskaders).

8. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.
Ambtelijk opdrachtgever: directeur Grond & Ontwikkeling.
Inrichting van de projectorganisatie:

- Projectgroep met vertegenwoordigers G&O, R&D, V&OR, gebiedsteam, projectgroep metrostation Sixhaven

9. Financiën

Financiële verkenning: globale kosten en baten –

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

10. Principebesluit

Gevraagde besluiten met vermelding van eventuele minderheidsstandpunten.
Adviezen Monumenten & Archeologie, Economische Zaken – Actie

Het college van B&W besluit:

1. Kennis te nemen van de *Gebiedsuitwerking Koers 2025 – Stad om het IJ* en in te stemmen met de ontwikkelopgave voor het project Sixhaven e.o.:
   Het benutten van de sterk verbeterde bereikbaarheid van het projectgebied Sixhaven e.o. door de maatregelen Sprong over het IJ (IJpleinveer, metrostation Sixhaven en mogelijk een voetgangerspassage CS-Buiksloterweg) voor:
   a. Het verder ontwikkelen van het waterplein in de bocht van het IJ bij CS tot onderdeel van het grootstedelijk kerngebied van de stad, door het uitbouwen van de openbare ruimte op de noordelijke IJ-oever rond de Tolhuistuin, de Sixhaven, de Willemssluizen en op het Oeverpark IJplein en het toevoegen van gemengde, grootstedelijke programma's; e.e.a. aansluitend op het *Programma Drukte in de Stad.*
   b. Openbaar maken, aanhelen en verbinden van de ontoegankelijke en gefragmenteerde onderdelen van het projectgebied bij Tolhuistuin, Laanweg, Buiksloterweg, Sixhaven en Willem-III-sluis.
   c. Integratie van Oud en Nieuw Noord, zowel in een samenhangend stelsel van openbare ruimte en groen, als in het dagelijks gebruik en programma's; e.e.a. aansluitend op het *Programma Ontwikkelbuurten.*

2. Kennis te nemen van de *Principenota Sixhaven e.o.* en de kabinet aangeleverde, globale raming van kosten en opbrengsten van alternatieve ontwikkelingsmodellen..

3. In te stemmen met de keuze voor een aanpak **
   Dan wel:
   Een keuze te maken uit de drie modellen voor de aanpak van infrastructuur- en gebiedsontwikkeling:
   a. Model 1 – starten integraal openbare ruimte en infrastructuurproject station-bruggen-fietsroutes, pontpleinen, oeverpark, conform PBI-systematiek, inclusief tijdelijk gebruik, herindeling Sixhaven/WVDS/chartervaart, verplaatsen woonschepen;
      passieve gebiedsontwikkeling Tolhuistuin/Buiksloterweg; actieve gebiedsontwikkeling conform PBRM-systematiek voor Laankwartier en Sixhaven volgt op middellange termijn.
   b. Model 2 – idem, maar met actieve gebiedsontwikkeling conform PBRM-systematiek fase 3 Tolhuistuin/Buiksloterweg en fase 2/3 Laanwegkwartier.
   c. Model 3 – integrale gebiedsontwikkeling conform PBRM-systematiek met deelprojecten Tolhuistuin, Laanwegkwartier en Sixhaven.

4. Aanvullend opdracht te geven voor:
   a. Programmering en inrichting t.b.v. tijdelijk gebruik van de per 1-1-2018 vrijkomende NZ-lijnterreinen; financiering uit **.
   b. Opstellen van een Integraal Vernieuwingsplan IJplein ***
   c. Onderzoek verplaatsing 20 woonschepen Sixhaven e.o., met de volgende opties:
      - verplaatsing naar één of meerdere locaties buiten het projectgebied,
      - gehele of gedeeltelijke integratie van woonschepen op een andere plaats binnen het projectgebied,

- gehele of gedeeltelijke integratie van woonschepen op de huidige ligplaatsen onder openbaarmaking van de kades en de Willem-III-sluis.

d. Onderzoek naar herinrichting van de terreinen van de Watersportvereniging Dok- en Scheepsbouw (WVDS) in combinatie met het inrichten van afmeerplekken voor de zeilende chartervaart; aansluitend op gemeenteraadsmotie **.

5. ** PM organisatie

Bijlagen

Gebiedsuitwerking Koers 2025 – Stad om het IJ
Verkregen adviezen
Verslag informatieavond 28 november 2017
Uitgevoerde studies