

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan Sixhaven. **Dit bestemmingsplan geeft concrete invulling aan het ruimtelijke beleid voor dit gedeelte van stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam. Het geeft aan op welke gronden welke functies zijn toegestaan en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.** Om een aantal redenen is het gewenst en zelfs noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Sixhaven op te stellen, namelijk:

- het geldende bestemmingsplan is ouder dan tien jaar en moet, conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), worden geactualiseerd;
- diverse bouwplannen, die zijn gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), moeten in een passende bestemmingsregeling worden opgenomen;
- **voor een goede toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het Sixhavengebied.**

1.2 Doelstelling

Gelet op de huidige wet- en regelgeving is het noodzakelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen dat voorziet in een goede eigentijdse planologische en juridische regeling voor het gebied. **Het nieuwe bestemmingsplan Sixhaven is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan.** Uitgangspunt daarbij is datgene positief te bestemmen wat onherroepelijk is vergund, en voor het overige de bestaande situatie vast te leggen en de ontwikkelingsruimte op te nemen die gewenst is zoals het opnemen van enkele uitbreidingsmogelijkheden.

Het bestemmingsplan Sixhaven zal de komende tien jaar het toetsingskader zijn voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- **De belangrijkste ontwikkeling binnen het bestemmingsplangebied is de afronding van de bouwactiviteiten die samenhangen met de aanleg van de Noord/Zuidlijn en de oplevering van het bouwterrein. Daarbij hoort ook het opnieuw inrichten van het deel van het plangebied dat onderdeel is van het bouwterrein. Het terrein wordt teruggebracht in de oorspronkelijke toestand en delen van het terrein, die tijdens de bouwactiviteiten afgesloten waren, worden weer openbaar toegankelijk. Het grootste deel van het bouwterrein heeft de bestemming "Bedrijf- Voorlopig", die na oplevering wordt omgezet in de definitieve bestemming "Groen". Diverse invullingen worden daarbij open gehouden, waaronder een park en een terrein voor verblijfsrecreatie.**
- Van de acht woonboten, die voor de Noord/Zuidlijn zijn verplaatst deels naar het oosten van het plangebied en deels erbuiten, worden er drie teruggelegd op de oorspronkelijke plaats. Hierdoor ontstaat er binnen de havenkom meer ruimte om het steigerplan van de Sixhaven te herschikken, waarmee adequater plaats kan worden geboden aan de passanten die tijdens het vaarseizoen de Sixhaven aandoen.
- Aan de westzijde van de monding van het Noordhollandsch Kanaal is ruimte gereserveerd voor ligplaatsen voor riviercruiseschepen.
- Het (rijks)monumentale schutsluizencomplex is opgenomen in het bestemmingsplan. Het complex wordt de komende jaren door de beheerder (provincie Noord-Holland) opgeknapt en gerenoveerd. Het sluiswachterhuisje is vervangen door nieuwbouw.
- Er is een reservering gemaakt voor de verbetering van de langzaamverkeerroute langs het IJ

door het optimaliseren van de looproute over de Willem 1 sluizen (d.m.v. een verbreding van het loopgedeelte over het sluisencomplex, een verbetering van de herkenbaarheid van de routing naar de sluizen en het aanbrengen van meer verlichting in het gebied).

- De bestaande woningen en kleine bedrijfsruimten ten noorden van het kanaal zijn positief bestemd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.6.7 Horecabeleidsplan 2007-2015 'Voor elk wat wils'

Het Horecabeleidsplan 2007-2015 'Voor elk wat wils' is op 5 oktober 2007 vastgesteld door de Deelraad. Het beleid houdt vast aan de doelstellingen van het Horecabeleidsplan 1996. Dat wil zeggen verbreding van het horeca-aanbod, evenwichtig vestigingspatroon en tegengaan van overlast. Wel wordt nadrukkelijker ingegaan op de gewenste en noodzakelijk geachte ontwikkeling van nieuwe horeca in stadsdeel Noord.

Het stadsdeel wil gewenste horecaontwikkelingen stimuleren of in voorkomende gevallen zelfs op gang brengen, waardoor wonen, werken, winkelen en toeristisch of recreatief verblijf in stadsdeel Noord aantrekkelijker worden en horecavoorzieningen kunnen bijdragen aan de sociale samenhang en aan een goed contactennetwerk van burgers en bedrijfsleven. Daarom wordt in ruimtelijke vernieuwingsplannen structureel aandacht besteed aan ruimte voor nieuwe horeca. Ook in nieuwe bestemmingsplannen is horeca een nadrukkelijk aandachtspunt.

In dit bestemmingsplan is dit beleid vertaald door het opnemen van de mogelijkheid één of twee horecavestigingen te realiseren in het plangebied. In de bestemmingsregels is horeca beperkt tot de categorie III en IV dat wil zeggen een restaurant, lunchroom of theehuis is toegestaan binnen de bestemming Gemengd en binnen de bestemming Recreatie is naast zowel horeca IV ook horeca III toegestaan. Dit betreft het clubhuis van de watersportvereniging.

3.6.8 Nota Groen Amsterdam Noord 2010-2014

In de Nota Groen Amsterdam Noord 2010-2014 komen alle facetten aan bod van het openbaar groen van het stadsdeel Noord, zoals behoud en verbetering van de groene karakteristiek, het voorkomen van verdere aantasting en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare (groene) ruimte. De groenstructuur van het stadsdeel wordt in hoofdzaak gevormd door zes grote groengebieden: de 'groene voegen'. Ze vormen de verbinding met Waterland en daarmee ook voor het grootste deel de ecologische en groenstructuur van het stadsdeel Noord.

De belangrijkste groene beleidsuitgangspunten zijn:

- **geen verdere aantasting van de waardevolle karakteristieke structuur met groene zones;**
- ontwikkeling van ecologische structuren en opwaardering van de groenstructuur;
- vergroting van de samenhang van groengebieden, het waterstelsel en het overige openbaar gebied;
- de bestemmingsregeling dient het beleid te ondersteunen en er mogen geen belemmeringen worden opgeworpen voor de groen-, natuur- en ecologische belangen.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

Het bestemmingsplangebied Sixhaven maakt geografisch onderdeel uit van de noordelijke IJ-oeveren waar de laatste decennia een transformatie van werkgebied naar gemengd hoogstedelijk woon/werkgebied plaatsvindt. Hoewel deze transformatie aan beide zijden van het plangebied in meer of mindere mate in volle gang is, geldt dit voor het Sixhavengebied niet. Dit heeft onder andere te maken met de reeds bestaande groene entreefunctie van het gebied en de aanwezigheid van monumentale panden en bouwwerken. **Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, maar biedt ook mogelijkheden het groene karakter te versterken waardoor het gebied nog beter toegankelijk wordt.** In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele en stedenbouwkundige aspecten van het gebied.

4.1 Ruimtelijk-functionele aspecten

De belangrijkste ontwikkeling binnen het plangebied van het bestemmingsplan Sixhaven is de afronding van de bouwactiviteiten die samenhangen met de aanleg van de Noord/Zuidlijn en de oplevering van het bouwterrein. Daarbij hoort ook het opnieuw inrichten van het deel van het plangebied dat onderdeel is van het bouwterrein. Grosso modo wordt dat terug gebracht in de oorspronkelijke toestand en worden delen van het terrein die tijdens de bouwactiviteiten afgesloten waren weer openbaar toegankelijk.

Het grootste deel van het bouwterrein heeft een voorlopige bestemming "Bedrijf", die na oplevering kan worden omgezet in een definitieve groene, recreatieve bestemming. Diverse invullingen worden daarbij open gehouden, waaronder een park en een terrein voor verblijfsrecreatie. Op het terrein zal de opslag van de reservesluisdeuren door Provincie Noord-Holland worden gehandhaafd.

Naar de haalbaarheid en wenselijkheid van de meest optimale definitieve bestemming wordt de komende tijd nader onderzoek gedaan

Regels

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. ondergrondse voetgangersverbindingen en vluchtschachten;
- e. een ondergrondse stroomweg ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (tu);
- f. tuinen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (t);
- g. bergingen;
- h. loopplanken ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen

met de daarbij behorende:

- i. water;
- j. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

6.2.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt dat:

- a. uitsluitend de gronden grenzend aan het aanduidingsvlak met de aanduiding (swa-2) ter plaatse van de aanduiding (t) mogen worden gebruikt als tuin ten behoeve van een woonschip, indien deze is toegestaan, waarbij geldt dat een erfafscheiding mag worden opgericht waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (t) is per woonschip maximaal één berging toegestaan met een maximale oppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,20 meter.

Artikel 7 Recreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jachthaven;
- b. steigers;
- c. ondergrondse voetgangersverbindingen en vluchtschachten;
- d. een brug voor voet- en fietsverkeer ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (br);
- e. voet- en fietspaden;
- f. reparatie- en onderhoudsruimten;
- g. horeca III;
- h. horeca IV

met de daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. verkeersvoorzieningen;
- l. loopplanken, steigers en afmeervoorzieningen ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen;
- m. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag niet meer dan 750 m² bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1,20 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt dat ten aanzien van de in lid 7.1 sub g en h genoemde functies geldt dat deze ondergeschikt en ten dienste van de onder lid 7.1 sub a genoemde functie moeten zijn.

Artikel 12 Bedrijf - Voorlopig

12.1 Voorlopige bestemming

12.1.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf - Voorlopig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. werkterrein;
- b. ondergrondse voetgangersverbindingen en vluchtschachten;
- c. voet- en fietspaden

met de daarbij behorende:

- d. bedrijfsgebouwen;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. water;
- g. bergingen en nevenruimten;
- h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

12.2 Geldigheidstermijn voorlopige bestemming

De voorlopige bestemming als bedoeld in lid 12.1 geldt voor ten hoogste vijf jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.3 Definitieve bestemming

12.3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf - Voorlopig aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de in lid 12.2 genoemde termijn definitief bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. rijwegen ten behoeve van hulp- en blusdiensten;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ondergrondse voetgangersverbindingen en vluchtschachten
- h. speelvoorzieningen;
- i. verblijfsrecreatie;**
- j. opslag voor reserve sluisdeuren

met de daarbij behorende:

- k. verkeersvoorzieningen;
- l. water;
- m. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

12.3.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 12.3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor gebouwen een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt en een brutovloeroppervlakte van 200 m².

Uit de Selectiebrochure SIXHAVENweg 27

Jachthavenmeester-/Mandelahuisje

In December 2013 werd een prijsvraag uitgeschreven door het Stadsdeel Amsterdam Noord voor de invulling van het vrijkomende jachthavenmeesterhuisje Sixhavenweg 27.

Innitiatiefnemers werd uitgenodigd om een projectplan en businesscase met een exploitatiebegroting en exploitatievoorstel in te dienen.

Meer dan tweehonderd plannen werden ontvangen

Door de bijzondere ligging was er reden om voor een bredere bestemming te kiezen. Met het oog op de transformatie van de Noordelijke IJ-oever zocht het stadsdeelbestuur naar een passend tijdelijk gebruik, van maximaal tien jaar.

Gedacht werd aan een (semi-)publieke functie met een bijzondere betekenis voor Amsterdam-Noord en Amsterdam.

Het stadsdeelbestuur riep iedereen met een initiatief of plan voor het gebruik van Sixhavenweg 27 op om zich te melden.

Het stadsdeel Noord zocht een 'ultiem' idee of plan voor het (tijdelijk) gebruik van het object Sixhavenweg 27. Ook zocht het stadsdeel Noord een exploitant/huurder om dit idee of plan uit te voeren. Het idee of plan moest passen binnen de regels van het (toen nog concept-)bestemmingsplan Sixhaven 2014 en overige randvoorwaarden

Ruimtelijk en functioneel kader

Terreinbeschrijving

(...)

De woning staat op de aandachtslijst voor gemeentelijke monumenten.

Voorkeur gaat uit naar een initiatief waarbij de woning wordt behouden/gerenoveerd. **Het was de nadrukkelijke bedoeling dat de woning en het gebied zichtbaarder werden gemaakt ten behoeve van de promotie van Amsterdam-Noord als woon/werk- en recreatiegebied.**

Bereikbaarheid en parkeren

De beperkte bereikbaarheid over het land vraagt om een verkeersluwe functie. Gemotoriseerd verkeer is in beginsel ongewenst en dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Er is nauwelijks parkeergelegenheid en het is ook niet de bedoeling hierin te voorzien. Bereikbaarheid per openbaar vervoer en (aanvullend) fiets of te voet is goed.

(...)

Uitgangspunten

(...)

- **Huur** Grond en opstallen wordt voor deze periode aan de initiatiefnemer/exploitant verhuurd.
- **Huurprijs** De huur bedraagt 5.1, 2, b per maand. De huurprijs is gebaseerd op de huidige bestemming wonen. Indien er een invulling wordt gegeven met een andere bestemming dan wonen, zal de huurprijs daarop worden aangepast. De mogelijkheid bestaat dat er een huurafhankelijk opstalrecht wordt gevestigd voor de opstallen.

(...)

- **Vergunningsprocedure** Voor het plan wordt de in Amsterdam gebruikelijke vergunningsprocedure doorlopen.

Voorwaarden

De in te dienen plannen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het plan en de exploitatie zijn voor maximaal tien jaar en moeten voldoen aan de financiële en ruimtelijke kaders.

(...)

- **Het initiatief mag geen geluidsoverlast veroorzaken.**

Indienen van het plan

Initiatiefnemers dienen een beknopt voorstel in dat de volgende informatie of onderdelen bevat:

- **Visie op de locatie en omgeving**
- **Visie op programmering en ondersteunende functies**
- **Visie op fysieke vormgeving en omvang van het te realiseren concept (incl. visualisaties)**
- Exploitatiebegroting en exploitatievoorstel
- **Visie op samenwerking met andere partijen**
- Planning
- **Visie op termijn van vijf en tien jaar**

Selectiecriteria

De ingediende plannen worden beoordeeld op de volgende selectiecriteria:

Weging selectiecriteria:

- 1 30 % : mate waarin het plan haalbaar is (technisch en financieel);
- 2 40 % : mate van zichtbaarheid waarmee het concept het imago en de identiteit van Amsterdam- Noord versterkt;
- 3 20 % : mate waarin meerwaarde ontstaat door een aanvullend en onderscheidend programma;
4. 10 % : snelheid waarmee het plan gerealiseerd kan worden.

Per criterium werd het plan beoordeeld en voorzien van een score oplopend van 1 tot 5.

De criteria hadden elk een eigen gewicht.

Het gewogen gemiddelde bepaalde de eindscore.

Het plan met de hoogste eindscore werd geselecteerd. (Dat laatste is overigens in de praktijk niet gebeurd.)