

Voordracht voor de Staf Stedelijke ontwikkeling van 08 juli 2019

Portefeuille

Grondzaken (31)

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

Bo

Onderwerp

Koers gebiedsontwikkeling Sixhaven

Gevraagde beslispunten

Instemmen met het uitwerken van een groene variant voor de projectnota gebiedsontwikkeling Sixhaven en omgeving (besluitvorming Q1 2020)

Onderbouwing beslispunten

Met het projectbesluit Sixhaven begin 2020 moet een hoofdkeuze gemaakt worden tussen het verder ontwikkelen van een groen- of een bebouwingsscenario. Het voorstel van de wethouder is om nu al een keuze te maken tussen deze twee hoofdscenario's om die vervolgens verder uit te werken en als voorkeursscenario ter besluitvorming aan het College voor te leggen. De vraag aan de andere aanwezige wethouders is of zij zich kunnen vinden in dit voorstel.

Hieronder een toelichting op de opgave en de hoofdkeuze.

1. Opgave

In maart 2018 is de Principenota Sixhaven en omgeving vastgesteld. Hiermee is het startsein gegeven voor het ontwikkelen van plannen voor het gebied, wat moet leiden tot een projectbesluit begin 2020.

Door de nieuwbouw van duizenden woningen in Noord steken steeds meer mensen dagelijks het IJ over. Er komen ook veel bezoekers naar dit deel van Noord. Dat maakt Sixhaven tot een steeds belangrijker vervoersknooppunt, wat aanleiding is om te onderzoeken hoe we dit gebied optimaal kunnen inrichten en ontwikkelen. Ook het vrijkomen van het gebied ten noorden van de jachthaven, dat jaren in gebruik was voor de aanleg van de Noordzuidlijn, biedt kansen om het gebied te ontwikkelen.

De algemene opgave die in de principenota is meegegeven is:

a. Ontwikkelen van het Sixhavengebied tot onderdeel van het grootstedelijk kerngebied van de stad, voor alle Amsterdammers

b Het openbaar maken, aanhelen en verbinden van het projectgebied met zijn omgeving met respect voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden

c. Het sociaal, economisch en fysiek verbinden van het Sixhavengebied met de omliggende woonbuurten, zodat een ongedeelde wijk ontstaat en de bestaande buurten profiteren van de grootstedelijke ontwikkeling.

In de principenota wordt een aantal mogelijke ontwikkelscenario's geschetst. De opdracht in deze fase is om verschillende scenario's uit te werken en op hun haalbaarheid te onderzoeken. De scenario's verschillen met name in de mate van bebouwing.

Het Sixhavengebied bestaat uit drie deelgebieden met bijbehorende deelopgaven:

Tolhuistuingebied:

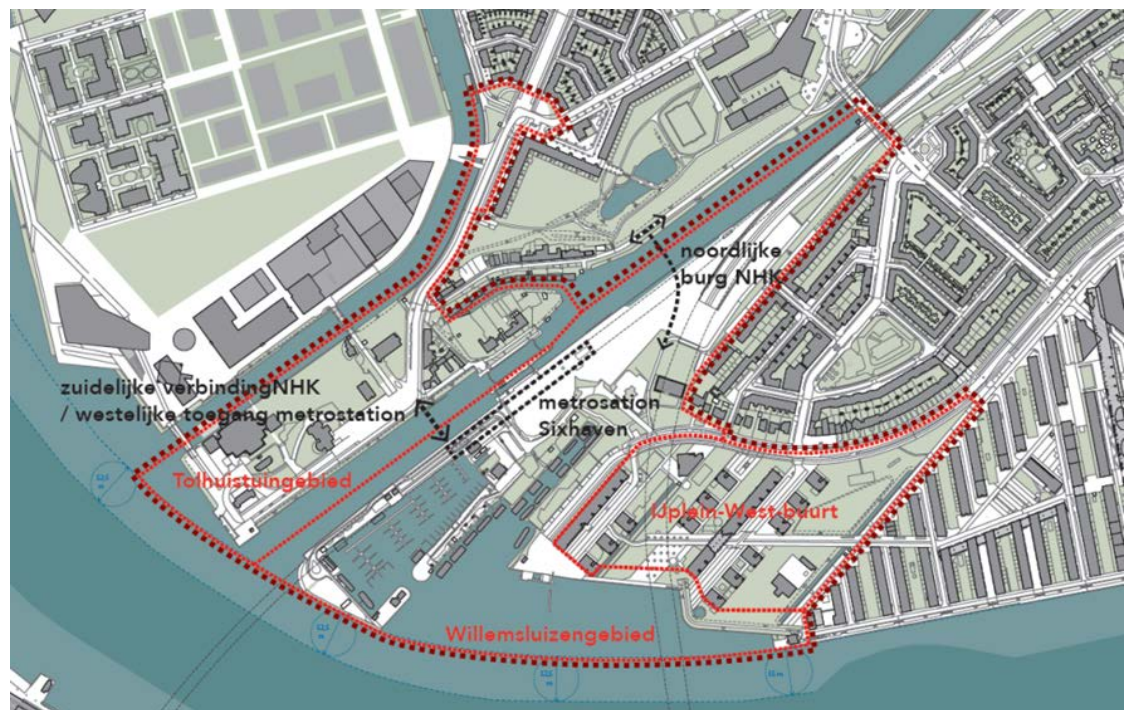
- verbeteren inrichting (en vergroenen), incl. herinrichting plein bij pontveer
- mogelijke fietsstalling (voorlopige aanname 1.000 plaatsen)
- reservering uitgang mogelijke voetgangerstunnel CS
- veilige langzaamverkeer aansluitingen naar Overhoeks
- aandacht (mogelijke) verplaatsing buslus en laden&lossen

Willemsluizengebied:

- verbeteren inrichting openbare ruimte & verbindingen met omgeving
- mogelijke ontwikkeling van 30.000 - 80.000 m² bvo bebouwing (gemengd programma) bij het metrostation

IJplein:

- kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en verbindingen
- onderzoeken van mogelijkheden voor verbetering bebouwing, intensivering en functiemenging, en mogelijkheid nieuwe publieke/maatschappelijke voorziening ("anker in het IJ")



Projectgebied Sixhaven, de drie deelgebieden en de 3 infra-projecten binnen het projectgebied

Binnen het plangebied liggen drie infrastructuurprojecten:

- Een brug over het Noordhollands kanaal ten noorden van de Willem I sluisen. De belangrijkste functie van deze brug is het realiseren van een betere fietsroute naar

het IJpleinveer om daarmee de druk op het Buiksloterwegveer te verminderen. Dit project is gestart in het kader van Sprong over het IJ, vóór de zomer van 2019 wordt een uitvoeringsbesluit voorgelegd aan de gemeenteraad, waarna gestart kan worden met de uitvoering

- Het metrostation Sixhaven, dat vooral tot doel heeft de bereikbaarheid van Overhoeks te verbeteren en de druk op het Buiksloterwegveer te verminderen.. Toegewerkt wordt naar een uitvoeringsbesluit in het eerste kwartaal 2020
- Een verbinding over het Noordhollandsch Kanaal ten zuiden van de Willem I sluisen, ter ontsluiting van het metrostation vanuit Overhoeks en Tolhuistuin. Er zijn verschillende brug- en tunnelvarianten onderzoc

2. Gebiedspositionering en programmatische wensen

Gebiedspositionering

- Het Sixhavengebied is een toplocatie, centraal gelegen in het stedelijk kerngebied van de stad en aan het IJ.
- Het Sixhavengebied is de kop van de groenblauwe Noordhollandsch Kanaalscheg.
- Het gebied kent een hoge cultuurhistorische waarde, met de Tolhuistuin als eeuwenoude plek van cultuur en plezier voor de Amsterdamer en het Noordhollandsch Kanaal en de Willemsluizen als waterstaatkundig openluchtmuseum en relict in één.
- Het Sixhavengebied is een knooppunt in het stedelijk fiets- en verennetwerk, maar de fietsontsluiting vraagt om verbetering. Met het toekomstige metrostation Sixhaven wordt dit gebied optimaal O.V.-ontsloten.
- In de flanken van de noordelijke IJ-oever transformeren Overhoeks, Buiksloterham, NDSM en Hamerkwartier de komende decennia tot nieuwe gemengd stedelijke stadswijken.
- Het cultuurpark Tolhuistuin vormt samen met het Eye Filmmuseum, de A'dam-toren en Holland Experience op Overhoeks een nieuw stedelijk cultuurcluster op de kop van Noord, dat verbeterd en/of uitgebouwd kan worden in het Sixhavengebied.
- In de hoogbouwvisie staat Sixhaven als een locatie waar geen hoogbouw is toegestaan. Dat betekent dat bebouwing op deze plek niet hoger mag zijn dan 30 meter. Ook ligt het in de UNESCO beschermingszone, wat ook betekend dat hoogbouw niet toegestaan is.

Programmatische wensen

Voor het Sixhavengebied zijn diverse programmatische wensen geuit:

- De gemeente Amsterdam zet sterk in op de bouw van woningen. In koers 2025 wordt Sixhaven aangeduid als zoeklocatie voor mogelijk 500 woningen.
- Sixhaven wordt in de gemeentelijke kantorenstrategie genoemd als internationaal topmilieu voor kantoren .
- Gelet op de dichte bebouwing langs de noordelijke IJ-oever en in de rest van Noord wordt niet meer voldaan aan de eisen ten aanzien van de realisatie van groen. Met een groene inrichting zou het Sixhavengebied kunnen fungeren als compensatielocatie.
- In stadsdeel Noord is een groot tekort aan (buiten)sportlocaties, die deels in het Sixhavengebied gerealiseerd zouden kunnen worden.

- Vanuit de vervoerssector is er de wens om rekening te houden met een reservering voor het eventueel doortrekken van de NoordZuidlijn naar Zaanstad. Dit legt beperkingen op aan bebouwing in het gebied

3. Hoofdkeuze: twee ontwikkelvisies

Hoofdkeuze

Er is behoefte is aan een overall visie voor het gebied (wat is de betekenis van het Sixhavengebied in de stad). Van daaruit kunnen met elkaar samenhangende plannen worden gemaakt voor de drie deelgebieden.

Uit de gebiedspositionering komen twee mogelijke ontwikkelvisies naar voren:

1. Het Sixhavengebied is de kop van de Noordhollandsch Kanaalscheg, die vanuit Waterland doorloopt tot aan het IJ. Deze identiteit kan verder versterkt worden door het gebied te ontwikkelen als stedelijk groen/tuin, als contrast met de waterfrontontwikkelingen aan de beide flanken aan de noordelijke IJ-oever, of;
2. Het Sixhavengebied is onderdeel van het dicht bebouwde stedelijk waterfront aan de noordelijke IJ-oever, dat door de ontwikkeling van een nieuwe stadsbuurt wordt voltooid.

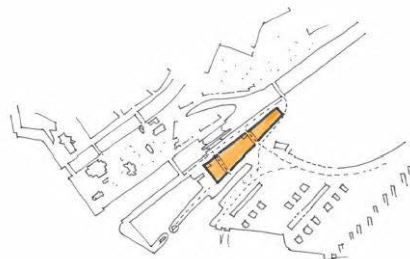


Groene scheg of stedelijk waterfront

Scenario "Park met paviljoen(s)"



Scenario "Stedelijk knooppunt"



4. Ontwikkelscenario's

Uitgaande van deze twee mogelijke ontwikkelvisies en de programmatische wensen voor het gebied zijn verschillende ontwikkelscenario's denkbaar. De scenario's verschillen vooral in de mate van bebouwing van het Willemsluizengebied.

1. Groenscenario's

a. 'Sixpark' tussen Willemsluizen & vernieuwen westelijk bebouwingsrand IJplein:

Programma: wonen/kleinschalig werken/voorzieningen in plint (+11.000 m2 bvo, ca. 100 woningen), paviljoen(s) in park



b. 'Sixtuin' met groot paviljoen & nieuw anker in het IJ (bij IJplein):

Programma: groot paviljoen: publiek/cultuur/museum/horeca (5.000 m2 bvo)

gemengd met wonen, creatief werken & publiek (15.000 m2 bvo) (bieb, buurthuis, ...)



c. 'Sixplein' met sluisgebouw / stadspaleis.

Programma: gemengd programma (publiek, horeca, creatief werken, wonen en/of vz.) of publiekstrekker/cultuur/museum/horeca (14.000 - 17.000 m2 bvo)



2. Bebouwingsscenario's:

a. 'Sixhavenbuurt' ten noorden van de Sixhaven

Programma: gemengd programma: wonen, kleinschalig werken en (publieke en maatschappelijke) voorzieningen (35.000 m² bvo, ca. 350 woningen)



b. 'Sixhavenkwartier'

Programma: gemengd programma: woningen, kleinschalig werken en voorzieningen, jachthavengebouw geïntegreerd in nieuwbouw (55.000 m² bvo, ca. 500 woningen)



5. Participatie

Over de hoofdkeuzes en verschillende uitwerkingen heeft een intensief participatietraject plaatsgevonden met participatiebijeenkomsten en ontwerpateliers. Bij dit traject zijn ook de omliggende ontwikkelbuurten betrokken.

Uit het participatietraject komt naar voren dat er over het algemeen een sterke wens is om het groene karakter van dit gebied te behouden/ terug te brengen.

6. Advies Commissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit

De hoofdkeuzes en ontwikkelscenario's zijn besproken in de Commissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (CIRK) wat heeft geleid tot de volgende conclusie:

De commissie ziet in de centrale positie van het gebied, de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken, het vrijkomende bouwterrein van de Noord-Zuidlijn en de ondergrondse reservering voor een metrostation een unieke kans om op deze plek een, vanuit alle delen van de stad bereikbaar, 'Park van de 21ste eeuw' aan te leggen. Dit kan bovendien als groencompensatie worden ingezet voor de omliggende dicht bebouwde nieuwe delen van de stad waar de groennorm niet zal worden gehaald

7. Afweging hoofdkeuze

Uit het haalbaarheidsonderzoek tot nu toe lijkt een groenscenario met daarin cultuur- en buurtfuncties de meest wenselijke optie omdat:

- Hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wensen die naar voren komen in het participatieproces om het Willemsluizegebied groen te houden;
- Door alle nieuwbouw in Noord er een tekort ontstaat aan groen en openbare ruimte, dat (deels) in dit gebied gecompenseerd kan worden;
- Het tegemoet komt aan de ambitie uit het gebiedsplan Oud-Noord om verbindingen en verblijfsruimte te realiseren, waar alle buurtbewoners zich betrokken en gebruiker bij voelen.
- Een groenscenario mogelijkheden biedt om de cultuurhistorische waarden in het gebied te behouden/respecteren;
- Een groenscenario mogelijkheden biedt om buitensportvoorzieningen toe te voegen;
- Met een groenscenario beter rekening kan worden gehouden met de eventuele reservering voor een Zaanlijn;
- Een bebouwingsvariant slechts beperkt kan bijdragen aan de woningbouwopgave (maximaal 500 woningen);
- Vanwege de hoogbouwvisie, het beschermd stadsgezicht en UNESCO,, kantoren (torens) hier niet mogelijk zijn.

Nadelen van een groenscenario zijn:

- Er wordt minimaal gebouwd, waardoor geen of een kleine bijdrage wordt geleverd aan de behoefte aan woningen en kantoorruimte. Zoals hierboven aangegeven zijn de bijdragen die aan deze opgaven kunnen worden geleverd in een bebouwingsscenario beperkt.
- Omdat er weinig gebouwd wordt, levert het plan geen inkomsten op maar zal een flinke investering vergen.

Volgende processtappen

- Binnen de ontwikkelscenario's zijn, zowel in een groenvariant als in een bebouwingsvariant, nog veel keuzes te maken. Deze keuzes worden de komende maanden verder uitgewerkt ten behoeve van de projectnota. Bij deze verdere

uitwerking wordt ook gekeken naar hoe de plannen voor Sixhaven en omgeving een meerwaarde kunnen hebben voor de omliggende ontwikkelbuurten.

- In het najaar 2019 is de concept projectnota gereed voor inspraak.
- Vaststelling projectnota in Q1 2020.

Advies / afstemming

BA&S 5.1, 2, e 5.1, 2, e = akkoord

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2019-063369	Staf Stedelijke ontwikkeling Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e 5.1, 2, e Grond & Ontwikkeling, 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl

Uitslag
