

## **Proces planontwikkeling en besluitvorming Gebiedsontwikkeling Sixhaven e.o.**

5.1.2.e 25.1, 2, e , 9 oktober 2019

### Gevraagde besluiten opdrachtgeversoverleg GO Noord:

1. Kennis nemen van deze notitie
2. Instemmen met de volgende voorstellen:
  - a. Het voorkeursbesluit zuidelijke verbinding versneld in procedure brengen zodat besluitvorming tegelijk met het projectbesluit metrostation kan plaatsvinden
  - b. Het globaal afmaken van de concept-projectnota zodat deze op een later stadium weer opgepakt kan worden
  - c. Het afmaken van de volgende onderzoeken: nader onderzoek overkluizing IJtunnel, verplaatsing buslus, juridisch advies woonboten.
  - d. Het laten doorrekenen wat een hoogbouwprogramma zou betekenen voor de grondexploitatie
  - e. Het blijven begeleiden van het tijdelijk gebruik van het Willemsluizengebied tot eind 2020.
3. Instemmen met de communicatieboodschap zoals beschreven in de bijlage
4. In te stemmen met het voorleggen van de communicatieboodschap aan de wethouder via de bestuursmap.
5. Instemmen met het bijpraten van de DB-leden Noord door 5.1.2.e tijdens de gezamenlijke staf tegelijk met het bespreken van de adviesaanvraag zuidelijke verbinding.
6. Akkoord te gaan met het afslanken van de projectorganisatie zoals beschreven onder punt 7
7. Een besluit te nemen over het wel/niet sturen/bespreken van dit memo met de wethouder

### **1. Wat is er aan de hand**

Er is een meningsverschil tussen wethouders over de invulling van de gebiedsontwikkeling indien metrostation Sixhaven gerealiseerd wordt. De ene opvatting is dat als er een metrostation komt, daar omheen grootschalige bebouwing (kantoren) gerealiseerd moet worden. De andere opvatting is dat het gebied groen moet blijven, al dan niet met een metrostation.

Dit leidt ertoe dat de verantwoordelijke wethouder voor de gebiedsontwikkeling heeft aangegeven het projectbesluit Sixhaven, met daarin de visie op de toekomst van het Willemsluizengebied, pas in B&W te willen brengen als er een go-no go besluit is genomen over het metrostation. In deze notitie wordt beschreven wat dat betekent voor het project Gebiedsontwikkeling Sixhaven e.o.

### **2. Planning besluitvorming**

#### Besluitvorming metrostation Sixhaven

In de dubbele staf over het projectbesluit metrostation is afgesproken dat het projectbesluit in B&W gebracht kan worden als er zekerheid is over de dekking van de proceskosten tot aan het uitvoeringsbesluit. Het projectbesluit kan

waarschijnlijk in januari 2020 genomen worden. Het projectbesluit is echter geen go - no go besluit, het go - no go besluit is het uitvoeringsbesluit. Het uitvoeringsbesluit volgt pas eind 2020 of in 2021. De wethouder Gebiedsontwikkeling wil echter eerder een discussie in het College van B&W hierover, bij voorkeur voorjaar 2020, gekoppeld aan het advies oeververbindingen (zie hieronder).

#### Relatie met advies oeververbindingen

De bestuurders willen het advies van de commissie oeververbindingen afwachten voordat ze een go-no go besluit over het metrostation nemen. Het advies van de commissie wordt in het voorjaar 2020 verwacht. Besluitvorming op basis van het advies wordt pas in 2021 voorzien.

Met de programmamanager Sprong over het IJ en de opdrachtgever van metrostation Sixhaven is het volgende afgesproken: Op basis van het advies oeververbindingen zal medio 2020 een herijkingsbesluit Sprong over het IJ worden voorbereid waarin een besluit wordt genomen over het al dan niet doorgaan van het metrostation Sixhaven. De opdrachtgever van het metrostation heeft dan ondertussen in beeld gebracht wat de investeringskosten en mogelijke dekking voor de aanlag van het metrostation zijn. Bij dat herijkingsbesluit wordt dan ook een besluit genomen over de gewenste gebiedsontwikkeling.

De opdrachtgever Metrostation werkt het besluitvormingsproces uit, in week 42 (14-18 okt.) bespreken we dit verder.

Al vast een doorkijkje wat er uit dat herijkingsbesluit zou kunnen komen en wat dat voor de gebiedsontwikkeling betekent:

- A. Metrostation gaat door met de eis dat er hoogbouw (kantoren) naast gebouwd worden.  
Dat betekent voor de gebiedsontwikkeling: Voor het Willemsluizengebied moet een nieuw plan gemaakt worden met kantoortorens. Dat moet een expliciete opdracht (van de gemeenteraad?) worden.
- B. Metrostation gaat niet door.  
Dat betekent voor de gebiedsontwikkeling: het projectbesluit Sixhaven e.o. (met daarin een groen Willemsluizengebied) kan uitgewerkt en in procedure gebracht worden. *Nieuwe opdrachtformulering omdat het metrostation dan geen onderdeel meer is?*
- C. Metrostation gaat door, maar de eis van bebouwing er omheen vervalt.  
Dat betekent voor de gebiedsontwikkeling: het projectbesluit Sixhaven e.o. kan verder uitgewerkt worden conform de ingezette koers en in procedure gebracht.
- D. Er komt voorlopig geen metrostation en het Willemsluizengebied wordt de komende (10?) jaar tijdelijk gebruikt.

Dat betekent voor de gebiedsontwikkeling: opstellen van een nieuwe opdracht/projectplan met daarin::

- Formulering van de opdracht voor tijdelijke invulling van het Willemsluizengebied
- Voorstel over wat te doen met de gebieden Tolhuistuin en Ijplein-west (losse projecten? Toevoegen aan ontwikkelbuurten ? ...?)

### **3. Zuidelijke verbinding**

De zuidelijke verbinding over/onder het Noordhollandsch Kanaal is essentieel voor het metrostation. Een besluit over de verbinding was voorzien in combinatie met een besluit over de gebiedsontwikkeling. Nu dat laatste besluit uitgesteld wordt moet het besluit over de zuidelijke verbinding weer losgekoppeld worden van het besluit over de gebiedsontwikkeling en gekoppeld worden aan besluitvorming rond het metrostation.. Met de opdrachtgever metrostation en programmamanager Sprong over het IJ is afgesproken dat we inzetten op besluitvorming over de zuidelijke verbinding tegelijkertijd met het projectbesluit metrostation (januari 2020). Met het projectbesluit metrostation wordt besloten dat het station verder uitgewerkt wordt met zuidelijke verdeelhal. Mocht het college toch besluiten de zuidelijke verdeelhal niet te willen uitwerken dan betekent dat meteen dat de tunnel onder het NH kanaal niet mogelijk is. Daarom is het goed beide besluiten te koppelen.

Aandachtspunt bij het besluit zuidelijke verbinding is waar de proceskosten voor de uitwerking van een brug/tunnel vandaan moeten komen. Een tunnel zou meegenomen worden bij de planvorming metrostation, maar een brug bij de planvorming voor de gebiedsontwikkeling. Op het moment dat de gebiedsontwikkeling stil ligt wordt het lastig de proceskosten voor een brug wel bij G&O neer te leggen. Ik bespreek dit verder met de opdrachtgever metrostation.

### **4. Wat kunnen we nog doen aan planvorming tot aan het besluitvormingsmoment over het metrostation (en daarmee de gebiedsontwikkeling)**

#### Projectnota

De concept-projectnota is ingezet met een voorstel voor een groene inrichting van het Willmsluizengebied inclusief een metrostation. De projectnota helemaal afmaken met dit scenario is niet zinvol. Wat we wel doen is de projectnota verder uitwerken met een beschrijving van het proces tot nu toe en de overwegingen die hebben geleid tot het huidige voorstel. Op het moment dat de planvorming weer wordt opgepakt kan de concept-projectnota dienen als overdrachtsdocument.

#### Onderzoeken

Er zijn een paar onderzoeken uitgezet:

- Marin (extern), onderzoek naar de nautische mogelijkheden/beperkingen bij de aanleg van een brug/tunnel over/onder het Noordhollandsch

Kanaal ten zuiden van de Willem I sluis. Dit onderzoek zou de conclusies in het rapport over de zuidelijke verbinding verder kunnen aanscherpen, maar is voor een principebesluit brug/tunnel niet per sé nodig. De opdracht was nog net niet verleend. Het onderzoek kan niet op tijd klaar zijn om nog meegenomen te worden in de naar voren gehaalde besluitvorming over de zuidelijke verbinding en is daarom opgeschort tot na het besluit.

- Arcadis (extern). Aanvullend onderzoek naar de mogelijkheden de IJtunnel te overkluizen. Overkluizing van de IJtunnel is in elk scenario wenselijk. Voorgesteld wordt hiermee door te gaan. Stand van zaken: Arcadis had al offerte uitgebracht, op basis daarvan worden op dit moment gesprekken gevoerd over de exacte opdracht.
- Juridisch advies woonboten (intern). Is ook voor elk scenario relevant. De jurist heeft zich hier net op ingewerkt. Voorgesteld wordt dit advies af te maken voor eind 2019. .
- Verplaatsing buslus. Er is een advies gevraagd bij het GVB. Dat wachten we nog af. Op basis daarvan bekijken of bijvoorbeeld een vooradvies vragen bij de CVC op dit moment zinvol is.

#### Gesprekken met stakeholders

We zouden gesprekken gaan voeren met verschillende stakeholders over de voorstellen die we in de projectnota gaan doen. het heeft weinig zin die gesprekken nu door te zetten en het zou ook een gek signaal zijn als we de rest van de planvorming wel stoppen. Voorstel is deze gesprekken weer op te pakken als duidelijk is op welke manier de gebiedsontwikkeling verder gaat.

#### Opdrachtgeverschap en financiering

We zouden in gesprek gaan met de fondsbeheerders van het Mobiliteitsfonds en VEF om te bespreken hoe de plannen gefinancierd zouden kunnen worden en waar het opdrachtgeverschap voor de vervolgfase moet komen te liggen. Die discussie heeft nu geen zin.

Een grondexploitatie met een hoogbouwscenario is nooit doorgerekend. In het kader van de discussie over een metrostation inclusief hoogbouw is het wel goed om globaal uit te rekenen wat een grondexploitatie met hoogbouw kantoren zou opleveren. Dat betekent:

- Vaststellen met hoeveel m<sup>2</sup> we zouden kunnen rekenen (geen rekening houdend met de hoogbouwvisie en andere beperkingen). R&D en G&O
- Berekening maken van wat dat zou betekenen voor de grondexploitatie. G&O.

De planeconoom gaat deze berekening uitvoeren.

#### Met deelgebieden nu wel door?

We hebben steeds aangegeven dat je Sixhaven e.o. als één gebied moet zien. Het weer opsplitsen van de gebieden is op dit moment niet logisch. Dat zou wel kunnen als er, n.a.v. een go-no go besluit voor het metrostation, een nieuwe opdracht voor de gebiedsontwikkeling geformuleerd wordt. Voorlopig lijkt het het meest logisch om alles op te schorten.

Voor zowel Tolhuistingebied als IJplein is geen dwingende noodzaak om op korte termijn besluiten te nemen.

Bij IJplein zullen de bewoners wel duidelijkheid willen over wel/geen sloop van de flat(s). Mogelijk kan Eigen Haard wel doorgaan met plannen voor renovatie en eventueel optoppen en aanbouwen. Eigen Haard heeft IJplein echter ook niet boven aan de prioriteitenlijst staan.

In het Tolhuistuingebed zou het goed zijn om het gebied bij de pont her in te richten. De inrichting is echter sterk afhankelijk van of er een zuidelijke verbinding over het NHkanaal komt en wat voor verbinding dat dan is. Herinrichtingsplannen moeten dus in ieder geval wachten op het besluit over de zuidelijke verbinding.

Op korte termijn wordt, vanuit team blackspots, een kleine herinrichting voorbereid om de voetgangers en fietsersstromen bij de pont beter te faciliteren.

## **5. Tijdelijkheid**

In het Willemsluizengebied worden, in afwachting van de plannen voor de gebiedsontwikkeling, buurtinitiatieven opgezet onder de naam "Buurthaven". Het gebied is tot eind 2020 voor dit doel in gebruik gegeven. Na 2020 zal een deel van het gebied gebruikt worden voor de aanleg van de fiets-voetgangersbrug ten noorden van de Willem I sluis. Afhankelijk van wat er voorjaar 2020 besloten wordt moet besloten worden wat er met het terrein gebeurt na 2020.

Voor de begeleiding van dit proces heeft de gemeente "Placemakers" ingehuurd. De opdracht voor Placemakers loopt in principe tot eind 2020. Ook de begeleiding van dit proces vanuit de gemeente (contactpersoon is assistent projectmanager, met een team van G&O, Vastgoed en stadsdeel) zal tot eind 2020 moeten doorlopen. *Zou dit overgedragen kunnen worden aan het stadsdeel? Dan moet er geld mee. Als planvorming wel weer opstart moet het weer terug naar G&O? besluiten in voorjaar 2020?*

## **6. Communicatie en participatie**

### Communicatie met de buurt

Er is een uitgebreid participatietraject opgesteld voor de gebiedsontwikkeling van Sixhaven e.o. Gecommuniceerd is dat er eind dit jaar (nov.) een concept projectnota zal komen die de inspraak in gaat (met klankbordgroep en bewonersavond).

We zullen op korte termijn moeten communiceren dat de besluitvorming wordt uitgesteld tot het moment dat duidelijk is of er wel of geen metrostation gaat komen. We kunnen daar niet veel meer over vertellen, nieuwe bewonersbijeenkomsten hebben voorlopig geen zin. Vermoedelijk zullen bewoners wel veel vragen hebben waarom dit nu pas duidelijk wordt en niet al aan het begin van het traject. Daar moeten we een duidelijk antwoord op formuleren.

Wat moeten we doen?

- Bericht op de website
- Nieuwsbrief
- Mail aan klankbordgroep
- Vraag en antwoordlijst maken ter voorbereiding op de vragen die we verwachten

De communicatielij wordt afgestemd met 5.1, 2, e woordvoerder van wethouder Van Doorninck. In de bijlage vast een eerste voorstel voor de communicatieboodschap. In overleg met 5.1, 2, e stel ik voor deze communicatieboodschap via de bestuursmap voor te leggen aan wethouder Van Doorninck.

#### Informereren stadsdeelbestuurders

Ik heb 5.1, 2, e gesproken en zij heeft 5.1, 2, e en 5.1, 2, e op de hoogte gesteld. In het kader van het besluit zuidelijke verbinding moeten we op korte termijn langs de gezamenlijke staf. Voorstel is om op dat moment ook de DB-leden mondeling verder te informeren over de stand van zaken gebiedsontwikkeling.

#### Online peiling

Omdat het Sixhavengebied voor meer mensen dan alleen de directe omwonenden van belang is wilden we een online peiling houden over een aantal vraagstukken in het gebied. Op dit moment lijkt de toekomst van het gebied echter vooral een politieke discussie, waardoor de online peiling nu geen nut heeft.. Inmiddels is het opzetten van deze peiling stopgezet

### **7. Gevolgen projectorganisatie**

Als we het werken aan de projectnota stilleggen tot besluitvorming in het voorjaar betekent dit voor het projectteam

- **PMB.**

Komende weken communicatie over opschorten besluit en voorbereiden besluitvorming zuidelijke verbinding (5.1, 2, e 5.1, 2, b 5.1, 2, e

In 2020 meedenken over besluit metrostation in relatie tot opgave gebiedsontwikkeling (5.1, 2, e).

Voorlopig geen projectteamvergaderingen meer.

Afstemmingsoverleg tussen de projecten in het gebied door laten gaan?

Misschien wel handig om de samenhang te blijven bewaken

(5.1, 2, e 5.1, 2, b .

Tijdelijkheid blijven begeleiden + werkgroep (5.1, 2, b 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Voorstel: 5.1, 2, e en 5.1, 2, b tot eind dit jaar ca 2 dagen/week doorgaan, 5.1, 2, e 1 dag/week.. in 2020 voorlopig 5.1, 2, e en 5.1, 2, b 1 dag/week totdat meer duidelijk is.

5.1, 2, e (planning). Dit jaar nog werkzaamheden voor zuidelijke verbinding en tijdelijkheid en daarna vinger aan de pols houden over relatie besluitvorming metrostation en gebiedsontwikkeling. Kan een andere planner (bijv. van sprong?) het in 2020 overnemen? *Bespreken met* 5.1, 2, e

- **R&D.** Nu geen uitwerkingen en teksten maken. Alleen nog globaal afmaken projectnota, onderzoek overkluizing en onderzoek zuidelijke verbinding afmaken + besluitvorming zuidelijke verbinding. Tot eind dit jaar 5.1, 2, e nog 2 dagen/week en in 2020 1 dag/week
- **G&O.** voorlopig alleen een doorrekening van een hoogbouwscenario maken (5.1, 2, e). Nog wel bemoeienis met de tijdelijkheid 5.1, 2, e en 5.1, 2, e )
- **IB.** alleen werkzaamheden tijdelijkheid. Advies bij zuidelijke verbinding? financieel advies Tolhuistuin? allemaal op laag pitje door laten lopen?

- Communicatie §.1.2.e ). Beperkte inzet nodig voor communicatie bij de tijdelijkheid. Op korte termijn advies over communicatie opschorten besluit. In 2020 vinger aan de pols voor als er ontwikkelingen zijn. §.1.2.e is ook adviseur voor het metrostation dus is sowieso aangehaakt.
- Overige projectteamleden werken niet op tarief. Inzet zeer beperkt tot niet nodig. Kan op afroep.

Er zal wel een DWP voor 2020 gemaakt worden, maar uiteraard met een grote onzekerheidsmarge.

## **8. Risico's**

1. Het risico van het tijdelijk opheffen van de projectorganisatie is dat er, op het moment dat we wel weer verder kunnen, geen capaciteit beschikbaar is. Of er allemaal nieuwe mensen in het projectteam komen die de kennis en ervaring van afgelopen jaar missen. Dat laatste is niet erg, zelfs een voordeel/vereiste als er een hoogbouwuitwerking moet komen.
2. De besluitvorming over het metrostation kan zoveel discussie opleveren in het College dat het besluit verder wordt uitgesteld of zelfs over de verkiezingen van 2022 wordt getild. Als er in 2020 geen besluit valt moet in ieder geval opnieuw bekeken worden hoe om te gaan met het tijdelijk gebruik van het Willemsluizerterrein.