



Gemeente
Amsterdam

Hamerkwartier

Projectnota





Inhoud

Samenvatting	11	6 Organisatie, proces en planning	115
1 Inleiding	21	6.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap	115
1.1 Kansen voor het Hamerkwartier	21	6.2 Ambtelijk opdrachtgever	115
1.2 Prioriteiten in de transformatie	22	6.3 Projectteam	115
1.3 Stappen besluitvormingsproces	23	6.4 Investeringsbesluit	115
1.4 Leeswijzer	23	6.5 Inspraak en participatie	117
2 Uitgangssituatie & context	25	Colofon	119
2.1 Stedelijk Beleid	25	Bijlagen	
2.2 Veranderingen op de Noordelijke IJ-oever	28	Publiekssamenvatting	
2.3 Kenmerken van de omliggende buurten	29	Onderzoeken en inventarisaties	
2.4 Identiteit en stedenbouwkundige structuur van het Hamerkwartier	32	1 Ontwikkelkader	
2.5 Huidig gebruik	34	2 Participatietraject	
2.6 Verkeer en parkeren	36	3 Openbare ruimte raamplan	
2.7 Bodemkenmerken	39	4 Milieuonderzoeken	
2.8 Kabels en leidingen	41	5 Watersysteem	
2.9 Watersysteem	42	6 Advies Kabels en leidingen	
2.10 Geluids- en veiligheidscontouren	43	7 Kade en oeverconstructies	
2.11 Participatieresultaat	44	8 Bodemkwaliteit	
3 Varianten	47	9 Cultuurhistorische studie en advies als uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling	
3.1 Ruimtelijke varianten	47	10 Archeologie en conventionele explosieven	
3.2 Programmatische uitwerking strokengrid verkaveling	52	11 Notitie duurzaamheid	
3.3 Conclusies	58	12 Verkeersonderzoek	
4 Ontwikkelkader	61	13 Verkeersonderzoek kruispunt Meeuwenlaan	
4.1 Stedenbouwkundige structuur	61	14 Voorzieningenmodel	
4.2 Woningen voor alle doelgroepen	71	15 Planning	
4.3 Economie: werk voor iedereen	76	16 Hoogbouw effecten rapportage	
4.4 Voorzieningen	82	Samenvatting onderzoeken en inventarisaties	
4.5 Openbare ruimte en verbindingen	86		
4.6 Duurzaamheid: De gezonde wijk	104		
4.7 Programma en spelregels	105		
5 Ontwikkelstrategie	109		
5.1 Invulling van de gemeentelijke regierol	109		
5.2 Juridisch-planologisch kader	111		
5.3 Investerings	112		

Locatie afbeeldingen

Op deze luchtfoto staan de locaties aangegeven met de paginanummers waarop impressies en foto's te vinden zijn in dit document.

Impressie
Foto



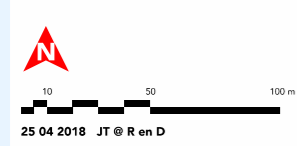
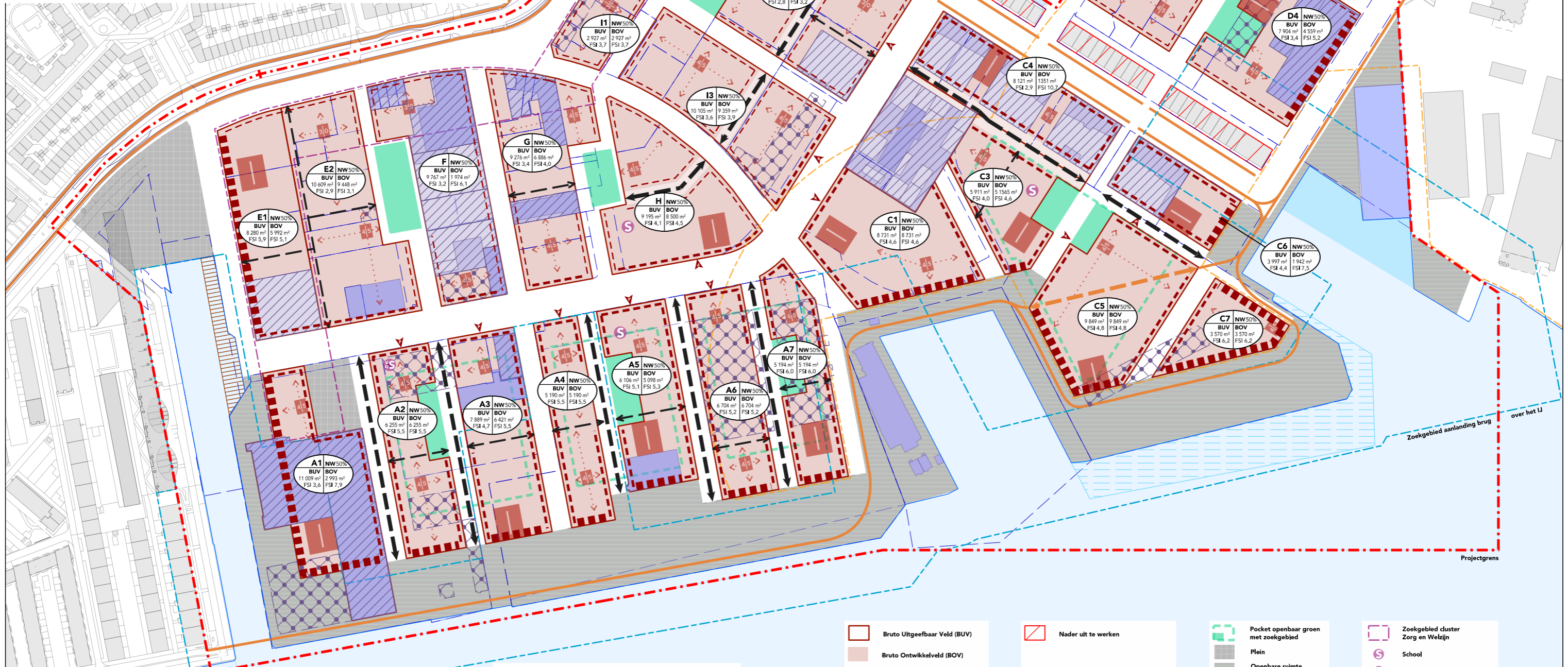
Kaart Stedenbouwkundig Ontwikkelkader

Deze kaart verbeeldt de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwikkelkader en vat deze samen.

Deze kaart is het getekende eindresultaat van Fase 2 Plaberum; de definitiefase.

In de komende fase wordt deze kaart en de uitgangspunten op basis van onderzoeksresultaten en in samenspraak met erfpachthouders en eigenaren uitgewerkt tot een stedenbouwkundige plankaart.

Flexibiliteit Op een aantal vlakken biedt deze kaart flexibiliteit. Met name t.a.v. de positionering van en het aantal te realiseren nieuwe straten, de positionering van hoogteaccenten tot 45 meter en pocketparks zijn flexibel. De legenda bij de kaart maakt dit duidelijk.



- doorgang / openbare ruimte, ligging indicatief (OR)
- doorgang / onderdoorgang tbv fietspad, ligging indicatief
- wenselijke doorgang / semi-openbare ruimte, ligging indicatief
- Maximale bouwhoogte 15m — 50% niet wonen in plint van 8 meter
- Maximale bouwhoogte 20m — 50% niet wonen in plint van 8 meter
- Maximale bouwhoogte 30m — 50% niet wonen in plint van 8 meter

Gegevens per veld
 (BOV = BUV · OR - THO)
 De oppervlakte van een Bruto Ontwikkeld veld is berekend door van het Bruto Uitgebaar Veld de oppervlakte af te trekken van de te realiseren Openbare Ruimte en de Te Handhaven Opstallen

Aanduiding

- Minimum % grondopp. Niet-Woon-Functies van Bruto Ontwikkeld veld
- Oppervlakte en maximale FSI van Bruto Uitgebaar Veld
- Oppervlakte en maximale FSI van Bruto Ontwikkeld veld

<ul style="list-style-type: none"> Bruto Uitgebaar Veld (BUV) Bruto Ontwikkeld veld (BOV) Voorkeursplek toren max. bouwhoogte 60m met gebouwichting Aanduiding toren met aangegeven max. bouwhoogte Zoekgebied hoogbouw 60 - 140m 	<ul style="list-style-type: none"> Nader uit te werken Te handhaven opstallen uit cultuurhistorische overwegingen Te handhaven opstallen Eigen terrein van te handhaven opstallen Te handhaven karakteristieke gebouwelementen (n.l.b.) (* zie pagina 35) Te conserveren bestemming (TCB) 	<ul style="list-style-type: none"> Pocket openbaar groen met zoekgebied Plein Openbare ruimte havenkarakter Water Zoekgebied aanplemping Zwemwater Wandelsteiger 	<ul style="list-style-type: none"> Zoekgebied cluster Zorg en Welzijn School School Voortgezet Onderwijs Fietspad Toegang parkeergarage Eigendomsgrans
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Projectgrens

Zoekgebied aanlanding brug over het IJ



Samenvatting

Het Hamerkwartier heeft de kans uit te groeien tot een levendig stedelijk woon- en werkgebied met een grote variatie aan functies en een aantrekkelijke openbare ruimte. In deze Projectnota wordt geschetst wat de ambities en uitgangspunten voor de transformatie zijn en binnen welke kaders die zou moeten plaatsvinden. Hieruit worden voorkeursvarianten afgeleid. Het geheel resulteert in een ontwikkelkader voor het Hamerkwartier.

Bestuurlijke prioriteiten

Bestuurlijk zijn drie prioriteiten gekoppeld aan de opgave voor het Hamerkwartier:

Tempo en volume in de woningbouwproductie: in de zuidstrook zijn kansen om snel en in grote volumes woningbouw te ontwikkelen, in de noordstrook meer geleidelijk en op kleinere schaal.

Ongedeelde wijk: naast een gemengde samenstelling van het Hamerkwartier is het doel de omliggende buurten (IJpleinbuurt, Vogelbuurt en Vogeldorp) in sociaal fysiek en economisch opzicht mee te laten profiteren van de ontwikkeling. Deze Projectnota richt zich mede op dit invloedsgebied.

Kwaliteit: de ambitie is een adaptief, gemengd hoogstedelijk milieu te realiseren, met een gevarieerde functiemix.

Uitgangspositie en context

De kaders voor de transformatie worden bepaald door bestaand beleid, ontwikkelingen op stedelijk en stadsdeelniveau en een aantal gegevens, zoals de lokale eigendomsverhoudingen, het huidige gebruik, de kenmerken van het invloedsgebied en factoren als bodem en water. In de hoofdlijnen gaat het om de volgende zaken:

Beleidskaders en ambities. Deze zijn vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040, Koers 2025 Ruimte voor de Stad, Ruimte voor de Economie van Morgen, de Woonagenda 2025 en het Actieplan Meer Middeldure Huur.

Participatieresultaat. Partijen uit het plangebied en het invloedsgebied hebben meegedacht en meegepraat over de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Daaruit zijn aanbevelingen gekomen ten aanzien van meerdere thema's: identiteit, wonen, werken, openbare ruimte en verbindingen, voorzieningen, duurzaamheid en gezondheid.

De snel veranderende Noordelijke IJever. Er is meer vraag naar ruimte voor woningbouw dan in oudere plannen voorzien.

De kenmerken van de omliggende buurten. Deze kennen relatief veel laagopgeleide bewoners, veel kwetsbare huishoudens en veel kansarme jongeren. De woningvoorraad is er eenzijdig.

***De huidige identiteit van het Hamerkwartier.** De stedenbouwkundige structuur is op functionaliteit en bereikbaarheid gericht. Het gebied is daardoor nog steeds een typisch industrie- en bedrijventerrein. In de toekomst moet dit uitgangspunt zijn voor het mengen met wonen: hoogstedelijk en een binnenstedelijk woon-werkmilieu.

Het huidige gebruik. Het Hamerkwartier heeft zich ontwikkeld tot een gemengd en levendig stuk stad, met onder meer studentenwoningen, hybride vormen van maakindustrie, bedrijfsverzamelgebouwen, horeca en andere voorzieningen. De laatste jaren hebben zich meer ambachtelijke en creatieve bedrijven in het gebied gevestigd.

De eigendomsverhoudingen. De gemeente bezit met name in erfpacht uitgegeven grond en heeft verder weinig grondposities. In de noordelijke strook is het bezit versplinterd, in de zuidelijke strook liggen drie

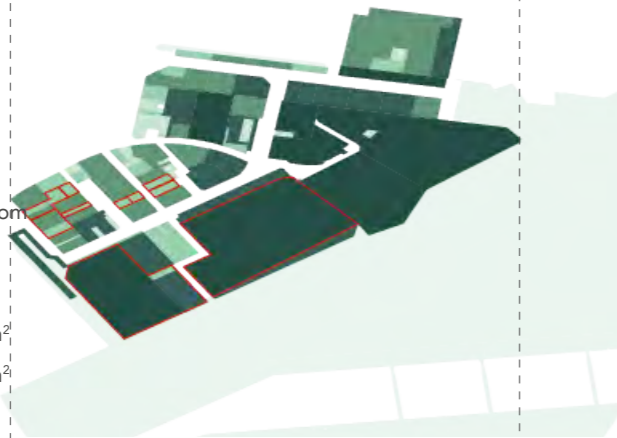
01. Condities

Context



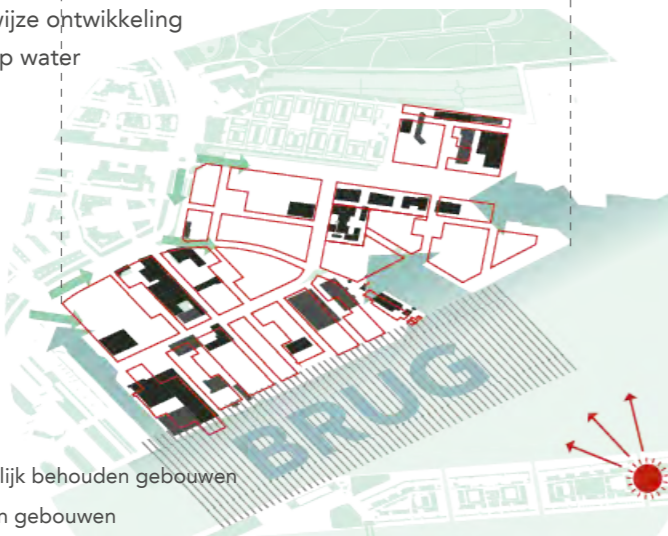
Eigenaars

- Privaat eigendom
- < 500m²
- 500 - 1.000m²
- 1.000 - 2.500m²
- 2.500 - 5.000m²
- > 5.000m²



Potentieel

1. Waardevolle gebouwen
2. Perceelsgewijze ontwikkeling
3. Oriëntatie op water
4. Zon
5. Java brug

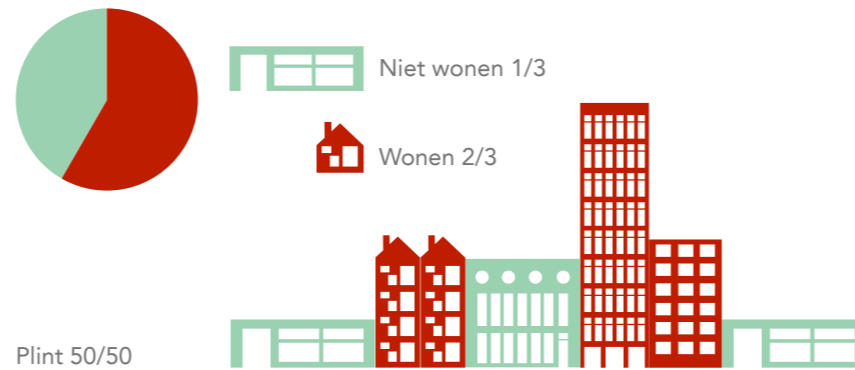


02. Ambities

Tempo en volume woningbouw in hoge dichtheid



Gemengd gebruik in programma en ruimte



Ongedeelde wijk



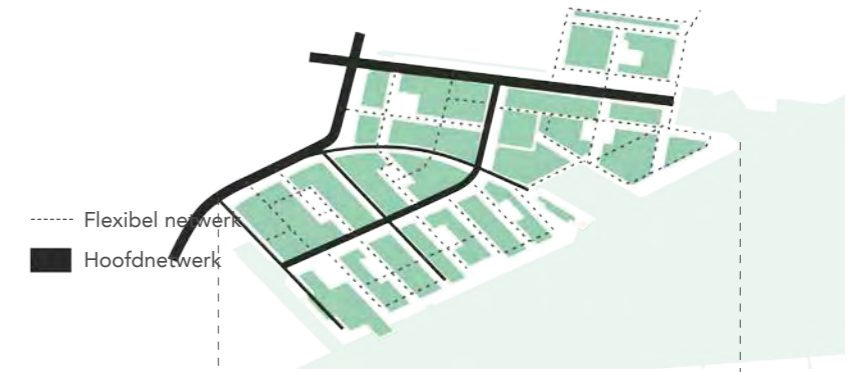
Kwaliteit > Kwantiteit



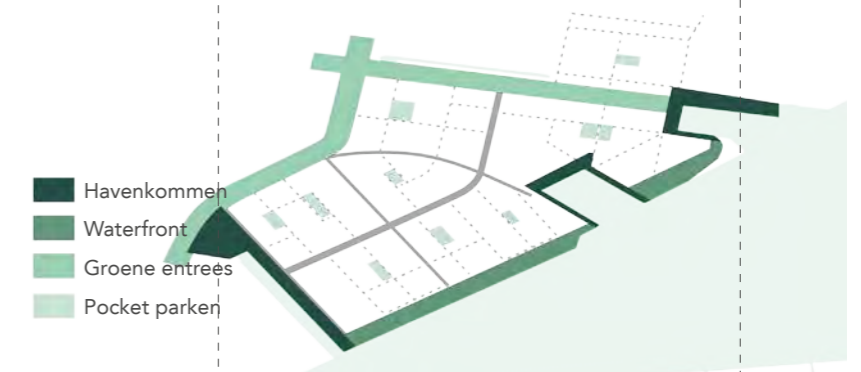
1. Kenmerkende architectuur
2. Onderscheidende openbare ruimte
3. Ruimtelijke en functionele coherentie
4. Zon, uitzicht en doorzicht

03. Ontwerpvoorstel / realisatiestrategie

Flexibel grid structuur



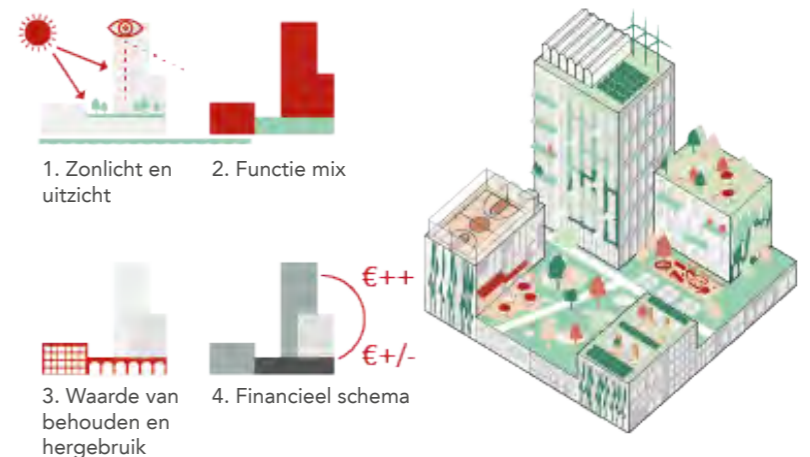
Openbare ruimte



Typologieën



Hamerblok



grote kavels die voor 2/3 het bezit zijn van private partijen. Circa 1/3 is in erfpacht.

De bereikbaarheid. Deze zijn matig en zullen bij ontwikkeling verder onder druk komen te staan. Ontwikkelingen die buiten de scope van deze Projectnota vallen, zorgen al voor een verbetering van de bereikbaarheid: de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn, de geplande aanleg van metrostation Sixhaven, de geplande vaste IJoeerverbindingen en de optimalisatie van de veerverbindingen. Daarnaast zijn echter lokaal meerdere ingrepen in de infrastructuur noodzakelijk.

Parkeren. Op straat wordt zo min mogelijk geparkeerd. De norm voor het straatparkeren is 0,1 parkeerplek per woning. Deze parkeerplekken zijn bedoeld voor bezoekers. Voor woningen en de overige functies worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen gehanteerd. Deze parkeerplekken komen ondergronds of in parkeergebouwen die makkelijk in de toekomst uit elkaar gehaald kunnen worden (demontabel) zodat de plek een nieuwe bestemming kan krijgen.

Geluids- en veiligheidscontouren. De geluidsbelasting door de bedrijfsactiviteiten van Albemarle kan voorziene ontwikkelingen belemmeren. De gemeente is hierover met het bedrijf in gesprek. In een vervolgstadium wordt onderzocht welke maatregelen er genomen dienen te worden.

Watersysteem. Gezien de geringe ontwatering in de huidige situatie op een aantal locaties in het Hamerkwartier, kan het noodzakelijk zijn bij ontwikkelingen grondverbeteringen door te voeren. In een volgend stadium wordt een waterplan opgesteld voor een optimale afstroom via cunetten richting het IJ. Tevens zal een Rainproof-plan worden gemaakt in het kader van de klimaatbestendige stad.

De bodemkenmerken. Onderzoek naar de actuele bodemkwaliteit is geboden. De bodemkwaliteit kan in een aantal gevallen beperkingen opleggen aan het ontwikkelen van gevoelige functies of de noodzaak tot sanering met zich meebrengen.

Archeologie. In een deel van het Hamerkwartier is archeologisch bureauonderzoek vereist voorafgaand aan de ingrepen in de bodem.

Bommen. Er zijn in het Hamerkwartier gebieden waarin zich explosieven zouden kunnen bevinden. Indien daar civieltechnische werkzaamheden plaats gaan vinden, wordt een projectgebonden risicoanalyse (PRA) aanbevolen.

Ontwikkelkader

Voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier zijn verschillende ruimtelijke en programmatische varianten onderzocht op kansen en risico's. De optelsom van uitgangspunten en ambities, van leidende condities én de uitkomsten van het participatietraject, leveren input voor waardering van de varianten. Na een zorgvuldige afweging leidt dit tot voorkeursvarianten. Deze zijn vertaald naar het volgende ontwikkelkader:

Het Hamerkwartier transformeert van bedrijventerrein naar **een bruisende, hoogstedelijke woon-werkbuurt**. Het industriële karakter blijft zichtbaar. De aantrekkelijkste, cultuurhistorisch waardevolle en goed functionerende werkgebouwen en voorzieningen blijven staan. De nieuwbouw plooit zich hieromheen. De verhouding wonen enerzijds en werken en voorzieningen anderzijds is ongeveer 2/3-1/3.

Stedenbouwkundige herverkaveling vindt (waar nodig) plaats in de vorm van **een flexibel grid met oriëntatie op het IJ, in te vullen met een diversiteit aan bouwtypes**.

Het Hamerkwartier wordt **een woonbuurt voor iedereen**. Voor jong en oud, Amsterdammers en nieuwkomers, voor verschillende inkomensklassen en verschillende gezinssituaties. Insteek is de realisatie van een grote diversiteit aan woningtypes, variërend in grootte, type en prijs. Het economische programma is erop gericht **een deel van de bestaande ondernemers te behouden en de groeikansen te benutten van de productieve en creatieve economie**. De belangen van de omliggende wijken en de versterking van de buurt economie worden nadrukkelijk meegenomen in de economische ontwikkeling van het Hamerkwartier. In het gebied zullen straks ongeveer 5.000 mensen werken, uitgaande van gemiddeld 35 m² per werknemer. Dit is een verdubbeling van het huidige aantal arbeidsplaatsen.

Ook maatschappelijke en commerciële voorzieningen krijgen de ruimte. De nieuwe voorzieningen zullen ook gericht zijn op de bewoners van de omliggende buurten. Voor de realisatie van twee of drie basisscholen en een VO-school worden plekken gereserveerd. Voor de komst van sociaal-maatschappelijke en medische voorzieningen zal een zone aangewezen worden. Voor horeca, leisure en kunst en cultuur is op passende plekken voldoende ruimte.

Het totale programmavolume van het Hamerkwartier bedraagt in het eindbeeld circa 780.000 m² bvo met een FSI van gemiddeld 3,7. Daarbinnen is de verdeling:

ca. 270.000 m² bvo aan werken en voorzieningen en ca. 510.000 m² aan woningen (ca. 6.700 woningen). Uitgaande van een modelmatige uitwerking van het strokengrid, die een mogelijke uitkomst laat zien na volledige ontwikkeling in meerdere, langjarige fases, uitgaande van het maximaal toegestane programma, waarbij volledig wordt ontwikkeld door alle ploteigenaren. In de spelregelkaart is een bovengrens aan het programma opgenomen en tevens een mate van flexibiliteit om het programma anders in te vullen.

De openbare ruimte wordt contrastrijk en gevarieerd ingericht, zodat deze verschillende gebruikers bedient. Er wordt gezocht naar dubbelgebruik, zoals mixed use door bedrijven en bewoners. Speciale aandacht is er voor de IJboulevard, de drie havenkommen en de verbindingen met de omliggende buurten. Kleine parkjes, pleintjes en speelplekken scheppen ruimte in de dichte blokkenstructuur. De openbare ruimte zal uitnodigen tot bewegen.

De bereikbaarheid van het Hamerkwartier wordt verbeterd. De komst van de Javabrug, de optimalisatie van de veerverbindingen en de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn zijn autonome verbeteringen. Binnen de scope van deze Projectnota vallen de herinrichting van o.a. de Meeuwenlaan, de Johan van Hasseltweg en het Gedempt Hamerkanaal.

Ten aanzien van het parkeren is de Nota Parkeernormen Auto (2017) van toepassing. Deze nota gaat uit van parkeernormen die zich binnen een bandbreedte bevinden. De parkeernorm voor sociale huur en middeldure huurwoningen is 0 - 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Dure woningen kleiner dan 60m², bandbreedte 0,3 tot 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Grote dure woningen, bandbreedte 0,6 - 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Voor het Hamerkwartier wordt, vanwege het haalbaar maken van de transformatie en het realiseren van de geambieerde hoogstedelijke autoluwe wijk, ingezet op de onderkant van de bandbreedte zoals deze in de parkeernota is verwoord. In de fase van het Investeringsbesluit zal, middels de op te stellen Mobiliteitsvisie en in samenspraak met eigenaren en erfpachters, nader bepaald moeten worden of deze lage norm haalbaar en wenselijk is, dan wel of deze binnen de bandbreedte moet worden aangepast.

De ambities van de Agenda Duurzaamheid Amsterdam, zoals energieneutraal en gasloos bouwen, worden naar het Hamerkwartier doorvertaald. Aanvullend is gekozen voor het thema gezondheid in brede zin, wat concreet betekent dat er extra aandacht is voor onderwerpen als groen, water, sport, mobiliteit en gezonde bouwmaterialen.

Ontwikkelstrategie

De gemeente heeft weinig grondposities in het Hamerkwartier. De meeste grond is in erfpacht uitgegeven. De gemeente denkt de regie op de transformatie te kunnen voeren via publiek- en privaatrechtelijke middelen.

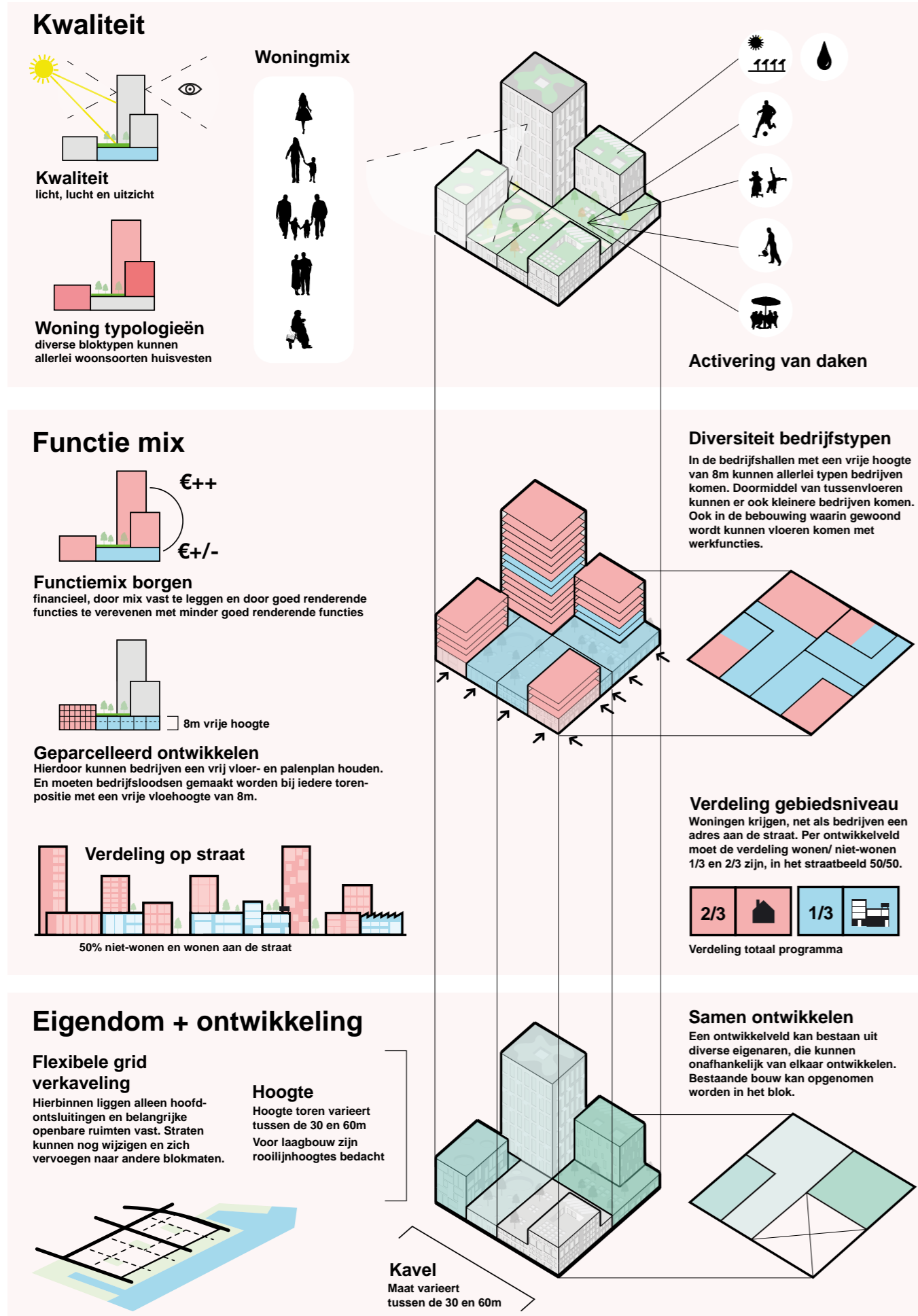
De gemeente hanteert als uitgangspunt dat grondeigenaren en erfpachters het toekomstige bouwprogramma zelf op basis van vrijwilligheid realiseren. Dit betekent dat de gemeente geen grond zal aankopen ten behoeve van de uitgifte van bouwrijpe grond. De gemeente zal wel ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de openbare ruimte grond in eigendom willen verkrijgen. Dit geldt voor de maatschappelijke voorzieningen, zodat deze op de gewenste locaties komen.

De gemeente streeft ernaar alle partijen in een vroeg stadium duidelijkheid te bieden over de ontwikkelmogelijkheden in het gebied. Dit wordt gedaan door bij het vaststellen van deze Projectnota menukaarten per veld te maken.

In het stadium van het Investeringsbesluit zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld waarin het ruimtelijk en programmatisch ontwikkelkader nader wordt uitgewerkt. In deze fase zal ook nader worden verkend welke juridisch-planologische insteek het meest geëigend is voor de ontwikkelstrategie van het Hamerkwartier. Mogelijk wordt er voor gekozen om, onder andere voorsortierend op de nieuwe Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding per 1-1-2021), geen integraal nieuw bestemmingsplan op te stellen. Grondeigenaren dienen dan voor hun transformatieplannen een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure te doorlopen. Een gebiedsvisie, samen met het Investeringsbesluit kan daarbij dienen als afwegingskader voor alle plannen in het Hamerkwartier en geeft de gemeente goede sturingsmogelijkheden voor de toekomst.

In het kader van een optimale borging van het kostenverhaal wordt op voorhand het opstellen van één integraal bestemmingsplan nog niet uitgesloten. In de fase van het Investeringsbesluit zal wat dit betreft een definitieve keuze worden gemaakt. De benodigde juridisch-planologische procedures worden dan in gang gezet om een start te kunnen maken met de voorziene gebiedsontwikkeling.

Vooruitlopend op het toevoegen van het programma buiten het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk de infrastructuur op korte termijn op een aanvaardbaar peil te brengen. Hier worden enkele



voorinvesteringen gedaan. Met meer investeringen wordt gewacht tot er meer duidelijkheid is over de gevolgen voor de bereikbaarheid van Sprong over Het IJ en de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn.

De gemeente heeft het voornemen de GVB pontveerhaven te verplaatsen en dit gebied toe te voegen aan de openbare ruimte. De hiervoor benodigde investering komt ten laste van het plan. De kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie van het plan, zullen gedekt worden uit de (meer) waarde die ontstaat uit erfpachtinkomsten die samenhangen met het nieuwe programma. Daarnaast zal de gemeente voor particuliere grond een kostenverhaal toepassen, die in anterieure overeenkomsten zal worden vastgelegd. Voor zover dat niet lukt, zal een exploitatieplan het kostenverhaal verzekeren.

Organisatie, proces en planning

De wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken is bestuurlijk opdrachtgever voor de komende ontwerpfase die leidt tot een Investeringsbesluit. Voor het programma Ongedeelde Wijk is het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord bestuurlijk opdrachtgever.

De directeur van Grond en Ontwikkeling is aangewezen als ambtelijk opdrachtgever voor de komende fase van het project Hamerkwartier. Voor het programma Ongedeelde Wijk is de directeur Grond en Ontwikkeling samen met de stadsdeelsecretaris van Stadsdeel Noord ambtelijk opdrachtgever.

Voor de versnellingslocatie Hamerkwartier is het projectteam Hamerkwartier opgericht. Het projectteam werkt nauw samen met het programmteam Ongedeelde Wijk. Na de bestuurlijke besluitvorming dient de Projectnota als toetsings- en afwegingskader voor de gemeentelijke inzet en investeringen in de volgende fase. Om tot gefundeerde keuzes en besluiten te komen voor het Investeringsbesluit, worden voorbereidende acties ondernomen en onderzoeken uitgevoerd.

Om alle betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de herontwikkeling, verleent de gemeente inspraak op de concept-Projectnota. De inspraakreacties zijn gebundeld in een nota van beantwoording, die samen met de concept-Projectnota ter besluitvorming aan het gemeentebestuur zullen worden voorgelegd. Om de inhoud van het stedenbouwkundig plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de ideeën van de markt, wordt bij het opstellen van het Investeringsbesluit samengewerkt met marktpartijen met posities in het gebied. In de fase van het Investeringsbesluit zal opnieuw een participatietraject worden opgezet.



De transformatie gebeurt op initiatief van de markt en in samenspraak met gemeente en aangrenzende eigenaren. Om die reden zal de uitkomst van de transformatie nooit vaststaan en zal deze altijd anders worden dan de modelmatige uitwerking zoals getoond op dit beeld. De maquette toont hoe de transformatie eruit kan zien op het moment dat:

- alle eigenaren ontwikkelen
- met een maximaal programma
- in een eindsituatie, na misschien wel 30 jaar ontwikkelen.

Om ook in het scenario van maximale transformatie voldoende kwaliteit te kunnen garanderen, stelt de kaders, ruimtelijk fysiek en qua programma. Hierin worden de maxima voor bijvoorbeeld te ontwikkelen programma en minimale eisen ten aanzien van te behouden gebouwen aangegeven. Het opstellen van dit kader en de bijhorende ambities is mede tot stand gekomen door middel van het participatieproces met bewoners uit omliggende buurten en huidige ondernemers/ eigenaren in het gebied.



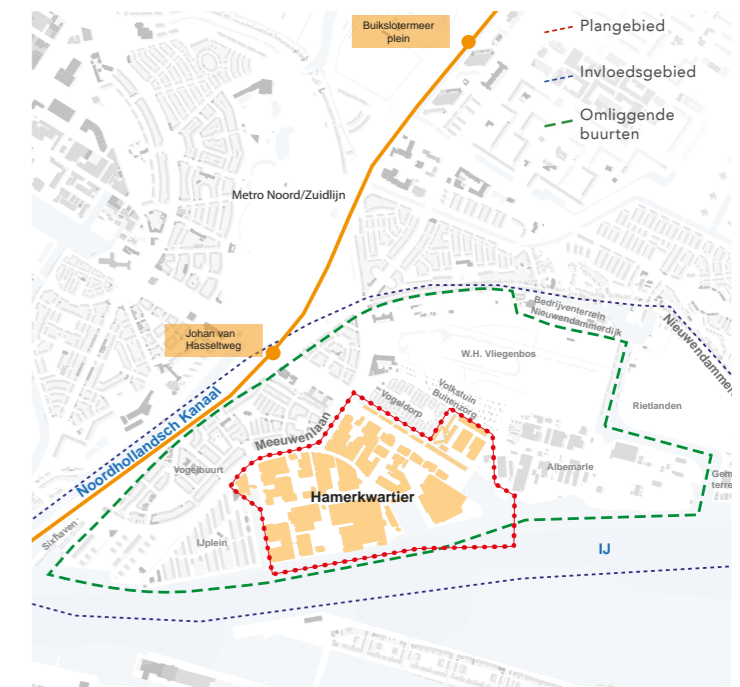
1. Inleiding

De afgelopen tien jaar is het Hamerkwartier geleidelijk aan veranderd van een traditioneel bedrijventerrein waar relatief weinig mensen werkten, naar een bedrijventerrein met verschillende soorten bedrijvigheid en een hoger aantal werknemers. Dit is een vruchtbare basis om het gebied verder uit te bouwen naar een stuk stad dat past bij de ontwikkeling die de Noordelijke IJ-oever als geheel doormaakt. Zeker nu de kans groot is dat de Javabrug het gebied direct met de Zuidelijke IJ-oever zal verbinden, zal het werkklimaat nog meer gaan veranderen. Het Hamerkwartier heeft de kans uit te groeien tot een levendig stedelijk gebied met een grote variatie aan functies als bedrijven, horeca, scholen, woningen, parken, enzovoort.

1.1 Kansen voor het Hamerkwartier

De Structuurvisie Amsterdam 2040 wees het gebied al aan als een locatie waar in de periode 2020-2030 meer woningen gebouwd zouden kunnen worden. Sinds het vaststellen van de Structuurvisie in 2011 is de druk op de stad fors toegenomen. Dit is voor de gemeente reden om de ontwikkeling van een aantal kansrijke gebieden in de stad extra te stimuleren. Deze gebieden zijn in Koers 2025 Ruimte voor de Stad aangewezen als versnellingslocatie. Het Hamerkwartier is vanwege de gunstige ligging en het wegtrekken van grootschalige bedrijvigheid één van deze versnellingslocaties.

De ontwikkeling van het Hamerkwartier is tevens een kans om te werken aan de verbetering van het woon- en werkklimaat in de omliggende buurten IJplein, Vogelbuurt en Vogeldorp. Daarom richt dit projectbesluit zich ook op deze buurten, die samen het zogenaamde invloedsgebied vormen. Plangebied en invloedsgebied worden als een geheel beschouwd, zodat iedereen kan meeprofiten van de ontwikkelingen.



Omliggende buurten/invloedsgebied Hamerkwartier

1.2 Prioriteiten in de transformatie

Bestuurlijk zijn bij de start van het analyseren van dit gebied drie prioriteiten gekoppeld aan de opgave voor het Hamerkwartier:

- Tempo en volume in de woningbouwproductie;
- Ongedeelde wijk;
- Kwaliteit.

In de vervolgfase zijn deze drie speerpunten vertaald in concrete uitgangspunten, die samen een haalbaar perspectief voor het gebied schetsen. Hieronder volgt een vertaling van de prioriteiten.

Prioriteit 1: Tempo en volume woningbouwproductie

Vanwege de huidige indeling en het gebruik van het gebied vindt de woningbouw gefaseerd en in verschillende tempo's plaats. In de zuidstrook zijn drie eigenaren/erfpachters met omvangrijke grondposities; hier worden de woningen snel en in grote volumes gebouwd. In de noordstrook, met meer dan tachtig eigenaren/erfpachtnemers, geleidelijker en op kleinere schaal. Uitgangspunt is transformatie naar een passende hoogstedelijke invulling indichtheid, volume en hoogte.

Prioriteit 2: Ongedeelde wijk

Het Hamerkwartier moet een gemengde wijk worden. In functies (wonen, werken en voorzieningen), maar ook in soorten woningen en bewoners. Daarnaast is het de ambitie om het invloedsgebied (IJplein, Vogelbuurt en Vogeldorp) in sociaal, fysiek en economisch opzicht te laten meeprofiteren van de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Het Hamerkwartier moet ook de wijk van deze bewoners worden. Een wijk waar oude en nieuwe bewoners zich thuis voelen en allen gebruik maken van de voorzieningen en verblijfsruimten. In samenwerking met de partijen die een positie in het gebied hebben, zet de gemeente in op:

- **Wonen:** spreiding sociale huur en middenhuur in het Hamerkwartier en zo mogelijk ook in het invloedsgebied.
- **Openbare ruimte en infrastructuur:** nieuwe inrichting van de Meeuwenlaan en betere (fiets) verbindingen met de omliggende buurten en het Vliegenbos en de Havikslaan. Kwaliteitsimpuls openbare ruimte voor het gehele invloedsgebied via gebiedsplan/gebiedsagenda.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** toereikend aanbod van scholen, zorg, welzijn, sportvoorzieningen en kunst en cultuur in het Hamerkwartier voor nieuwe en huidige bewoners.
- **Economie:** realisatie van kleinschalige bedrijfsruimte, zodat ook ondernemers uit de buurt zich in het Hamerkwartier kunnen vestigen.

Koppelen van bedrijven die werkgelegenheid bieden aan bewoners van bestaande buurten aan grondeigenaren.

- **Tijdelijke invulling van vrijkomende kavels** en vastgoed op zodanige wijze dat deze meerwaarde bieden voor het invloedsgebied.

Naast het sturen van ontwikkelingen op fysiek, sociaal en economisch vlak in het Hamerkwartier, worden er ook ingrepen gedaan in de bestaande buurten om deze beter te laten aansluiten. Denk bijvoorbeeld aan verbetering van de openbare ruimte en aan het stimuleren van een nieuwe economische invulling van bedrijfsruimten in de Vogelbuurt. Ook zoekt de gemeente de samenwerking met de corporaties om verbeteringen op het fysieke en sociale vlak te bewerkstelligen. Al deze maatregelen worden uitgevoerd in samenhang met het project en met het stedelijk programma strategische buurtontwikkeling.

Prioriteit 3: Kwaliteit

De ambitie is een adaptief, gemengd hoogstedelijk milieu te realiseren, met een gevarieerde functiemix. Concreet betekent dat het volgende:

Respect voor de historie van het gebied en versterken van de identiteit door het behoud van markante gebouwen en goed functionerende bedrijven.

Stedelijke, gevarieerde functiemix in hoge dichtheid door het toevoegen van wonen, werken en voorzieningen in een passende stedenbouwkundig setting voor dit gebied.

Meer ruimte, ook in nieuw vastgoed, voor de ingezette ontwikkeling in het Hamerkwartier, waar de maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en innovatieve start-ups succesvol functioneren.

Een woningaanbod voor alle doelgroepen in verschillende typologieën.

Binnen het thema duurzaamheid inzetten op gezondheid als hoofdthema. Dit betekent dat gebouwen aan strenge normen moeten gaan voldoen, maar ook dat de openbare ruimte moet verleiden tot sport en activiteit en Rainproof wordt ingericht.

Het ook in de toekomst functioneel transformeerbaar houden van het gebied.

Een significant aandeel commerciële en maatschappelijke voorzieningen (laten) realiseren.

Een openbare ruimte ontwerpen met een grote gebruikswaarde voor een breed palet aan doelgroepen. De IJ-oever is publiek, groen en biedt recreatiemogelijkheden.

Het water benutten voor een nautisch programma met hoogstedelijke allure.

1.3 Stappen besluitvormingsproces

De transformatie van het Hamerkwartier is een gebiedsontwikkeling en kent een aantal stappen die zijn vastgelegd in het Plaberum 2017, een bestuurlijk vastgesteld proces voor ruimtelijke projecten. Het Plaberum deelt ruimtelijke projecten op in vier fases. Per fase is beschreven wat er gebeurt op het gebied van de plan- en besluitvorming. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit, dat richting geeft aan wat er in de volgende fase moet gebeuren. Deze nota is een samenvoeging van stap één en twee van het Plaberum: het Principebesluit en het Projectbesluit. De uitgangspunten voor de ontwikkeling liggen vast, de mogelijkheden van de transformatie zijn verkend, diverse alternatieven zijn onderzocht en getoetst op haalbaarheid. In deze Projectnota wordt toegewerkt naar een voorkeursmodel voor de transformatie van het Hamerkwartier. Na het Projectbesluit dat op grond hiervan wordt genomen, volgt het Investeringsbesluit. Daarin wordt een uitspraak gedaan over het ontwerp, het programma en de middelen voor de uitvoering daarvan. De laatste stap in het Plaberum is de uitvoeringsfase. Hierin worden meerdere bestuurlijke besluiten genomen, afhankelijk van de opgave. Deze kunnen variëren van een bestemmingsplan tot vergunningen, inrichtingsplannen, een beheerplan en een afsluitingsplan.

1.4 Leeswijzer

In deze Projectnota wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

Hoofdstuk één beschrijft de aanleiding, de bestuurlijke prioriteiten en het besluitvormingsproces.

In **hoofdstuk twee** wordt beschreven welke context richting geeft aan de transformatie van het Hamerkwartier: de beleidsambities en -kaders, de huidige kenmerken en het huidige gebruik van het gebied, de bereikbaarheid en kenmerken ten aanzien van bodemkwaliteit en waterbeheer. Ten slotte wordt een samenvatting gegeven van de opgehaalde resultaten van het participatietraject van voorjaar 2017.

Hoofdstuk drie gaat in op de verschillende varianten voor de transformatie. Uitgangspunten voor de keuze en de waardering van de varianten zijn de context en ambities zoals in de voorgaande hoofdstukken beschreven.

Hoofdstuk vier is de kern van de Projectnota. Hierin wordt het ontwikkelkader voor het Hamerkwartier per thema beschreven.

In **hoofdstuk vijf** wordt er antwoord gegeven op de vraag hoe de gemeente ervoor kan zorgen dat het voorkeursmodel gerealiseerd wordt zonder grondpositie en met veel verschillende eigenaren en bestaand vastgoed. Aan de hand van een juridisch-planologische analyse is afgewogen welke instrumenten de gemeente het beste kan inzetten om de projectdoelen te realiseren. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de financiële randvoorwaarden verkend aan de hand van de bestaande eigendomssituatie en het toekomstig grondgebruik.

In **hoofdstuk zes** komt de organisatie van het project aan bod en wordt vooruitgekeken naar de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling.

In **hoofdstuk zeven** staan de beslispunten die voortkomen uit dit document waarover aan de gemeenteraad een besluit wordt gevraagd.



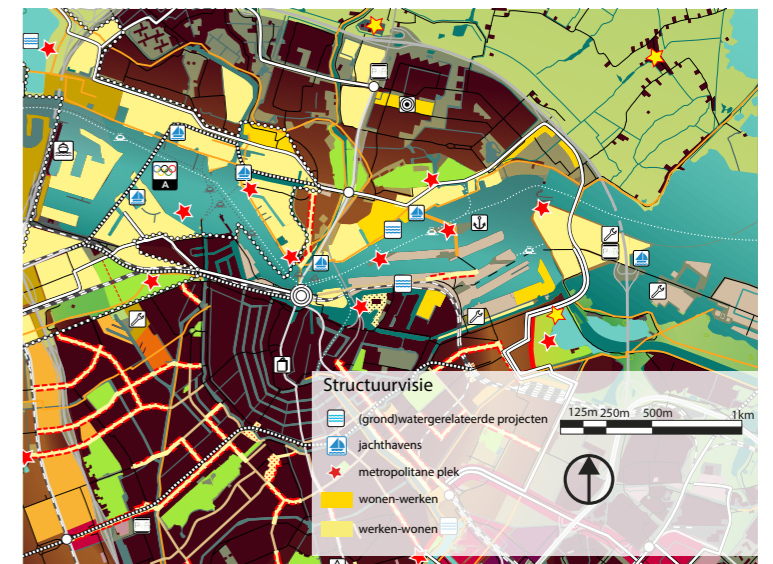
2. Uitgangssituatie & Context

Welke transformatie het Hamerkwartier gaat doormaken, tot welk type stad het kan transformeren, wordt bepaald door een aantal wensen en mogelijkheden. De wensen komen voort uit ambities van de gemeente en betrokkenen (bewoners, ondernemers, omwonenden, marktpartijen) en worden mede bepaald door ontwikkelingen die in Amsterdam in het algemeen en in Amsterdam-Noord in het bijzonder plaatsvinden. De mogelijkheden hangen af van een aantal kenmerken, zoals de aanwezige infrastructuur, de eigendomsverhoudingen, bodemkwaliteit en watermanagement. In dit hoofdstuk komen de factoren die de ontwikkelrichting van het Hamerkwartier mede bepalen, een voor een aan bod.

2.1 Stedelijk Beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

De centrale ambitie van de Structuurvisie Amsterdam 2040 is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame metropool. Om economisch sterk en duurzaam te zijn, wil Amsterdam onder meer een intensiever gebruik van de bestaande stad. Dan kan op hetzelfde oppervlakte meer mensen woon- en werkruimte worden geboden. Bij de vaststelling van de Structuurvisie begin 2011, werd het Hamerkwartier aangewezen als een locatie die zich op de lange termijn zou kunnen transformeren in een gemengd werk-woongebied. Daarbij zou minimaal 50% van het oppervlak van het bestaande bedrijventerrein (anno 2009) bestemd worden voor bedrijven. De transformatie zou moeten plaatsvinden in de periode 2020-2030. Deze visie op de toekomst van het gebied ligt ten grondslag aan het nu geldende bestemmingsplan, dat in 2013 werd vastgesteld. Verder is het van belang te vermelden dat de Structuurvisie de mogelijkheid biedt om langs de Noordelijke IJ-oever in de tweede lijne hoogbouw tot 60 meter te realiseren.



Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch Sterk en Duurzaam

Koers 2025: ruimte voor de stad

In 2016 heeft de gemeenteraad Koers 2025 Ruimte voor de Stad, aangenomen. Koers 2025 operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie om 50.000 woningen te bouwen tot 2025. Koers 2025 omvat een strategie waarmee in de komende jaren keuzes kunnen worden gemaakt in de ontwikkeling van de stad. De doelstelling is niet alleen de groei te accommoderen, maar ook om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Daarbij spelen meerdere uitdagingen. Het aantal inwoners stijgt en daarmee ook de vraag naar woningen en nieuwe woonmilieus. Ook het aantal bezoekers en toeristen groeit snel. De snel groeiende bedrijvigheid verandert van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Daarnaast staan steden voor een enorme duurzaamheidsopgave. Gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, zijn het best in staat aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden.

In Koers 2025 is een aantal versnellingslocaties opgenomen, gebieden die zich lenen voor een versnelde woningbouwontwikkeling. Het Hamerkwartier is een van deze versnellingslocaties. Met het vaststellen van Koers 2025 is de focus op werken voor het Hamerkwartier genuanceerd. Werd er aanvankelijk een werk-woonmilieu geambieerd, waarbij werken het primaat behield, nu ligt het accent op een woon-werkmilieu.

Ruimte voor de Economie van Morgen

Naast het realiseren van woningbouw stelt het college zich ten doel om Amsterdam verder te ontwikkelen als economische motor, zodat de stad werkgelegenheid kan bieden aan haar inwoners en die van de metropoolregio. Door aan te sluiten op hedendaagse vestigingstrends en -behoeften biedt stedelijke ontwikkeling ook kansen voor economische groei. Bij de ontwikkeling van Amsterdam wordt daarom ook ruimte geboden aan bedrijvigheid. Daarmee keert de stad terug naar haar bouwtraditie van de negentiende eeuw, toen in de wijken wonen en werken werden gecombineerd. Integratie van bedrijven is belangrijk voor Amsterdam om economisch en sociaal divers te blijven en om ook in de toekomst plek te bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid.

Deze visie is geconcretiseerd in Ruimte voor de Economie van Morgen, de in mei 2017 vastgestelde economische uitwerking van Koers 2025. In Ruimte voor de Economie van Morgen is voor het Hamerkwartier de opgave geformuleerd om het gebied verder te ontwikkelen als productieve en creatieve wijk. Een productieve wijk is een woon-werkwijk met bedrijvigheid die verenigbaar is met wonen, of een wijk waarin door het nemen van technische maatregelen deze functiemenging mogelijk is. Dit houdt in dat in het Hamerkwartier zoveel mogelijk ruimte wordt geboden aan moderne creatieve dienstverlening, maakindustrie, productiebedrijven (mix van design, research, productie- en kantoorruimte) en ambachtelijke maakbedrijven op het gebied van mode, voeding, design, enzovoort.

Detailhandelbeleid

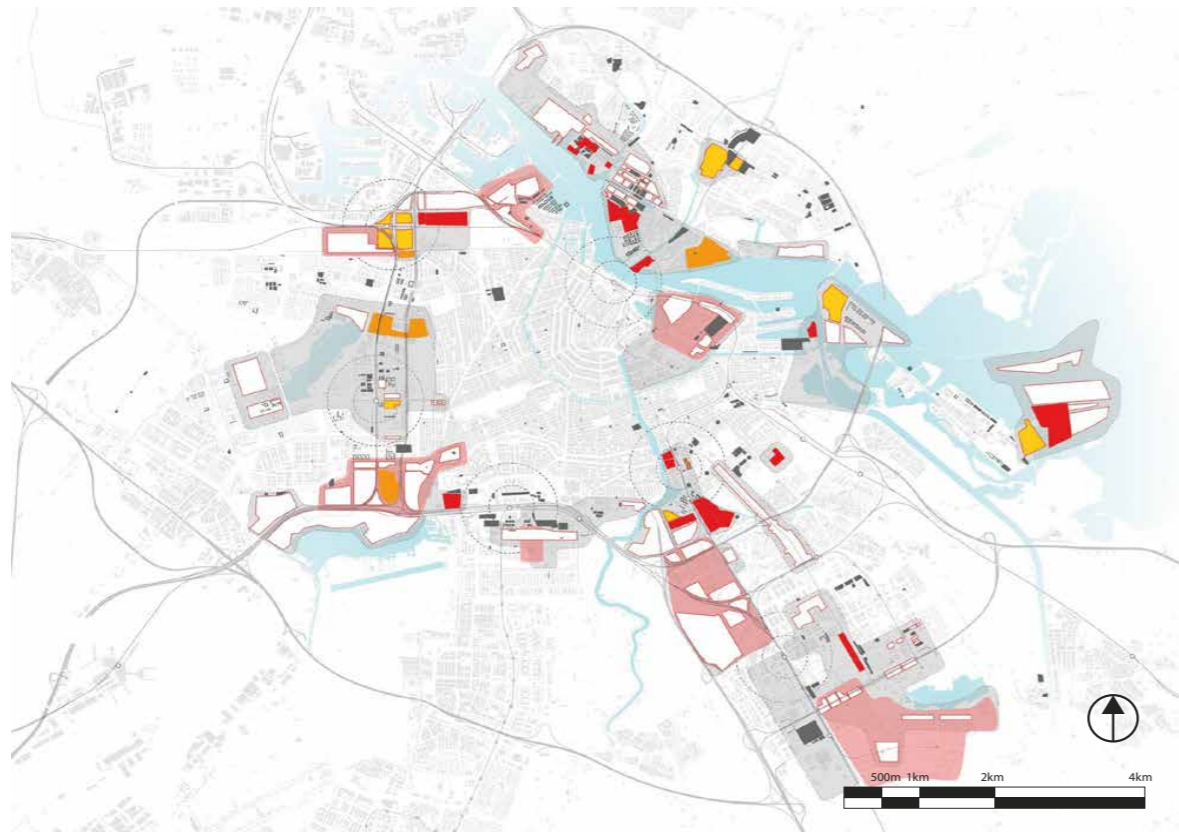
Het nieuwe detailhandelsbeleid van Amsterdam zoals dat nu in concept ter inspraak ligt biedt ruimte voor de groei van detailhandel bij de ontwikkeling van nieuwe wijken. Het "concept detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad" dat na verwachting per 1 januari 2018 van kracht zal zijn biedt meer mogelijkheden voor fijnmazige winkelstructuren in de groeigebieden zoals Hamerkwartier. Het uitgangspunt van dit beleid is dat bestaande kansrijke winkelgebieden eerst worden versterkt. Er zijn meer mogelijkheden voor nieuwe winkels als het bestaande winkelgebied (vrijwel) aansluitend is op een (nieuwe) stadsstraat die een belangrijke verbindingfunctie/langzaam verkeersfunctie naar de centrumzone heeft. De hoeveelheid en het type is maatwerk en onder andere afhankelijk van de verdichting en het verwachte druktebeeld zoals andere doelgroepen naast bewoners: werkenden, studenten, dagjesmensen/toeristen. Deze verruiming is nodig om het hoogstedelijk milieu verantwoord door te geleiden in de stadszone.

Woningbouwbeleid

Nieuwbouw draagt bij aan een gemengde stad. In de Woonagenda 2025 staat de prognose dat er in 2025 een tekort zal zijn aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

Ter voorkoming van dat tekort heeft de gemeente een stedelijk uitgangspunt voor de programmering van nieuwbouw geformuleerd: 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen (huur en koop) en 20% dure woningen (huur en koop). Dit uitgangspunt is van toepassing op alle plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of anderszins juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan, zoals het Hamerkwartier. Het geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond. Herontwikkeling en leegstandsbestrijding staan echter voorop.

Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het stedelijke uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden, zoals het woningaanbod in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van de financiële effecten op de grondexploitatie. Er zijn relatief weinig middeldure huurwoningen in Amsterdam (maandhuur van € 710,68 tot € 971, prijspeil 2017). Om tegemoet te komen aan de verwachte behoefte aan 11% middeldure huur in 2025 verhoogt de gemeente in het Actieplan Meer Middeldure Huur de doelstelling voor middeldure huur naar 1.500 nieuwbouwwoningen per jaar tot en met 2025. Om de voorraad middeldure huurwoningen beter aan te laten sluiten op de woningbehoefte van 2025 en het wegvloeien van middeldure huurwoningen te beperken, worden extra maatregelen genomen. Middeldure huurwoningen moeten ten minste voor 25 jaar worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie. Daarnaast mag gedurende de 25 jaar niet verkocht worden en moeten huurverhogingen gedurende deze periode inflatievolgend zijn. Ook worden er eisen gesteld aan de minimale afmeting van zo'n huurwoning. Kleiner dan 40m² gebruiksoppervlak (GO) in dit segment is in principe niet toegestaan. In het middensegment is echter ook behoefte aan woningen voor gezinnen. Er moeten dus niet alleen kleine middeldure huurwoningen gebouwd worden maar ook grotere, markt contraire, huurwoningen.

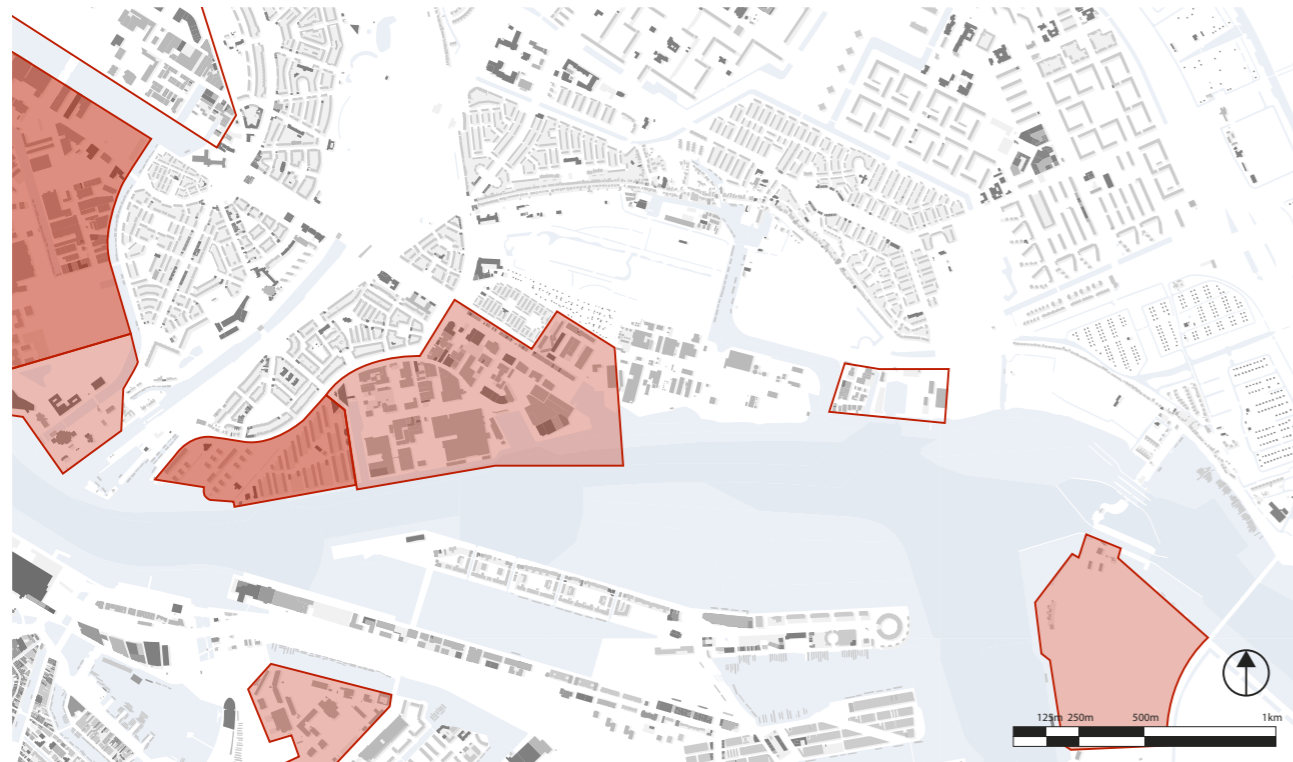


Koers 2020-2025

2.2 Veranderingen op de Noordelijke IJ-oever

De IJ-oeverzone bestaat uit enkele grote gebieden, die bepaald zijn door afzonderlijke bedrijfsgechiedenissen die een sterk eigen ruimtelijke invulling en daardoor ruimtelijk karakter hebben. Denk hierbij aan de verschillen tussen de Buiksloterham, de NDSM-werf, Overhoeks, Sixhaven en Oranjewerf.

Vrijwel de gehele Noordelijke IJ-oever is op dit moment aan het veranderen. De aanvankelijke planvoorraad in lopende projecten 2016-2025 bedroeg circa 4.000 woningen en de realisatie van een omvangrijk programma niet-woonfuncties. Op de Noordelijke IJ-oever blijkt in totaal echter wel ruimte voor minimaal 8.000 tot 10.000 woningen: 2.500 tot 3.500 in het centrale deel en minimaal 6.000 op de flanken zoals het Hamerkwartier. Kortgeleden startten al nieuwe projecten in Buiksloterham en op het NDSM-terrein. Tevens wordt gestudeerd op een integraal ontwerp voor de Noordelijke IJ oevers qua openbare ruimte, publieke ruimtes en nieuwe verbindingen tussen Zaandam en Marken.



Projecten aan het IJ

2.3 Kenmerken van de omliggende buurten

De ontwikkeling van het Hamerkwartier staat niet op zich. Rondom het Hamerkwartier liggen de Vogelbuurt, IJpleinbuurt, Vogeldorp en het W.H. Vliegenbos. De Vogelbuurt en IJpleinbuurt (totaal circa 8.200 inwoners) behoren tot de armste buurten van Amsterdam en Stadsdeel Noord. De buurten kennen veel laagopgeleide bewoners, veel kwetsbare huishoudens en veel kansarme jongeren. Meer dan elders in Noord moeten huishoudens rondkomen van een minimum inkomen: 28,4% versus 20,5 % in Noord en 16,6% in Amsterdam. De bevolkingssamenstelling van de buurten is aan het veranderen. In het verleden zijn sociale huurwoningen verkocht waardoor er meer starters en nieuwe stedelingen zijn komen wonen. Verschillende corporaties overwegen om op termijn een deel te verkopen, maar dat is mede afhankelijk van de mogelijkheden van 'inbreiding' elders. Daarnaast stijgt het aantal ouderen sterk.

De buurten kennen een vrij eenzijdige woningvoorraad. Van de ruim 4.000 woningen in de IJ-plein- en Vogelbuurt zit circa 67% in de categorie sociale huur.

Circa 20% van de voorraad is een koopwoning, de rest is middeldure huur. De sociale huurwoningen zijn voor het overgrote deel corporatiebezit, slechts een klein aantal wordt verhuurd door particulieren. Ruim 40% van alle woningen is kleiner dan 60 m².

Het W.H. Vliegenbos is een van de oudste stadsbossen binnen de gemeente Amsterdam. Het bos heeft in potentie veel gebruiksmogelijkheden voor omwonenden en Amsterdammers, maar deze worden door de eenzijdige inrichting nu nauwelijks benut. Daarnaast is het stadsbos slecht toegankelijk. Een aantal oude verbindingen door het bos is in de loop der jaren verdwenen. De vaste oeververbindingen die in het kader van Sprong Over het IJ worden aangelegd, maken het zinvol om ook koppelingen te maken tussen de bestaande fietsnetwerken over de Nieuwendammerdijk en de nieuwe fietsverbindingen aan de oever. De gemeente zal gelijktijdig met het realiseren van Sprong Over het IJ ook de overige netwerken op orde brengen en huidige en nieuwe verbindingen met elkaar verkopen, onder andere door het W.H. Vliegenbos.

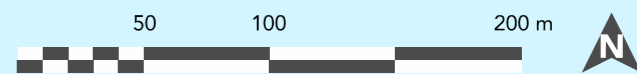


Projectgebied Hamerkwartier met omliggende buurten



Projectgebied

Plangebied = 47,1 ha, waarvan ca. 8 ha water
Huidig programma = ca. 280.00 m² bvo
Te conserveren programma = ca. 100.000 m² bvo te behouden
cultuurhistorisch waardevol vastgoed of goed renderende gebouwen.



2.4 Identiteit en stedenbouwkundige structuur van het Hamerkwartier

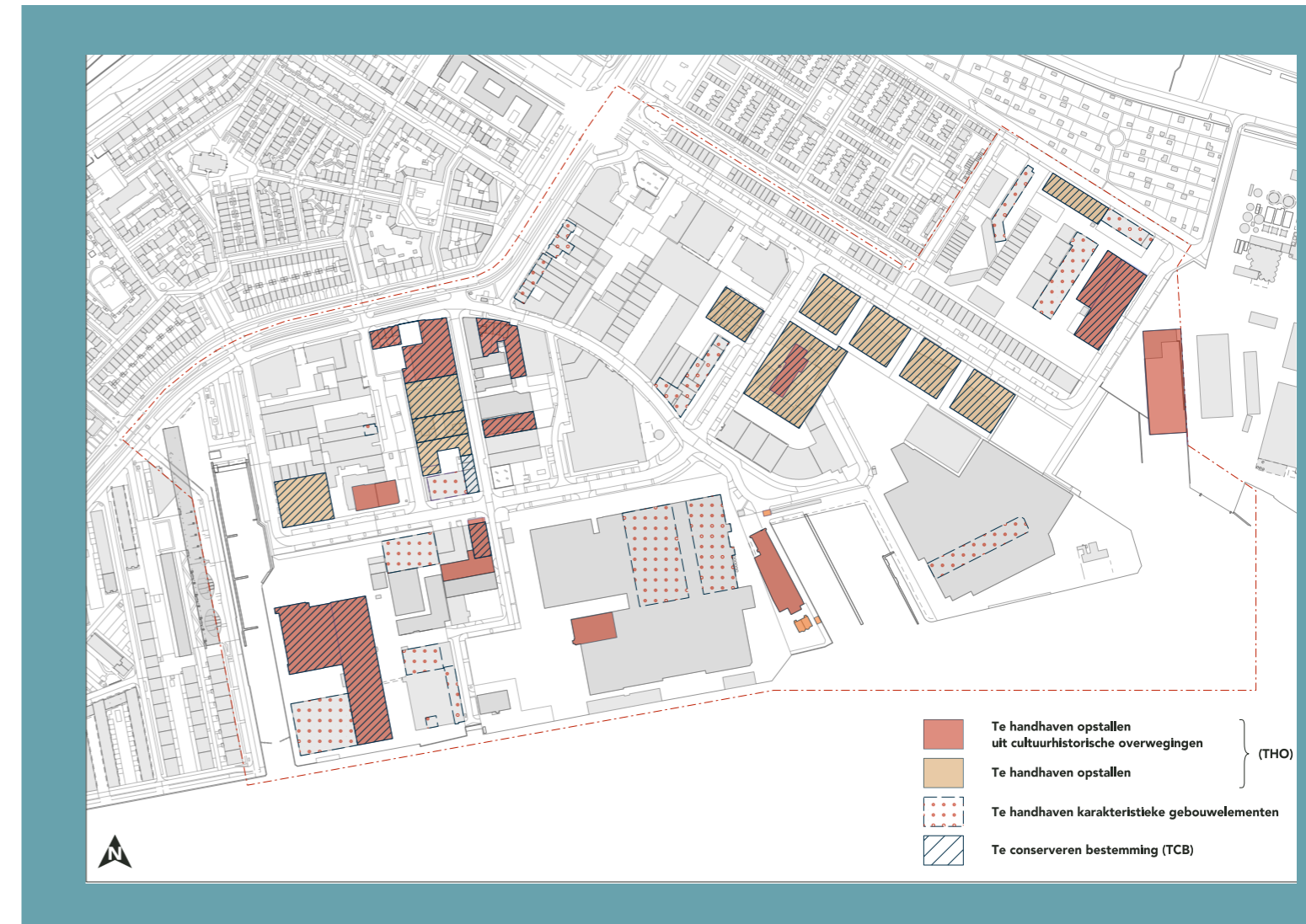
Het Hamerkwartier maakt deel uit van de in het midden van de negentiende eeuw aangelegde Nieuwendammerhampolder. Vanaf 1903 werd de strook langs het IJ tot woningbouw- en industriegebied bestemd vanwege de gunstige ligging aan de belangrijke scheepvaartroute die het Noordzeekanaal en het IJ vormden voor goedertransport. Er vestigden zich toonaangevende bedrijven zoals Stork en Draka, die onder andere grootschalige machines en ander materieel produceerden, en de Amsterdamse Droogdok Maatschappij. De stedenbouwkundige structuur van het Hamerkwartier is gericht op functionaliteit en bereikbaarheid door middel van insteekkanalen. Deze kanalen zijn in de periode vanaf de jaren zeventig gedempt, maar het stratenpatroon volgt nog de oude kanalenstructuur. Het gebied is verder door zijn indeling en de aanwezigheid van enkele industriële complexen, herkenbaar als 'typisch' industrie/ bedrijfsterrein.

De huidige stedenbouwkundige structuur van het gebied wordt gekenmerkt door:

- **De zichtlijnen van en naar het gebied.** Het Hamerkwartier manifesteert zich vanaf het IJ als industriegebied.
- **De typisch twintigste-eeuwse hoge kades langs het water en de steekhavens.**
- **De relatie met het IJ in de vorm van zichtlijnen vanaf de Ponthaven, het Motorkanaal en het uitkijkpunt op de kop van de Boorstraat.**
- **De aanhechting van de tuindorpen door doorlopende straten haaks op de Meeuwenlaan.**
- **De herkenbaarheid van de voormalige overslag- en havenstructuur in de brede straatprofielen in contrast met de smalle dwarsstraten.** Het Gedempt Hamerkanaal is de ruggengraat van het gebied.
- **De herkenbaarheid van de bedrijfsgeschiedenis, door de variatie in gebouwgrootte, openbare ruimtes en de verschillende verkavelingstypologieën** (zie hiervoor het advies van Monumenten en Archeologie in de bijlage). Daarnaast de kenmerkende inrichting van de kavels, variërend van bebouwing die in de rooilijnen staat of juist meer centraal gegroepeerd op het terrein, passend bij het productieproces. Verder zichtbaar in het verschil in daklandschap, van sheddaken tot platte daken.

- **Behoud van de eerste Kromhouthal en de huidige functie** die er nu in zit moeten los van elkaar gezien worden. Het gebouw moet geschikt zijn om in de toekomst voor een langere periode door te kunnen functioneren. We zullen in de komende fase onderzoeken of en hoe dit gebouw voor lange periode kan door functioneren. (* zie ook bij te handhaven karakteristieke gebouwelementen (n.t.b.) in Kaart Stedelijk Ontwikkeldkader p. 8-9). Het gebouw moet om die reden niet helemaal functie-afhankelijk zijn.

De rapportage Cultuurhistorie Hamerkwartier, inclusief aanbevelingen voor de vervolgfase, is terug te vinden als bijlage bij deze Projectnota. Het aspect cultuurhistorie wordt in het vervolgtraject nader uitgewerkt en nauwkeurig afgewogen met andere uitgangspunten en ambities.



Handhaven Bebouwing

Selectie van minimaal te handhaven bebouwing ca. 100.000 m² bvo. Er is zowel sprake van te handhaven waardevolle gebouwen of bouwconstructies en het conserveren van waardevolle bestemmingen. Deze twee verschillende vormen van behoud kunnen ook gecombineerd voorkomen. Het handhaven van gebouwen en bouwconstructies geldt dat de concrete invulling hiervan nog in een volgende fase nader zal worden uitgewerkt (de mate van conservering voor cultuurhistorische objecten kent twee gradaties).

2.5 Huidig gebruik

Het plangebied Hamerkwartier is circa 47 hectare groot. Circa 8 hectare van het plangebied bestaat uit water. Het huidige gebouwde programma beslaat circa 280.000 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) en bestaat vooral uit bedrijven, kantoren, horeca, woningbouw en detailhandel. Het gebied kent twee delen, ten noorden en ten zuiden van het Gedempt Hamerkanaal, met elk hun eigen eigenschappen en dynamiek. In de noordelijke strook overheersen kleine tot middelgrote kavels met een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid. In het zuidelijk deel liggen drie grote kavels aan de IJoever: het voormalige Stork-terrein, nu De Overkant, het Draka-terrein en het voormalige Hoyer-terrein, nu van Amvest.

In de afgelopen jaren is het Hamerkwartier sterk veranderd. Nog kort geleden was het een watergebonden industrieterrein met grote arbeidsextensieve bedrijven als Stork en ADM. Nu is het Hamerkwartier een gemengd en levendig stuk stad met

onder meer studentenwoningen, architectenbureaus, bedrijfsverzamelgebouwen en horeca. Onder de interessante nieuwkomers bevinden zich vooral ambachtelijke en creatieve bedrijven. Pand Noord, Sissy Boy, SeArch, restaurant Hotel de Goudfazant, restaurant Stork, Brouwerij Oedipus, dansproductiehuis Dansmakers, werkgebied Zamenhofstraat, bioscoop FC Hyena en het Skatecafé zijn hiervan aansprekende voorbeelden. Daarnaast is Food Market Jumbo een belangrijke nieuwe functie. Deze trekt niet alleen klanten uit Noord, maar ook bezoekers uit de rest van de stad. Het Jumbo-café is een voorbeeld van een ontmoetingsplek voor jong en oud, Noordelingen en niet-Noordelingen. Ook maatschappelijke voorzieningen zoals een moskee en een kinderdagverblijf hebben een plek in het gebied gevonden. De komst van deze nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen heeft ervoor gezorgd dat het gebied een levendig en gemixt karakter heeft gekregen.



Restaurant Stork



Eigendomskaart

De eigendomsverhoudingen in het gebied zijn divers. Een aantal kavels is privaat bezit, zoals Stork en Draka. De overige grond is gemeentelijk eigendom en is als bedrijfskavel of woning in erfpacht uitgegeven. Voor een aantal kavels zijn huurovereenkomsten afgesloten. Op sommige heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd om grondspeculatie tegen te gaan.

2.6 Verkeer en parkeren

Het Hamerkwartier is nu nog matig aangesloten op doorgaande routes. Door de toenemende bedrijvigheid, de groei van het aantal werkenden en de op handen zijnde transformatie zal de bereikbaarheid verder onder druk komen te staan en ontstaan parkeerproblemen. Hieronder wordt ingegaan op beide onderwerpen.

Kansen voor het Hamerkwartier

Er zijn meerdere kansen om het gebied een volwaardig onderdeel van het stedelijk netwerk te laten worden. Dit zal een boost geven aan de ontwikkelingen in het Hamerkwartier en de omliggende buurten, én aan de betekenis van het gebied voor Amsterdam.

De eerste kans die zich voordoet is de opening van de Noord/Zuidlijn in 2018. Op loopafstand van het Hamerkwartier, zo'n 500 meter, ligt het toekomstige station Noorderpark. De tweede kans voor het Hamerkwartier is gelegen in de maatregelen uit het programma Sprong over het IJ. In dit programma heeft de gemeente onderzocht welke vaste oeververbindingen op de middellange termijn ruimtelijk en verkeers technisch het beste het toenemende fiets- en voetgangersverkeer over het IJ kunnen accommoderen. Op basis van dit onderzoek heeft het college gekozen voor het aanleggen van vaste oeververbindingen op de flanken van het IJ, te beginnen met de Javabrug. De Javabrug zal aanlanden in het Hamerkwartier, waardoor beide zijden van het IJ met elkaar verbonden worden en de ontsluiting van het Hamerkwartier voor langzaam verkeer wordt verbeterd. Bij het Centraal Station wordt het IJpleinveer geoptimaliseerd, wat ook van groot belang is voor de bereikbaarheid van het Hamerkwartier. Daarnaast start de planvoorbereiding voor metrostation Sixhaven. Een voetgangerspassage vanuit CS naar Overhoeks volgt mogelijk op langere termijn.

Knelpunt rotonde Meeuwenlaan

Voor het Hamerkwartier en de directe omgeving is bij de start van de planvorming een gedetailleerd verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierin is gekeken naar de huidige en de toekomstige situatie. Daarnaast is onderzocht wat de consequenties zijn voor de

verkeersstromen in en rond het Hamerkwartier van de bouw van een verbinding over het IJ en de optimalisatie van de veerverbindingen.

De conclusie uit het onderzoek is dat de ontwikkeling in het Hamerkwartier vooral zorgt voor meer druk op de rotonde Meeuwenlaan. De brug en de geoptimaliseerde veren zorgen echter wel voor een afname van die extra druk. Dit komt doordat er een verschuiving plaatsvindt in de vervoerswijze, de zogenaamde 'modal split'. Het autogebruik neemt af en het fietsgebruik neemt toe.

Om precies te weten wat de huidige verkeerssituatie bij de rotonde is, zijn in de winter van 2016-2017 verkeersstellingen uitgevoerd, zowel in de ochtend- als in de avondspits. Daaruit bleek dat de doorstroming in de huidige situatie al slecht is. Deze cijfers zijn ook input geweest voor de verkeersmodellen.

Vervolgens is onderzocht of de huidige situatie verbeterd kan worden en of deze verbeteringen ook voor de toekomstige ontwikkelingen voldoende zijn om de capaciteit af te wikkelen. Hiervoor zijn diverse ontwerpen getekend van een kruispunt met verkeerslichten. De uitkomst is een optimaal profiel met verkeerslichten. Hiermee kan niet alleen het huidige verkeer maar ook het verkeer in 2030 na transformatie worden afgewikkeld, conform de Amsterdamse randvoorwaarden zoals die in het verkeersbeleid zijn vastgelegd. Voordat er wordt gestart met het eerste woningbouwproject, is het noodzakelijk dat er een besluit wordt genomen over de herinrichting van de rotonde. Het verkeersonderzoek Hamerkwartier is als bijlage toegevoegd.

Johan van Hasseltweg

Er zijn meerdere redenen om het huidige profiel van de Johan van Hasseltweg én de bebouwing aan de noordzijde te heroverwegen. De huidige bebouwing is het resultaat van een keuze in de jaren tachtig voor kwantiteit met een exclusieve focus op werkgelegenheid. Dit is een totaal andere insteek dan waarvoor nu gekozen is, namelijk kwaliteit met waardering voor context. Deze entree van het Hamerkwartier heeft dringend een kwaliteitsimpuls nodig, een opvatting die door partijen in en rond het

gebied breed wordt gedragen. Verder zullen de indeling en materialisatie van het huidige wegprofiel (fietsen op rijbaan, haaksparkeervakken, betonklinkers) binnenkort niet meer voldoen door intensiever gebruik. Daarnaast belemmeren bebouwing én weginrichting een connectie tussen Vogeldorp en Vliegenbos en het Hamerkwartier.

Netwerkstudie Noord

In Noord vinden gelijktijdig meerdere ontwikkelingen plaats. Vrijwel de gehele IJ-oever wordt tot ontwikkeling gebracht. Hetzelfde geldt voor Elzenhagen, het Buikslotermeerplein, de Bongerd en nog tal van kleinere projecten. Wat deze ontwikkelingen betekenen voor de bereikbaarheid van Noord, staat in de Netwerkstudie Noord uit 2017. Deze autonetwerkstudie is gericht op de situatie in 2030 en houdt rekening met alle gebiedsontwikkelingen samen, in combinatie met de autonome groei van Noord. In de studie is gekeken naar drie ruimtelijk-economische scenario's, te weten hoog, midden en laag.

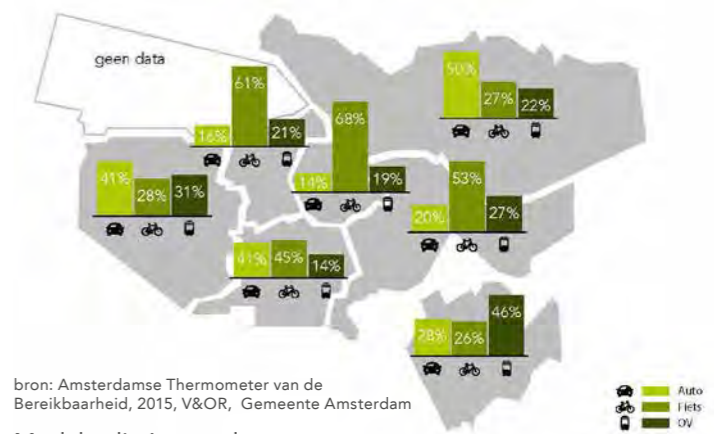
De algemene conclusies van de netwerkstudie luiden als volgt. Zonder maatregelen ontstaan op het autonetwerk van Noord (op lange termijn) forse knelpunten door de groei van het stadsdeel. Er zijn echter oplossingsrichtingen die een overwegend positief effect hebben op de doorstroming voor de lange termijn. Een van deze oplossingsrichtingen is de aanpak van de rotonde Meeuwenlaan (zie hierboven). Een tweede interessante oplossingsrichting is het maken van een oostelijke ontsluiting op de A10 Noord via de Van Hasseltweg, achterlangs bij Albermarle. Daarnaast is behoefte aan een brede inzet van maatregelen, waaronder fietsstimulering en de invoer van een betaald parkeren.

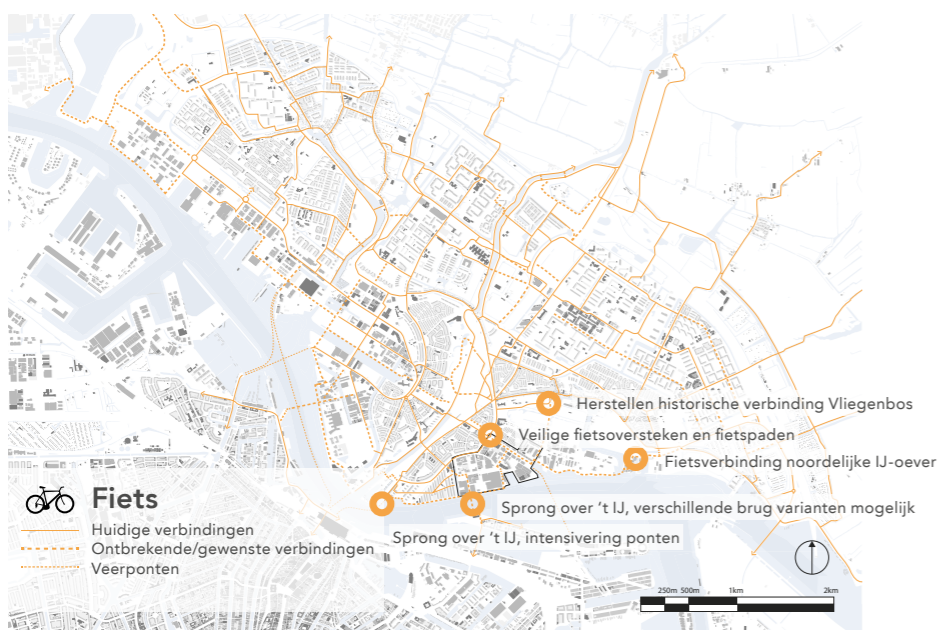
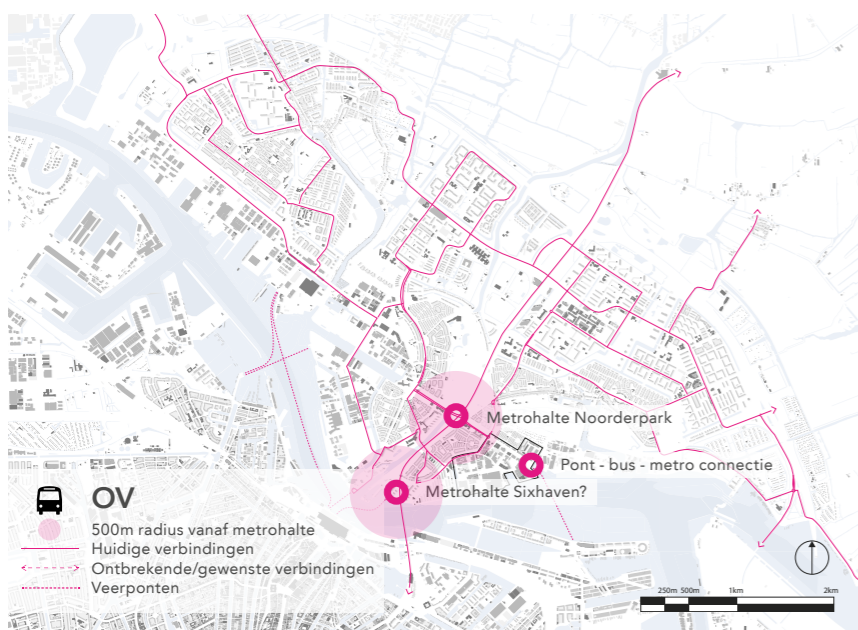
Parkeren

In de Nota Parkeernormen Auto (2017) zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal

geparkeerde auto's in de openbare ruimte. De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe bewoners moeten dus het wel of niet beschikbaar zijn van een parkeerplaats op eigen terrein, meenemen in hun keuze voor een woning.

Door de blauwe zone is de parkeerdruk overdag vrij laag (50-60%). Ondanks dat begint de parkeersituatie op verschillende momenten en straten steeds vaker te knellen. De stedelijke ontwikkelingen in het Hamerstraatgebied en de nabijheid van station Noorderpark zullen meer druk leggen op het gebied. Ook vanuit de binnenstad zal de druk toenemen. Buiten de blauwe zone neemt die druk nu al toe. Daarom wordt voorgesteld om de blauwe zone te transformeren naar betaald parkeren, waarbij we de aanliggende gebieden ook opnemen in het regime met betaald parkeren (Hamerstraatgebied, noordelijk deel Vogelbuurt, Vogeldorp). Voor het Hamerkwartier geldt bovendien parkeren op eigen terrein. Dat betekent dat geen parkeervergunningen worden uitgegeven (nulvergunningenplafond). Voor bestaande bedrijven zal worden bekeken of (tijdelijk) maatwerk mogelijk is. De parkeermaatregelen uit de parkeeragenda zijn in het najaar van 2017 vastgesteld waarna de maatregelen in de zomer van 2018 operationeel zullen zijn.





2.7 Bodemkenmerken

Voor de locatie Hamerkwartier zijn in het kader van het voorgenomen Projectbesluit onderzoeken uitgevoerd naar de te verwachten bodemkwaliteit, het watersysteem, de kabels en leidingen, de kade- en oeverconstructies, de aanwezigheid van bommen en archeologische waarden. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. Voor de volledige onderzoeken en inventarisaties wordt verwezen naar de bijlagen bij deze Projectnota.

Bodemkwaliteit en grondbalans

Er zijn diverse bodemonderzoeken bekend van het Hamerkwartier, maar in het algemeen geldt dat veel bodemonderzoeken verouderd zijn en dat er nog veel witte vlekken zijn. Op basis van de gebruikshistorie kan worden gesteld dat de bodemopbouw vergelijkbaar is met de bodem op de andere delen van de Noordelijke IJ-oever die een industrieel gebruik kenden. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken komt naar voren dat de bovenste 1 à 2 meter van de bodem grotendeels sterk verontreinigd is met 'immobiele stoffen' (zware metalen, PAK).

Daarnaast zijn plekken bekend met 'mobiele verontreinigingen'. Deze verontreinigingen bestaan vooral uit minerale olie. De uit te voeren bodemsanering wordt bepaald door de functie van het perceel in het bestemmingsplan en de aard van de aanwezige verontreinigingen.

Er zijn geen grootschalige gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend die noodzaken tot het spoedig nemen van sanerende maatregelen. Er zijn echter weinig gegevens beschikbaar over de aanwezigheid van asbest in de bodem. Bij toekomstige ontwikkelingen zullen plaatselijk sanerende maatregelen van de bodem noodzakelijk zijn voor de realisatie van bouwwerken of ondergrondse infrastructuur.

Voor meerdere kavels is kadastraal vastgelegd dat de kwaliteit van de bodem gebruiksbeperkingen geeft.

Herontwikkeling kan daarom leiden tot een saneringsverplichting, zeker indien een meer gevoelige bestemming zoals wonen met tuin of openbaar grond gerealiseerd gaat worden. Alle kavels binnen het Hamerkwartier zijn in erfpacht uitgegeven dan wel in particulier eigendom. In beide gevallen vindt

de herontwikkeling plaats op initiatief van de markt. Eventuele saneringskosten zijn daarbij voor de initiatiefnemer.

Indien grond wordt ontgraven voor ondergrondse parkeervoorzieningen en kelders, zal dit een (projectmatige) sanering betreffen. Hergebruik van vrijkomend materiaal binnen het plangebied is niet waarschijnlijk.

De bodemkwaliteit moet voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatie worden geactualiseerd. Bij een uit te voeren bodemonderzoek is het raadzaam om de ligging en omvang van de bekende, hierboven beschreven grond- en grondwaterverontreinigingen te verifiëren.

- De aanwezige verhardingen en wegfunderingen in het gebied moeten bij herontwikkelingen ook nader onderzocht worden voor hergebruik.
- Ter plaatse van de bedrijfspanden dient in elk geval ook in pandig onderzoek plaats te vinden van de onderliggende bodem.
- In de onderzoeken moet men specifiek onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest in de grond.

Archeologie

Het toenmalige Bureau Monumenten & Archeologie heeft in 2011 een Archeologische Signaleringskaart Amsterdam samengesteld. In onderstaande figuur is een deel van ASA-Noord weergegeven. Het gebied is aangeplempt. Tot ver in de negentiende eeuw lag hier het (Afgesloten) IJ. Op een diepte van NAP -4 meter lag niet het voormalige maaiveld, maar de voormalige waterbodembodem.

In het groen gemarkeerde gebied is de kans op waardevolle archeologische vondsten groot. Voorafgaand aan ingrepen in de bodem is een archeologisch bureauonderzoek vereist. In het grootste deel van het Hamerkwartier zijn de archeologische verwachtingen dusdanig, dat pas bij een bodemingreep met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan NAP -4 meter een archeologisch bureauonderzoek nodig is.

Niet geëxplodeerde explosieven

In een strook van zowel de land- als de waterbodem langs de zuidzijde van het Hamerkwartier kan zich afwerpmunitie bevinden. Het gaat om Britse brisantbommen van de kalibers 250 en 500 lbs (pond) die op 9 oktober 1940 in het Afgesloten IJ vielen. In de inmiddels gedempte Beitelhaven zouden klein kaliber munitie en granaten kunnen voorkomen. Op verzoek van het GVB heeft het gemeentelijk Ingenieursbureau in 2016 in de Ponthaven naoorlogse civieltechnische werkzaamheden geïnventariseerd en geanalyseerd. De uitkomst van de projectgebonden

risicoanalyse was dat de waterbodem ter plaatse van de betreffende steiger niet (meer) verdacht is.

Indien in van explosieven verdachte gebieden civieltechnische werkzaamheden plaats gaan vinden in de vorm van baggeren, graven en/of heien, wordt een risicoanalyse (RA CE) aanbevolen. Als de risicoanalyse tot de conclusie leidt dat (een deel van) het gebied verdacht blijft, is de vervolgstap detectieonderzoek, te onderscheiden in oppervlakte- en dieptedetectie.



Archeologische verwachtingen



Explosieven verdachte gebieden

2.8 Kabels en leidingen

KLIC-meldingen hebben eind 2016 nagenoeg alle kabels en leidingen in het Hamerkwartier in beeld gebracht. De ligging daarvan blijft altijd indicatief, maar de informatie is voldoende voor de komende planvormingsfasen. De kabels en leidingen die bedrijven op het eigen terrein hebben aangelegd, komen niet terug in de KLIC-meldingen. Deze informatie is enkel bekend bij de desbetreffende partijen.

Leidingen voor riolering en drinkwater

Waternet is verantwoordelijk voor de riolering en het drinkwater in het Hamerkwartier. Bij stedelijke ontwikkelingen als het Hamerkwartier zijn nieuwe riolen en leidingen voor drinkwater noodzakelijk. Eventueel zullen bestaande riolen vervangen moeten worden door grotere leidingen. Ook kan dan uitbreiding van het aantal gemalen noodzakelijk zijn.

Transformatorhuisjes

Liander is verantwoordelijk voor elektra in het Hamerkwartier. De noodzakelijke hoeveelheid trafo's in het gebied is sterk afhankelijk van het gevraagde vermogen. Daarnaast spelen de eventueel terug te leveren vermogens vanuit duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen een rol. Het alternatief om gezamenlijke trafovoorzieningen aan te leggen per ontwikkelveld wordt beaamd.

Warmtenet

Vooralsnog zal Nuon het Hamerkwartier niet voorzien van stadswarmte, omdat het te ver gelegen is van de huidige aangesloten gebieden. De ontwikkelplannen voor het Hamerkwartier zijn echter wel aanleiding om samen met de gemeentelijke projectmanagers de mogelijkheid en wenselijkheid tot stadswarmte en (warme en koude) energievoorziening te onderzoeken.

Gasnet

Gas ligt in het gehele Hamerkwartier. Bij nieuwbouw dient met bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de gasleidingen. Voor nieuwbouw nabij gasstations gelden veiligheidseisen die in acht genomen dienen te worden. Vanaf 2018 geldt dat Liander geen nieuwbouwprojecten aansluit op het aardgasnet. Dit strookt met het gemeentelijke energiebeleid.

Telecom

Momenteel liggen er diverse telecomnetten van diverse aanbieders in het gebied. Het bestaande netwerk zal bij reconstructies en uitbreiding van het aantal woningen verlegd dan wel uitgebreid moeten worden. De twee grootste aanbieders die meegaan in nieuwe ontwikkelingen zijn Ziggo en Reggefiber (glasvezel).

In de berm van de Aambeeldstraat, tegen het hek van de voormalige Draka en de huidige Ponthaven, staat een zendmast inclusief voorzieningengebouw. Voor bewoning in de buurt van zendmasten dient men rekening te houden met veiligheidseisen ten aanzien van eventuele straling.

2.9 Watersysteem

Kade- en oeverconstructies

De in het Hamerkwartier gevestigde bedrijven maakten aanvankelijk voornamelijk gebruik van het water om hun producten en grondstoffen aan en af te voeren. De daarvoor uitgegraven watergangen zijn geheel of gedeeltelijk gedempt toen het wegtransport opkwam. Daarbij zijn de constructies verwijderd, maar de palen zijn zeer waarschijnlijk niet getrokken. Deze zullen zijn afgezaagd en zitten nog in de ondergrond. Indien er in oude kanalen nog objecten op de bodem lagen, zijn deze mogelijk niet opgeruimd.

De oevers van het IJ hebben geen status als waterkering. Desondanks is het belangrijk dat het gebied zich in de toekomst voldoende wapent tegen hoogwater. Om te anticiperen op toekomstige klimaatveranderingen voor nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen langs de IJoever wordt een maaiveldniveau voor wonen van NAP+1,0 m. Hiermee wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen. Het huidige maaiveldniveau van het Hamerkwartier varieert tussen NAP+0,6 m tot NAP+1,3 m en bevindt zich gemiddeld op circa NAP +1,0 m.

Ondoorlatende kadeconstructies kunnen een blokkade voor de afstroming van grondwater vormen. Hierdoor kan de grondwaterstand stijgen, waardoor de ontwateringsdiepte afneemt. In sommige gevallen kan dit zelfs tot grondwateroverlast leiden. Het uitgangspunt is daarom dat de oevers of kadeconstructies altijd waterdoorlatend gemaakt worden, zodat het freatische grondwater kan afstromen naar het oppervlaktewater.

Grondwater

Conform het GRP2016-2021 dient alle nieuwbouw in de eindsituatie te voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm. Aanvullend hierop kunnen beheerders van kabels, leidingen, wegen, sporen en openbaar groen aanvullende eisen hebben voor de ontwatering.

De grondwaterzorgplicht vereist dat ontwikkelingen geen verslechtering van de grondwatersituatie mogen veroorzaken. Om deze reden dient er een grondwatertoets te worden uitgevoerd, waarbij het grondwatermodel voorafgaand wordt onderzocht. Gezien de geringe ontwatering in de huidige situatie op een aantal locaties in het Hamerkwartier, moet worden onderzocht of grondverbetering vereist is naast en onder ondergrondse (parkeer)garages of kelders. Daarnaast zullen kavels en wegen moeten worden opgehoogd met doorlatend zand. Omdat het Hamerkwartier gefaseerd wordt ontwikkeld, wordt verwacht dat dit knelpunten zal opleveren qua hemelwaterafvoer, maaiveldverschillen, kabels en leidingen en grondwater. Door de lager gelegen kavels op te hogen voordat wegen worden opgehoogd, kan het aantal knelpunten gereduceerd worden.

Oppervlaktewater

In het Hamerkwartier zijn drie insteekhavens die aan het IJ grenzen. Rijkswaterstaat is waterbeheerder. In principe blijft het huidige watersysteem zoals het is. Ontwikkelingen in het oppervlaktewater en aan de oevers en kades zijn in veel gevallen vergunnings- of meldingsplichtig. Bij eventuele toename van het verhard oppervlakte dient 400 m² waterberging opgenomen te worden in de balans van de watercompensatie van de Noorder IJplas.

Waterkwaliteit

Het Hamerkwartier moet voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Om verontreiniging van het milieu tegen te gaan dient het gebruik van uitlogende materialen (PAK, lood, zink en koper) voorkomen te worden.

Hemelwater

In nieuwe en her te ontwikkelen gebieden wordt aangestuurd op een gescheiden rioolstelsel.

Voor verwerking van het overige hemelwater geldt de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Daaruit zijn de doelstellingen van Amsterdam Rainproof voortgekomen. Er wordt naar gestreefd het maaiveld zodanig te ontwerpen dat een bui van 60 mm in 1 uur kan worden verwerkt zonder schade te veroorzaken.

Hemelwater (vertraagd) 'afvoeren' of tijdelijk 'bergen' heeft in het Hamerstraatgebied de voorkeur gezien de bodemopbouw zich niet goed leent voor infiltratie. Groene daken en gevels kunnen wel een rol spelen in het afvoeren van hemelwater. Openbaar groen, groene gevels en groene daken dragen bij aan een aangenaam stedelijk klimaat. Een mogelijke locatie waar extra waterberging in combinatie met groen gecreëerd kan worden, is langs de Vogelkade. Door de duiker langs de Vogelkade te vervangen voor een open watergang, ontstaat extra waterberging. Daarnaast kan middels brede straten in het Hamerkwartier water geborgen worden om dit vervolgens af te voeren naar het hemelwaterriool. Naast 'vasthouden, bergen en afvoeren' kunnen er overige maatregelen worden genomen zoals waterrobuust bouwen door kavels te verhogen en gebouwen op palen te plaatsen.

In de bijlage is de waterrapportage terug te vinden. In een volgend stadium wordt er gewerkt aan een waterplan voor een optimale afstroom via cunetten richting het IJ. Tevens zal een Rainproof plan worden gemaakt in het kader van de klimaatbestendige stad.

2.10 Geluids- en veiligheidscontouren

De gemeente heeft bij de start van de planvorming onderzoek laten verrichten naar de milieueffecten van een transformatie van het gebied naar woon-werkgebied. Hierbij zijn de laatste milieuonderzoeken uit 2011 als vertrekpunt genomen.

De bedrijven in het Hamerkwartier beïnvloeden in enige mate de gewenste ontwikkeling. Dit betreft vooral de vergunde geluidsruimte. De invloed is kleiner dan in het huidige bestemmingsplan zichtbaar is. Dit komt door het vertrek van enkele relevante bedrijven, zoals Draka. Voordat gestart kan worden met de eerste woningbouwplannen, is daarom een papieren geluidssanering nodig waarbij de niet langer gebruikte geluidscontouren worden teruggelegd of ingetrokken.

Bij de milieuonderzoeken is uitgegaan van de aanwezigheid en het ongewijzigd functioneren van BRZO bedrijf Albemarle. Voor het huidige bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het IJ en over de weg naar en van Albemarle. Gebleken is dat deze risico's zeer beperkt zijn en de ontwikkelingen in het gebied niet in de weg staan. Wel dient het onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water in de volgende fase te worden geactualiseerd.

De geluidsbelasting van Albemarle is op grond van de Wet geluidhinder wel van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden in het Hamerkwartier. Uit actuele berekeningen (gebaseerd op het geluidsmodel van Albemarle uit 2011) blijkt dat zonder maatregelen de geluidbelasting van de dichtst bij Albemarle gelegen mogelijke woningbouwlocaties de grenswaarde van 55 dB(A) overschrijdt.

Als het niet mogelijk is de geluidbelasting van Albemarle te reduceren, kunnen woningen uitsluitend met toepassing van dove of vliesgevels worden gerealiseerd. De GVB-pontveerhaven en Schöne Edelmetaal zijn andere bedrijven die door geluids- en/of veiligheidscontour een beperking opleveren voor de ontwikkelingen in het gebied. De gemeente onderzoekt een alternatieve locatie voor de pontveerhaven. Schöne Edelmetaal denkt na over haar toekomst, al dan niet in het Hamerkwartier. Het verkeersgeluid in het gebied is overal lager dan de maximaal toelaatbare waarde, met uitzondering van een deel van het Gedempt Hamerkanaal. Met een aangepast en stiller wegdek wordt deze overschrijding tenietgedaan.

Voor het volledige milieuonderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze Projectnota.



Geluidscontour gezoneerd bedrijventerrein op 20m hoogte

2.11 Participatieresultaat

De planvorming van de gemeente verloopt door middel van een interactief proces, samen met alle partijen uit het projectgebied en de omliggende buurten. Hiervoor is gekozen omdat lokaal veel nuttige kennis aanwezig is, de gemeente geen grondpositie heeft en omdat de wens bestaat de omliggende buurten mee te laten profiteren van de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Bovendien willen mensen graag meedenken en meepraten over zaken die spelen in hun leefomgeving. Onderstaande input is gefilterd op wenselijkheid en haalbaarheid. Tijdens een terugkoppel-bijeenkomst in mei 2017 heeft gemeente verantwoord welke keuzes zijn gemaakt. Alle informatie over de opgehaalde ideeën en de verwerking daarvan is te vinden in de bijlage. Samenvattend en gegroepeerd per thema heeft het participatietraject tot nog toe de volgende output opgeleverd.

Thema Identiteit

Het Hamerkwartier moet gebruikmaken van het industriële karakter. Rauw, ruw, niet te gepolijst. De wijk moet trots op de geschiedenis uitstralen. De ligging aan het water is een sterk punt. Dit kan worden uitgebouwd, zodat de kracht van het water voor iedereen in het Hamerkwartier betekenis krijgt. De kleine ambachtelijke bedrijvigheid en de maakindustrie vormen het hart van de identiteit van het Hamerkwartier.

Thema Wonen en doelgroepen

Het moet een buurt worden waar mensen met middeninkomens een plek vinden. Maar ook jongeren, studenten, nefafgestudeerden en ouderen, makers, kunstenaars en thuiswerkende ZZP-ers. Een inclusieve buurt voor veel verschillende mensen. In de plint (op de begane grond) moeten niet alleen bedrijfjes, maar ook woningen komen. Zodat het ook na werktijd leefbaar en veilig blijft in de buurt.

Thema Werken

In het Hamerkwartier is ruimte voor kleinschalige werkgelegenheid en bedrijven in de maakindustrie. Dat zit er nu al en kan worden uitgebouwd. De bestaande panden bieden betaalbare mogelijkheden voor startende ondernemers. Houd het flexibel, zodat starters ook kunnen doorgroeien. Goede bereikbaarheid van de buurt betekent ook dat bedrijven zonder problemen moeten kunnen laden en lossen. Misschien kan de infrastructuur over water hierin ook een rol spelen.



Uitwerking van een straat door team Hamerkwartier op aangeleverde input vanuit bewoners en stakeholders.



Sfeerimpressie participatie avonden, met presentaties en gesprekstafels op thema januari en februari 2017

Thema Openbare ruimte en verbindingen

Aanpassing van de Meeuwenlaan is gewenst, zodat je daar veilig kunt oversteken en de Meeuwenlaan geen barrière vormt tussen het Hamerkwartier en de Vogelbuurt.

Er komt veel bebouwing in het Hamerkwartier: bedrijven en woningen. Aandachtspunt daarbij is dat de openbare ruimte niet te krap en te benauwd wordt en dat de IJ-oever openbaar toegankelijk blijft. Overal in de wijk moet je de lucht en het water kunnen zien. En er moet op veel meer plekken groen komen dan alleen langs de randen.

Centraal gelegen voorzieningen met een gezondheidscentrum, als verbinder van buurten.

Thema Duurzaamheid en gezondheid

Duurzaamheid betekent ook behouden wat er te behouden valt. Dus herbestemming van bestaande panden en hergebruik van materialen. Een duurzame en gezonde wijk is een wijk met veel groen: zowel horizontaal als verticaal. Groene daken en gevels in combinatie met zonnepanelen zijn echt een must.

Een gezonde wijk is een wijk met openbare ruimte die stimuleert tot bewegen, met brede stoepen, doorgaande fietspaden en goede verlichting, zodat je 's avonds nog een blokje om durft te gaan.

Thema Voorzieningen

Wacht met voorzieningen niet tot alle plannen klaar zijn, dat is een breed gedragen gevoel. De Hamerstraat zou een gevarieerd winkelgebied kunnen worden. Met winkels die echt iets toevoegen aan de buurt en waar bewoners uit omliggende buurten ook iets te zoeken hebben.

Er moet ruimte komen voor 50+ woningen!



Ik teken die studentenwoningen er wel even in!



Aanbevelingen van bewoners en stakeholders zijn vertaald in strips.



3. Varianten

Voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier zijn het afgelopen anderhalf jaar diverse ruimtelijke en programmatische varianten onderzocht op kansen en risico's. De optelsom van uitgangspunten en ambities, van leidende condities én de uitkomsten van het participatietraject leveren input voor waardering van de varianten. Na een zorgvuldige afweging leidt dit per onderwerp tot een voorkeursvariant. In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de onderzochte varianten en hun waardering. De voorkeursvariant is telkens omkaderd en aangevinkt.

3.1 Ruimtelijke varianten

Hier worden twee aspecten nader bekeken:

- De stedenbouwkundige herverkaveling.
- De herindeling van de openbare ruimte.

Stedenbouwkundige opzet herverkaveling

Gezien de eigendomsverhoudingen, de huidige verkavelingen en de te verwachten verschillen in ontwikkelsnelheid, -planning en -soort, is herverkaveling met name van toepassing op de zuidelijke kavels. Deze grote afgesloten terreinen vereisen een geschikte stedenbouwkundige structuur. Er zijn diverse vormen van herverkaveling onderzocht. Binnen het scala aan mogelijkheden zijn de volgende drie de meest voor de hand liggende.

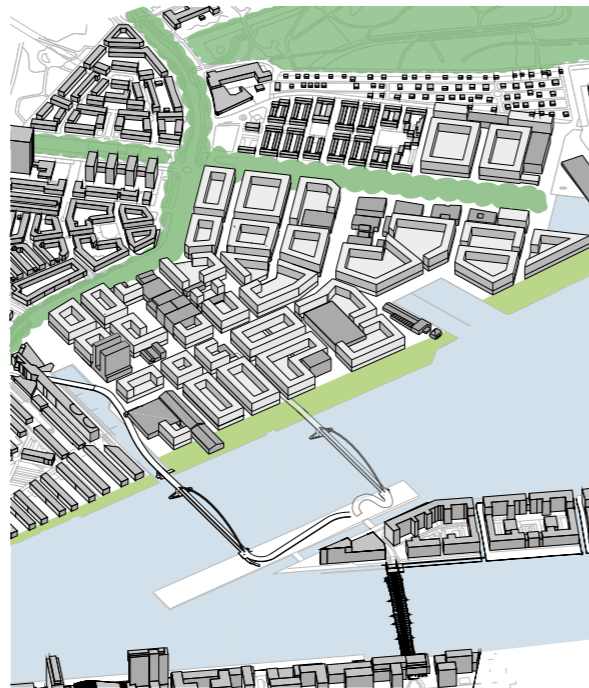
Optie A: Gesloten bouwblok

Het gesloten bouwblok is een beproefde Amsterdamse stedenbouwkundige typologie, die haar sporen heeft verdiend in de grachtengordel, de negentiende-eeuwse wijken, plan Zuid en IJburg Haveneiland. Kenmerken zijn:

- Een regelmatig stratenplan met daarbinnen kavels met een breedte van 50 tot 70 m en een variabele lengte.
- Straten bij voorkeur even breed als de bouwhoogte van de aanliggende straatwanden.
- Contrast tussen drukke publieke openbare ruimte en verstilde private binnentuinen.

De voor- en nadelen van deze opzet zijn:

- Breed geaccepteerde oplossing.
- Simpel en duidelijk, past goed in een bestaande stedelijke structuur.
- Ontkent de specifieke kwaliteit van de locatie, omdat hiermee weinig uitzicht en oriëntatie op de IJ-oever is.
- Biedt weinig ruimte voor gewenste variatie in woningtypes en bedrijfsbebouwing.
- Bij smallere straten is er veel schaduwwerking.
- De binnentuinen zijn exclusief groengebied voor een beperkt aantal omwonenden.



Optie B: Campus model

Dit model kenmerkt zich door een parkachtige, 'slingerende' openbare ruimte, met daarin een variatie aan bouwtypen. De gebouwen zijn van een hoogwaardige architectuur en dragen vanaf alle zijden bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het model is afgeleid van de Angelsaksische universiteitscampus. Aansprekende voorbeelden zijn het Chaséterrein Breda, Mullerpier Rotterdam, en in Amsterdam Funen en het GWL-terrein. Voor- en nadelen van deze opzet zijn:

- Landschappelijk verleidelijke oplossing.
- Kwetsbare oplossing omdat hij afhankelijk is van de kwaliteit van de architectuur.
- Kwetsbaar omdat de overgang tussen privaat en publiek terrein niet altijd duidelijk is.
- Weinig stedelijke dynamiek.
- Bedrijvigheid lastig in te passen.
- Lagere dichtheid, niet hoogstedelijk.

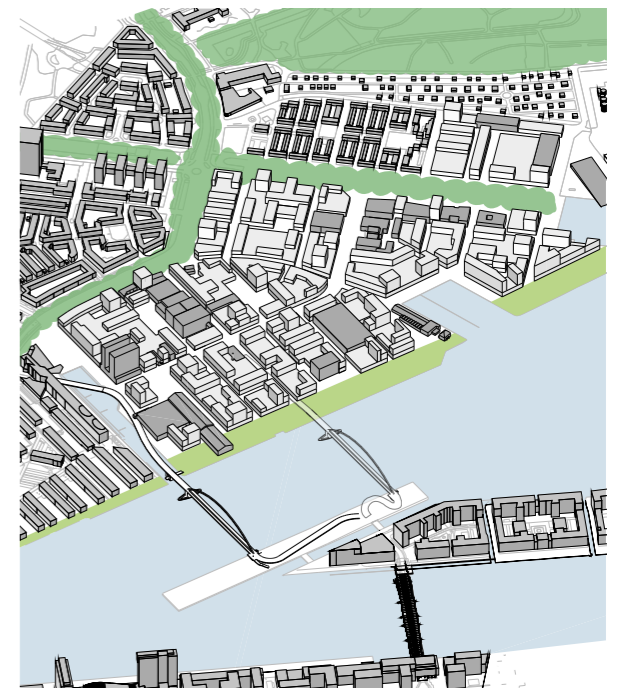


Optie C: Stroken-grid

Mengvorm tussen strokenbouw en flexibel grid met een beperkte breedte van 30 tot 50m. Mengvorm van de wijken Barceloneta in Barcelona en Quartier Massena in Parijs. De verkaveling van de noordstrook wordt doorgetrokken op de zuidelijke kavels. Dit resulteert in op het water georiënteerde langwerpige kavels, met een variatie aan bouwtypen.

Voordelen van dit model zijn:

- Maakt optimaal gebruik van kwaliteit locatie: vanaf diep in het plangebied veel uitzicht op het IJ.
- Veel gevellengte met veel adressen voor woningen, voorzieningen en bedrijven.
- Maakt variatie aan bouwtypen mogelijk, evenals het inpassen van bedrijfsbebouwing.
- Gevarieerd en contrastrijk.
- Goede bezonning van de smalle straten.
- Flexibiliteit in realisatie.



Herindeling openbare ruimte

De openbare ruimte in het gebied zal opnieuw ingericht worden: lanen, straten, drie havenkommen en een enkel pleintje worden geschikt gemaakt voor veranderend en intensiever gebruik. Op de grote, nu private zuidelijke kavels wordt openbare ruimte toegevoegd. Ook hier kunnen keuzes gemaakt worden.

Optie A: Uniforme openbare ruimte en brede straten

Over het hele plangebied de openbare ruimte gelijkmatig verdelen: straatbreedtes uniform, met veel pleintjes en kleine parkjes in het gebied.

Voor- en nadelen zijn:

- Lokale, sterk op de buurt gerichte oplossingen.
- Smalle kades aan havenkommen en het IJ.

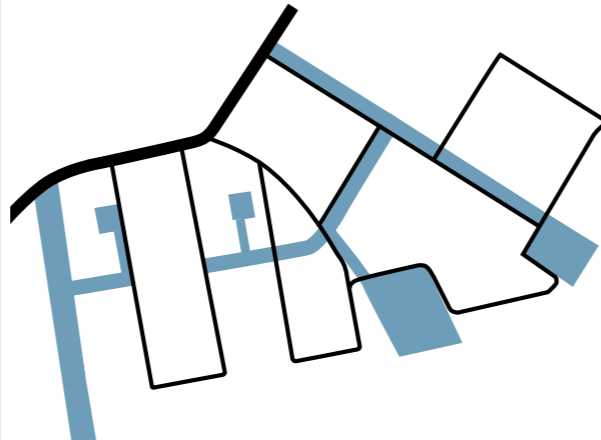


Optie B: Opengraven kanalen

De kwaliteiten die het gebied bij de aanleg had, zijn leidend: Gedempte kanalen en insteekhavens worden opengraven. Loskades bepalen de overgangen van land naar water. Er is een beperkte toegankelijkheid over de weg.

De voor- en nadelen van deze optie zijn:

- Onmiskerbare kwaliteit in beleving.
- Kostbaar.
- In realisatie en toekomstige bedrijfs- en woonlogistiek gecompliceerd.
- Vraagt om collectiviteit ontwikkelaars en gemeente in planvorming en uitvoering.
- Concluderend: prachtige maar niet realistische droom.



Optie C: Gevarieerd en contrastrijk

Deze opzet kent veel verschillende soorten openbare ruimte, voor verschillend gebruik en verschillende gebruikers. De meeste aandacht gaat uit naar de onderscheidende openbare ruimtes: de IJ-boulevard en de drie havenkommen. Daarnaast is er veel aandacht voor de overgangen naar het omliggende gebied: de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg. Intern zijn er smalle straten, zoveel mogelijk gericht op het IJ, en bescheiden, luwe pocketparkjes.

De voordelen van dit model zijn:

- Rijke variatie in soorten openbare ruimtes, inrichting en beleving.
- Speelt optimaal in op de kwaliteiten en mogelijkheden van de locatie.
- Bedient stedeling, noorderling en buurtbewoners.
- Maakt combinaties van gebruik mogelijk.
- Verbindend en onderscheidend.



3.2 Programmatische uitwerking strokengrid verkaveling

Streven is het Hamerkwartier (zich) te (laten) herontwikkelen tot een hoogstedelijk, gemengd gebied. Zoektocht is welk programma (verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen) daarbij passend is, en van welke omvang en in welke dichtheden. Het totale volume, de dichtheid en de functionele samenstelling van het programma kunnen variëren. Verder kan het programma worden gemengd binnen een gebied of per functie zijn eigen zone krijgen. Om hierin keuzes te maken, moet worden gedefinieerd wat hoogstedelijkheid in Amsterdam betekent en meer specifiek wat voor de Noordelijke IJ-oever, en welke dichtheid dan passend is.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier zijn de Structuurvisie Amsterdam 2040 en Koers 2025 Ruimte voor de Stad. Daarnaast is voor de gewenste programmatische invulling de nota Ruimte voor de Economie van Morgen van belang. Vanuit deze invalshoeken zijn de mogelijke functionele samenstelling onderzocht, de gewenste dichtheid en de parkeeroplossingen.

Functionele samenstelling

De functionele samenstelling van het gebied is de verhouding tussen en de invulling van de mix wonen-niet wonen. Wonen is binnen de functiemix de meest winstgevende component en heeft daardoor de neiging om zonder kaders werken te verdringen.

Optie A: Werk-woongebied, 51-49 %

Dit is conform de Structuurvisie Amsterdam 2040. Ten minste 51% van het te ontwikkelen grondvlak is gereserveerd voor stadsverzorgende bedrijven (ambachtslieden en vaklieden die voorzien in de behoefte van de stedeling aan reparatie en onderhoud). Voor- en nadelen zijn:

- Regeling die op verschillende wijzen kan worden uitgewerkt.
- Zonering lijkt voor de hand te liggen, maar in de praktijk verdringen de woonfuncties vaak na verloop van tijd de werkfuncties.
- Indien perceelsgewijs toegepast en gemengd, verspreid over het hele Hamerkwartier, wel een kansrijke en passende oplossing.
- Bedient in die vorm ook doelgroepen die grotendeels al vertrokken zijn naar agglomeratie, namelijk stadsverzorgende bedrijven.

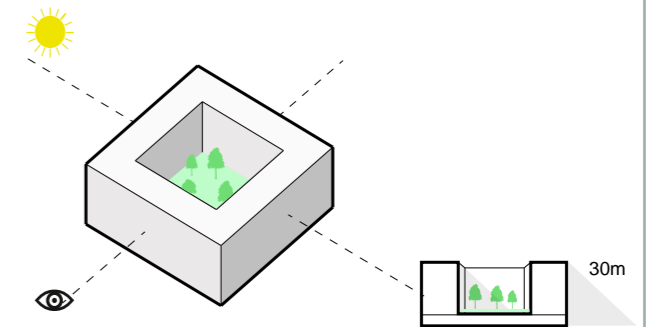
Bouwblok en gebouwtypologieën

Welke gebouwtypologieën geschikt zijn voor het Hamerkwartier, hangt deels samen met de gekozen stedenbouwkundige typologie. Op dit punt regie voeren is in het Hamerkwartier wenselijk. Ruimtelijk, om zoveel mogelijk mensen te laten genieten van de kwaliteit van de locatie en bij hoogstedelijke dichtheid ook in het gebied voldoende kwaliteit te borgen (licht en zon). Programmatisch, om de gewenste functiediversiteit (met name bedrijvigheid) langdurig te huisvesten en kansrijk te laten functioneren.

Optie A: Gesloten bouwblok met gevelwand in uniforme bouwhoogte

Al dan niet gecombineerd met bedrijvigheid of voorzieningen in de plint. De bouwhoogte is variabel. Voor- en nadelen zijn:

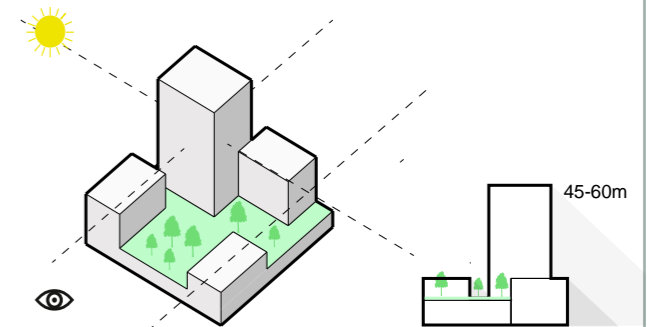
- Beproefde variant, met hoge dichtheid.
- Eenvormigheid in vastgoed, dat wil zeggen vastgoed met een beperkte bandbreedte en flexibiliteit.
- Risicovrijdend door gelijkheid, beperkend door gelijkvormigheid.
- Beperkte mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting.
- Boven 20 m risico op wandwerking die uitzicht en (zon)licht toetreding beperkt.



Optie B: Samengesteld blok/strip

Gecombineerde toepassing van gebouwtypes toren, loods en strook. Met als voor- en nadelen:

- Toe te passen in blok en strook.
- Flexibele variant door parcellering (pandsgewijze invulling van de straatwand).
- Contrastrijk.
- Kan als chaotisch ervaren worden.
- Grote variatie aan woningtypen en functies mogelijk.
- Past het beste bij de verschillende ontwikkelingsnelheden in het gebied.



Optie B: Wonen-niet wonen 90-10 %

De plinten (begane grond) worden geprogrammeerd met commerciële en publieke functies, de bovengeslagen lagen bieden ruimte aan wonen. Voor- en nadelen zijn:

- Pragmatische, eenvoudige oplossing, maar levert op gebiedsniveau niet de beoogde kwaliteit op.
- Maakt tempo en volume woningbouw mogelijk.
- Bedient beperkt deel van gewenste economie binnen de ring.
- Met name gericht op voorzieningen en dienstverlening.
- Stelt fysiek beperkingen aan bedrijvigheid (te kleine vrije vloeren, woningen te nabij).

Optie C: Wonen-niet wonen 2/3-1/3

Perceelsgewijze ontwikkeling van hybride vormen van maakindustrie (maakindustrie die traditionele productie mengt met andere bedrijfsactiviteiten), voorzieningen en wonen naast en boven elkaar. Voor- en nadelen:

- Sluit aan op ambities van de nota Ruimte voor de Economie van Morgen.
- Maakt een langdurige en kansrijke mix van functies in passend vastgoed mogelijk.
- Leefbare en gevarieerde mix met wonen mogelijk.
- Te combineren met hoge dichtheid.
- Heeft zekere ruigheid die als aantrekkelijk ervaren kan worden, maar ook als niet passend bij een woongebied.

Dichtheid

Een hoge dichtheid wordt gemotiveerd door de ambitie zoveel mogelijk zoekenden naar woningen en bedrijfshuisvesting te bedienen én kritische massa en dus draagvlak voor een rijk aanbod van stedelijke voorzieningen te creëren. Het risico van te hoge dichtheid is dat er wordt ingeboet op kwaliteit. Dat maakt een zorgvuldige afweging noodzakelijk. In onderstaande opties wordt gemiddelde netto FSI per ontwikkelveld genoemd. FSI staat voor Floor Space Index, een begrip dat wordt gebruikt om de mate van intensief ruimtegebruik aan te geven. De FSI geeft de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein weer. Een FSI van 1,0 betekent dat er op één hectare grond (100x100 m) 10.000 m² bebouwd oppervlak is.

Optie A: Stedelijk: FSI gemiddeld 2,6

- Veilige stedelijke dichtheid.
- Startpunt ontwikkeling NDSM-werf.
- Maakt op gebiedsniveau ca. 550.000m² bvo programma mogelijk in Hamerkwartier.



Optie B: Hoogstedelijk: FSI gemiddeld 3,7

Waarbij de zuidstrook een hogere dichtheid heeft dan de noordstrook.

- Vergelijkbaar met ingezette ontwikkeling zuidelijk deel NDSM-werf en Sluisbuurt.
- Stevige dichtheid met ranke hoogbouw tot 60 meter en ontspannen doorzichten, wanden tot 20 meter.
- Maakt op gebiedsniveau ca. 780.000m² bvo programma mogelijk in Hamerkwartier.



Optie C: Super hoogstedelijk: FSI gemiddeld 5,0

- Variatie in noordstrook (FSI 5,5) en zuidstrook (FSI 9).
- Vergelijkbaar met delen Zuidas en ontwikkeling en in noordstrook NDSM-werf.
- Voor Amsterdam nieuwe vorm van metropolitane stedelijkheid.
- Wanden tot 35 meter, torens tussen 60 en 100 meter.
- Maakt op gebiedsniveau meer dan 1.000.000 m² bvo programma mogelijk.



Parkeren

Een parkeerplek vraagt tot 30m² bvo. De hoeveelheid parkeerplekken (de norm die gaat worden toegepast) en de fysieke invulling daarvan hebben grote invloed op de gebiedsontwikkeling. Zowel op volume, kwaliteit als functionaliteit. Dit geldt voor zowel parkeren voor bewoners, werken en voorzieningen en voor bezoekers. Fysiek zijn voor het parkeren diverse oplossingen denkbaar.

Optie A: Op straat

Parkeervakken aan de straat, langs, schuin of haaks. Voor- en nadelen:

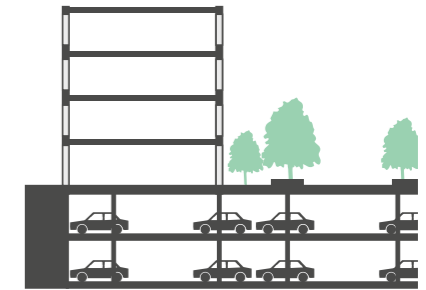
- Betaalbare oplossing.
- Parkeerplekken kunnen gecombineerd worden met laad- en losplekken.
- Veel ruimtebeslag en concurrentie met andere ruimteclaims op openbare ruimte.
- Niet of nauwelijks te combineren met gevraagde hoogstedelijke dichtheid in deze gebiedsontwikkeling.



Optie C: Ondergrondse, duurzame parkeervoorzieningen

In één of twee lagen onder de gebouwde ontwikkeling. Voor- en nadelen:

- Prijzige oplossing.
- Ontwikkelingen moeten een bepaalde omvang hebben om deze oplossing mogelijk te maken.
- Bij realisatie moet rekening worden gehouden met een desinvestering, want deze oplossing is ongeschikt voor transformatie.



Optie B: Bovengronds gebouwd

Mogelijk is een parkeervoorziening in één of twee lagen, omzoomd door plintfuncties, afgedekt door een daktuin. Een andere oplossing zijn in gevelwanden opgenomen parkeergebouwen.

Voor- en nadelen:

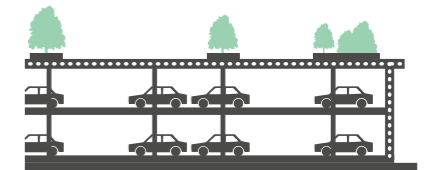
- Betaalbare oplossing.
- Meest optimaal te combineren met gesloten bouwblokken.
- Verdringt ander programma.
- Op begane grond bedrijfsfuncties, op verdiepingen woonprogramma.
- Niet te combineren met gevraagde dichtheid en functiediversiteit.



Optie D: Demontabele of transformeerbare gebouwen

Her te gebruiken bouw pakket of om te vormen gebouw met sterke constructie. Voor- en nadelen:

- Passende oplossing bij verwachte afname parkeervraag.
- Verdringt in aanvang ander programma (dan wel creëert strategische reserve).



3.3 Conclusies

Flexibel stroken grid

Op basis van bovenstaand variantenonderzoek en de voorkeusopties kan een eerste, globale ontwikkelrichting voor het Hamerkwartier worden gekozen. De keuze valt op een gemengd hoogstedelijk milieu met een rijke functiemix over het hele Hamerkwartier. Er wordt nadrukkelijk niet gekozen voor een zonering met residentiële woonbuurten aan het IJ en een gemengd woon-werkmilieu in de noordelijke strook. Functiescheiding en zonering is een concept dat op Overhoeks en aan de zuidelijke IJ-oever al ruimschoots voorhanden is. Het Hamerkwartier wil zich hiervan onderscheiden. Gemengde milieus binnen het Hamerkwartier zijn een kernkwaliteit. Een functiemix wonen-niet wonen 2/3 - 1/3 is daarbij passend. Daarmee wordt ook recht gedaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Amsterdam 2040 (die een werkwoongebied 50/50 voorstelt), Koers 2025 en Ruimte voor de Economie van Morgen. En tevens voldoet aan kwalitatieve uitgangspunten en voldoende luchtigheid en doorzichten biedt.

Een stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken past hier niet bij, wel een flexibel grid met oriëntatie op het IJ, in te vullen met een diversiteit aan bouwtypes. Hiermee wordt bovendien recht gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten en potenties van het Hamerkwartier.

De ambitie om te profiteren van de specifieke, historische kwaliteiten van het Hamerkwartier is ook mede bepalend voor de keuze voor een contrastrijke en gevarieerde openbare ruimte, met uitgesproken keuzes en met veel gebruikskwaliteit voor uiteenlopende doelgroepen. Veel aandacht gaat uit naar de verbindingen met het omliggende gebied.

Parkeren wordt met een lage norm deels definitief en duurzaam ondergronds opgelost, deels in transformeerbare of demontabele gebouwen.

Een programmvolume van circa 780.000 m² met een bijbehorende FSI van gemiddeld 3,7 levert een mate van hoogstedelijkheid op die breed gedragen als passend wordt ervaren. Bovendien beantwoordt dit aan de ambities om zoveel mogelijk zoekenden maar woningen en bedrijfshuisvesting te bedienen én voldoende draagvlak voor een rijk aanbod van stedelijke voorzieningen te creëren. Deze mate van hoogstedelijkheid heeft niet de nadelen van hogere dichtheden, waarbij ingeboet zou worden op kwaliteit.



Meatpacking district, New York: gemengd hoogstedelijke milieu met rijke functiemix. Een inspirerend beeld dat op de participatie breed gedragen werd.



Maquette voorkeursmodel, flexibel strokengrid

Uitgaande van:

- Een programmvolume van circa 780.000 m² met een bijbehorende gemiddelde FSI van 3,7
- Tijd: volledige ontwikkeling kan meerdere decennia in beslag nemen.
- Eigendom: volledige ontwikkeling door alle eigenaren. Ook panden die in de huidige context nog een tijdelijke exploitatie hebben of goed functioneren.



4. Ontwikkeldkader

Stedelijk wonen tussen de creatieve maakindustrie

In de vorige hoofdstukken is de context geschetst waarbinnen de transformatieopgave voor het Hamerkwartier beschouwd is, zoals gemeentelijk beleid, huidige kwaliteiten van het gebied, het huidige gebruik, ontwikkelingen op stadsdeel en stadsniveau en randvoorwaarden op het gebied van bodem, water en milieu. In hoofdstuk 3 zijn vanuit deze context per onderwerp voorkeursvarianten geselecteerd. In dit hoofdstuk wordt dit vertaald naar een verdere uitwerking van de transformatieopgave, en wel voor de volgende thema's:

Stedenbouwkundige structuur;
Economie;
Wonen;
Werken;
Maatschappelijke voorzieningen;
Openbare ruimte en verbindingen;
Duurzaamheid.

4.1 Stedenbouwkundige structuur

In de afgelopen tijd is met verschillende stakeholders (waaronder bewoners) gesproken over wat wordt gezien als kenmerkende en waardevolle elementen in het Hamerkwartier. Aanbevolen wordt om bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier de bestaande kwaliteiten als uitgangspunt te nemen:

- De nog aanwezige water- en wegstructuur.
- De grillige, karakteristieke industriële afwerking van het gebied.
- De karakteristieke indeling van de kavels en de maatverschillen in gebouwgrootte.

- De cultuurhistorisch waardevolle complexen en gebouwen als dragers van de historische identiteit. Het Hamerkwartier heeft geen monumenten.

Daarnaast wordt aanbevolen te zorgen voor:

- Een zorgvuldige inpassing van de Javabrug ten opzichte van waardevolle gebouwen.
- Een aantrekkelijke overgang tussen Hamerkwartier en de omliggende wijken.
- Het creëren van meerwaarde voor de omliggende buurten in de ontwikkeling van het Hamerkwartier.



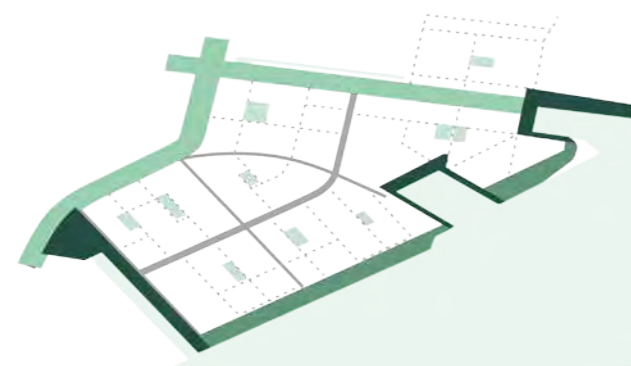
Nieuwe plek voor de hele stad: het Oeverpark, kijkend naar centraal station

Identiteit en karakter

Het Hamerkwartier transformeert van bedrijventerrein naar een bruisende, hoogstedelijke woon-werkbuurt, verbonden met de omliggende buurten IJplein en Vogelbuurt waar van oudsher veel van de fabrieksarbeiders woonden die werkten in de gebouwen op het bedrijventerrein. Deze transformatie wordt onder meer mogelijk gemaakt door de verwachte komst van de Javabrug, die bijdraagt aan een betere ontsluiting voor langzaam verkeer van het Hamerkwartier via Java-Eiland naar de zuidelijke IJ-oever. Naast deze nieuwe noord-zuidverbinding, zullen ook de verbindingen naar de rest van Noord en naar omliggende buurten moeten verbeteren, in oost-west richting.

De aantrekkelijkste, cultuurhistorisch waardevolle en goed functionerende werkgebouwen en voorzieningen blijven staan. De nieuwbouw plooit zich hieromheen. Gemengd door de buurt en op logische plekken is veel ruimte voor voorzieningen en nieuwe werkgebouwen. Direct aan de straten, de pleinen en aan het park in robuuste industriële gebouwen.

Alles bij elkaar opgeteld ontstaat het beeld van een aantrekkelijke en onderscheidende buurt, een duurzaam, gemengd stuk stad, waarin het goede behouden blijft en potenties worden benut. Tegelijkertijd moet het Hamerkwartier een contrastrijk stadsdeel blijven, waarin het industriële verleden zichtbaar blijft en een hoge diversiteit past aan architectuur, gebouwen, functies en structuren. Een stuk stad dat intensief en verschillend wordt gebruikt, waar oud en nieuw hand in hand gaan en waar zowel oude en nieuwe bewoners zich thuis voelen.



Hoofdpzet openbare ruimte raamwerk

Stedenbouwkundige structuur

Over de gehele lengte van het plangebied aan het IJ wordt een 50 meter breed oeverpark aangelegd. Daarin komt een doorgaande fietsverbinding met een brug over het Motorkanaal en een verbinding oostwaarts door het W.H. Vliegenbos en Rietlanden. Er worden door het projectteam Javabrug varianten onderzocht voor de aanlanding van de brug in het Hamerkwartier. Er zijn referentie ontwerpen gemaakt met een aanlanding ter hoogte van het Motorkanaal en de Boorstraat. Ook meer oostelijke varianten worden onderzocht. Naar verwachting eind 2018 zal een besluit worden voorgelegd over de definitieve aanlandingslocatie.

De fijnmazige stedenbouwkundige structuur in de noordelijke kavels tussen Meeuwenlaan en Gedempt Hamerkanaal functioneert in de huidige staat prima en is maatgevend voor het grid van het Hamerkwartier. In het op het IJ georiënteerde flexibele grid dat ontstaat, kunnen in de toekomst extra doorsteken gemaakt worden in de oost-westrichting. Dit zorgt voor een informeel en fijnmaziger netwerk met meer gevellengte en adressen. Op de grote zuidelijke kavels worden naar het oeverpark en het IJ (deels autoluwe) straten aangelegd van 15 m breed. Deze sluiten aan op en liggen in het verlengde van de straten op de noordelijke kavels, of flankeren de te handhaven gebouwen. Hiertussen ontstaan flexibel in te vullen kavels, stroken in breedte variërend van 30 tot 60 m, en met maximaal 150 m gevellengte.

Verspreid over het plangebied blijven in ieder geval het cultuurhistorisch waardevol vastgoed, te behouden opstallen of goed functionerende bedrijven staan. De overige delen van de kavels kunnen gefaseerd transformeren (noordstrook) of grootschaliger geparcelleerd ontwikkeld worden (zuidelijke kavels). Naast de te behouden opstallen wordt circa 80.000 m² bvo bedrijfsvloer toegevoegd, waarvan circa 75.000 m² in zelfstandige units van gemiddeld 1.000 m² footprint, op de begane grond, kolomvrij, met een vrije hoogte van circa 8 m. Naast ruimte voor bedrijven zal ook ruimte voor voorzieningen gecreëerd moeten worden. Zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen.

- Havenkommen
- Waterfront
- Groene entrees
- Pocket parken

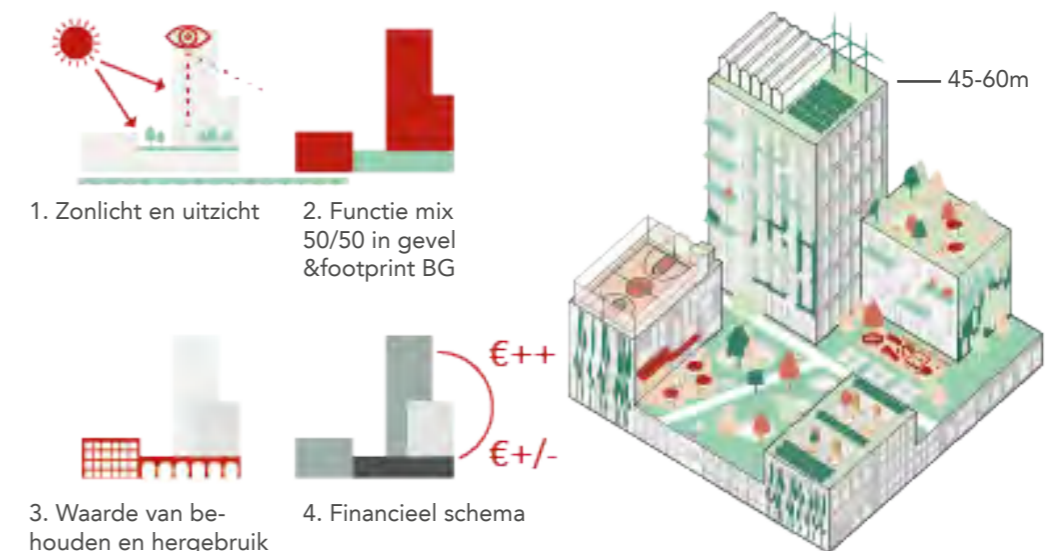
Hamerblok

Binnen de gridstructuur is ruimte voor flexibiliteit en een variërende, ontspannen volumeopbouw, met voldoende licht in de straten. Om vorm te kunnen geven aan een mix van wonen als werken wordt binnen dit grid gewerkt met het 'Hamerblok'. Dit blok is samengesteld uit verschillende bouwtypen, waarbinnen wonen en werken worden gecombineerd. Hierdoor kunnen werkunits van circa 1.500 m² (footprint 1.000 m²) ook in de toekomst veranderen van omvang en in gebruik. Bedrijven kunnen worden gehuisvest in gebouwen met een kolomvrije vloer en een vrije verdiepingshoogte van 8 meter. Stadsappartementen vinden een plaats in hogere gebouwen van 30 tot 60 meter. Als deze staan op een footprint van 500 m², kan daaromheen ruimte vrij blijven voor bedrijven en stadswohnungen op de begane grond. Bedrijven kunnen op de begane grond vrij functioneren. Vanuit de woningen kunnen de groene, openbaar toegankelijke daken van bedrijven worden bereikt. Vanuit de appartementen kan er genoten worden van het uitzicht op het IJ en het Vliegenbos, ook vanuit de tweede lijn.

Samengevat bestaat het Hamerblok dus uit:

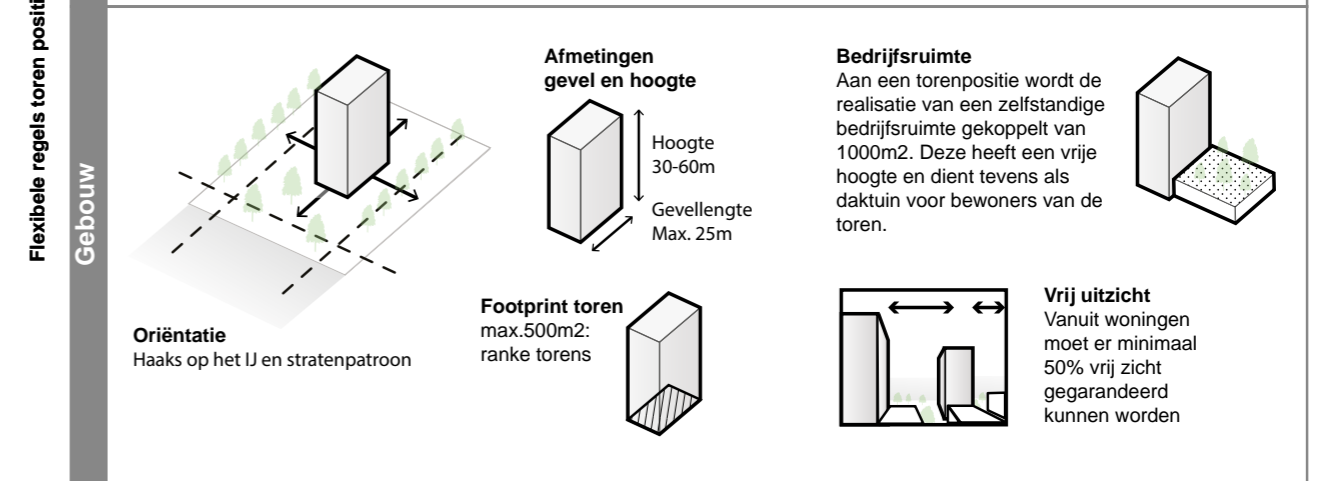
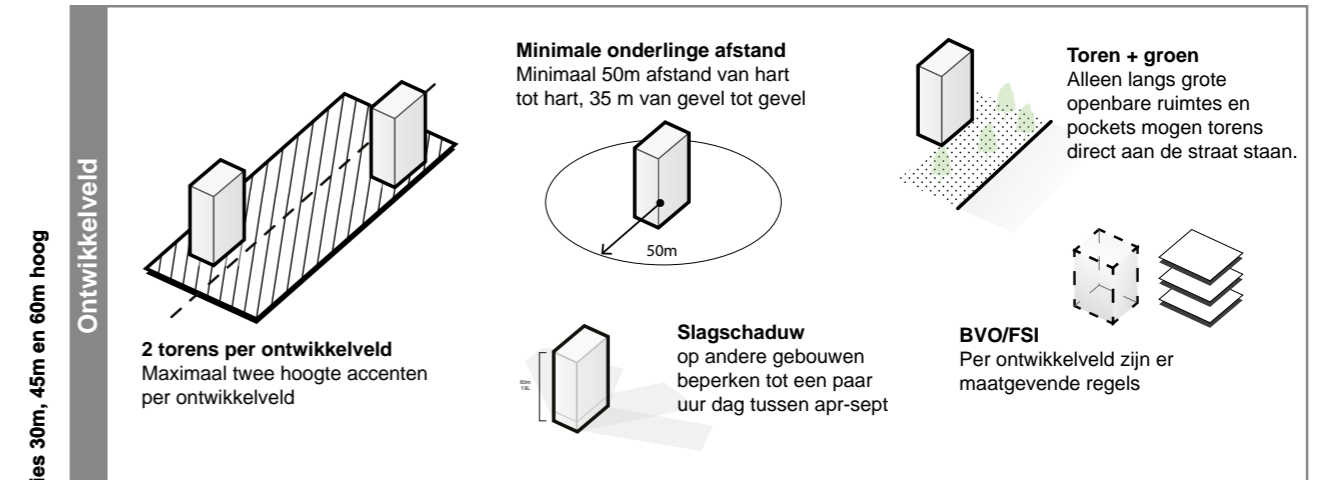
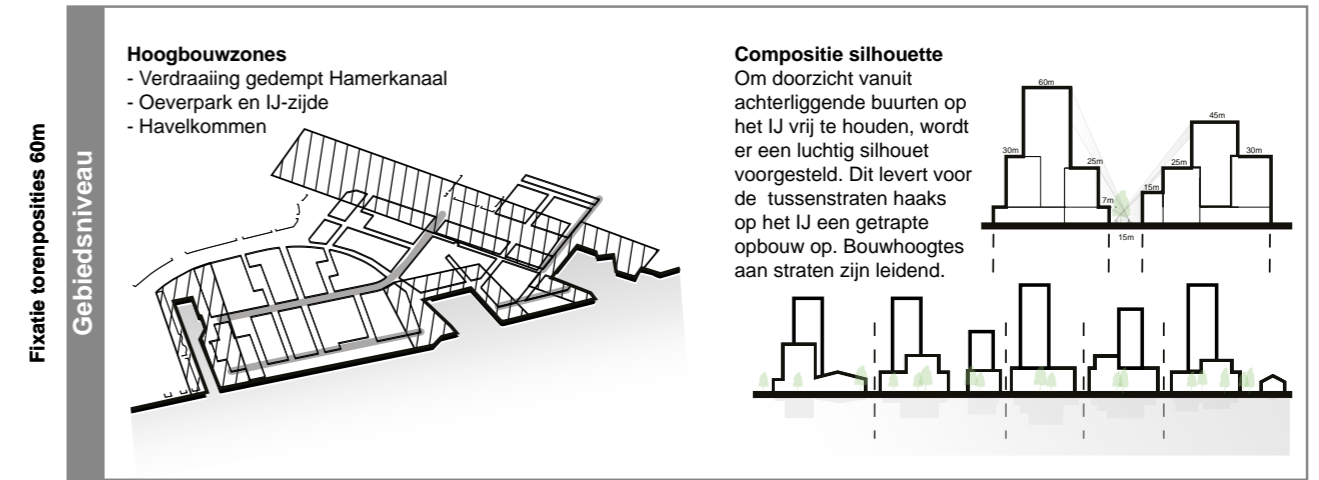
- **8m hoge bedrijfsbebouwing in units van circa 1.500 m² bvo met een toegankelijk groen dak.**
- **Appartementsgebouwen van 15 tot 30 meter hoog, met hoge plint met voorzieningen en werkfuncties.**
- **In de tweede lijn ranke woontorens met hoogtes variërend van 30 tot 60 meter** (In de zone rondom de Johan van Hasseltkom is er een zoekgebied voor torens tot 140meter), **met collectieve buitenruimtes op het groene dak van naastgelegen bedrijfspanden** (component 1).

In de transformatie wordt de bouw van woontorens (30m, 45m en 60m hoog) in een footprint van 500m² gekoppeld aan de realisatie van minder renderend vastgoed. In de vorm van een bedrijfsgebouw, met een vrije hoogte van 8m en een footprint van minimaal 1.000m². Het dak van de bedrijfsruimte kan vervolgens dienen als collectieve daktuin. De footprint voor de ontwikkeling van een woontoren met bijbehorende bedrijfsloods bedraagt dus minimaal 1.500m².

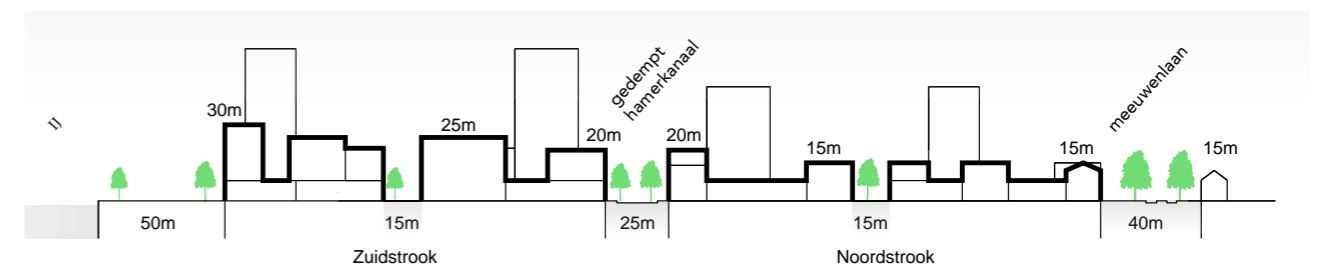




Collectieve daktuin, bovenop de bedrijfsruimte



* Daarnaast zullen er in specifieke zoekgebieden torens van 140m hoog aangewezen worden.



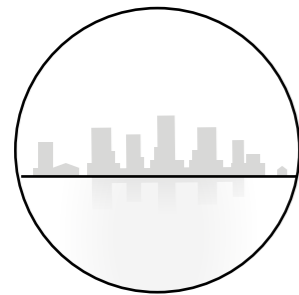
Laagbouw en straatwanden sluiten aan op omliggende buurten. Hogere accenten 30-60m komen tussen de laagbouw, met veel lucht tussen de verschillende accenten. Aan het IJ is een grotere maat qua ruimte en kunnen meer en hogere toren positioneerd worden.

Bouwhoogtes

De bouwhoogtes aan de straten lopen op van 15 m aan de Meeuwenlaan, via 20 m aan het Gedempt Hamerkanaal tot maximaal 30 m aan de IJ-boulevard. Hoogbouwaccenten tot 60 m zijn gefixeerd op plekken die bijzondere lijnen en plekken op de Noordelijke IJ-oever markeren. Als verbijzondering hierop zijn er specifieke zoekgebieden voor torens tot 140m opgenomen. Deze zones zijn op de spelregelkaart (voorblad) aangegeven rond de Johan van Hasselt kom en de GVB pontveerhaven, de plek waar het IJ een verdraaiing kent en het oude kanaal profiel samenkomen. Deze plek raakt aan de zoeklocatie van een hoogbouwaccent tot 140 meter in de gebiedsvisie. In de volgende planfase worden de wenselijkheid en haalbaarheid van deze accenten onderzocht. Hoogbouwaccenten tot 45 m zijn toebedeeld per ontwikkelveld. De exacte locaties worden aan de hand van een aantal spelregels vastgelegd. Grenzend aan Vogelbuurt en Vogeldorp zijn hoogbouwaccenten gemaximeerd op 30 m, met een enkele van 60 m uitgezonderd.

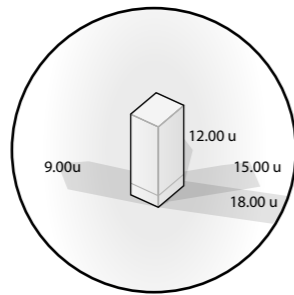
Dit levert een aantal kwaliteiten op, passend bij locatie en ambities:

- **Optimaal benutten uitzicht en kwaliteit van wonen aan het IJ.**
- **Mix van woningtypes, elk met eigen kwaliteit.**
- **Maximale mogelijkheid tot bezonning van woningen.**
- **Zelfstandige bedrijfsgebouwen met vrije vloer, met op de daken collectieve tuinen voor bewoners.**
- **Licht in compacte straten en doorzichten naar het IJ vanuit achterliggende wijken en bouwblokken.**
- **Laat verschillende korrelgroottes, ontwikkelingen en ontwikkelsnelheden toe.**
- **Sluit het best aan op de bestaande context en te**



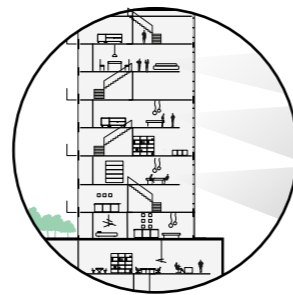
Silhouet

Doorzichten IJ
visuele verbindingen met
omliggende wijken



Slagschaduw

Maximaal 1x per dag
schaduw op je woning
Zon in belangrijke
publieke ruimtes met
maanden april - septem-
ber als uitgangspunt



Uitzicht

Woonkwaliteit
1/2 van je zicht moet vrij
zijn
Lichtinval garantie/
uitzicht garantie

4.2 Woningen voor alle doelgroepen

Zowel vanuit de bestuurlijke opdracht als vanuit het participatietraject komt een duidelijke wens naar voren om van het nieuwe Hamerkwartier een buurt voor iedereen te maken. Voor jong en oud, Amsterdammers en nieuwkomers, voor verschillende inkomensklassen en verschillende gezinssituaties. Een belangrijk middel om hierin te sturen is de opbouw van het woonprogramma, dat circa 6.700 woningen (ca. 510.000m² bvo) beslaat. Insteek is realisatie van een grote diversiteit aan woningtypes. Met variaties in prijsstelling, grootte, type, onderscheidende kwaliteit en bovendien realisatie van woningen voor bijzondere doelgroepen. Ook de relatie met voorzieningen is van belang. Dit staat in paragraaf 4.4 beschreven. In het Hamerkwartier wordt gestreefd naar de volgende verdeling in woninggroottes: 30% klein, 45% middelgroot en 25% groot.

Doelgroepen

Het woonprogramma van het Hamerkwartier speelt in op de behoeften van verschillende doelgroepen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat alle woningtypen (groot en klein) aanpasbaar worden gebouwd (volgens de richtlijn Aanpasbaar Bouwen), zodat flexibiliteit voor toekomstige doelgroepen geborgd wordt. Verder is een verdeling over verschillende financieringscategorieën van belang en daarbinnen de mix aan woninggroottes voor gezinnen, koppels en alleenstaanden. Daarnaast is er aandacht voor speciale doelgroepen, in zelfstandige woningen dan wel geclusterde vormen van zelfstandige woningen al dan niet in combinatie met zorg. Behoeftes aan geclusterde woonvormen is ontstaan als gevolg van vernieuwingen in de zorg (scheiden wonen-zorg/ extramuralisatie). Voor de realisatie hiervan hebben private partijen interesse, maar ook zorginstellingen die innovatieve woonzorgvormen voor kwetsbare groepen willen realiseren. Doelgroepen die in het woonprogramma van Hamerkwartier worden onderscheiden zijn:

Ouderenwoningen: deze beslaan minimaal 5% van het totaal aantal woningen, in elk segment. Dit is besloten naar aanleiding van een aangenomen motie van Partij van de Ouderen bij de vaststelling van de Woonagenda 2025. In de volgende fase wordt onderzoek gedaan naar levensloopbestendige woningen, voor een wooncarrière voor ouderen in de derde en vierde levensfase, ook voor ouderen uit de omliggende buurten. In de volgende fase zal ook onderzoek worden gedaan om deze woningen in de buurt van het zorg- en welzijnscentrum te realiseren.

Woningen voor zorgbehoevenden, waaronder mensen met een lichamelijke beperking (rolstoel). Minimaal 1% van de woningen.

Voor het **Programma Huisvesting Kwetsbare**

Groepen zijn met corporaties afspraken gemaakt om kwetsbare mensen met een urgente woonvraag te huisvesten. Maximaal 30% van hun vrijkomende sociale huurwoningen gaat naar deze groepen.

Binnen het Hamerkwartier is ruimte voor circa 300 **studentenwoningen en jongerenwoningen**, waarbij de verhouding 60-40% is. Dit betekent circa 180 studentenwoningen en 120 jongerenwoningen.

Woningen voor statushouders.

Woningen voor grote gezinnen (drie of meer kinderen) met een laag inkomen, en met een woonoppervlak van tenminste 80 m². Voor de bouw van grote sociale huurwoningen door corporaties is (onder andere voor Noord) een subsidie beschikbaar (Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing).

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen en passend toewijzen

Onder de gereguleerde huursector worden sociale huurwoningen verstaan met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2017).

Sociale huur in de omliggende wijken

De Vogelbuurt, het Vogeldorp en de IJpleinbuurt hebben een woningvoorraad van zo'n 4000 woningen.



De buurten kennen een vrij eenzijdige sociaaleconomische bewonersopbouw doordat 67% (bron: Gebied in Beeld, OIS Amsterdam) van deze woningbouw uit sociale huurwoningen bestaat. Slechts 8% is middeldure huur en 20% zijn koopwoningen en dure huurwoningen. Daarnaast zijn met name de woningen in de Vogelbuurt relatief klein, niet geïsoleerd, gehorig en vochtig en is er sprake van achterstallig onderhoud. In de IJplein-Vogelbuurt zijn veel woningen geschikt voor verhuring aan kwetsbare doelgroepen. Hiermee wordt een groot beroep gedaan op de draagkracht van deze buurten. In 2018 is het programma Ongedeelde wijk gestart met een intensief traject om met en tussen de corporaties strategie-afspraken te maken. De ambitie is om een gezamenlijke vastgoedaanpak vorm te geven voor de IJplein-Vogelbuurt en de kansen die de ontwikkeling van het Hamerkwartier biedt. Vastlegging van deze afspraken wordt in 2019 verwacht.

Sociale huur in het Hamerkwartier

Om de transformatie door grondeigenaren en erfpachters haalbaar te maken wordt in het Hamerkwartier ingezet op 30% sociale huur. Daarbij is het noodzakelijk in de volgende fase de woningtypes en

Woningprogramma

1 Totaal programma Hamerkwartier ca. 780.000 m2 bvo

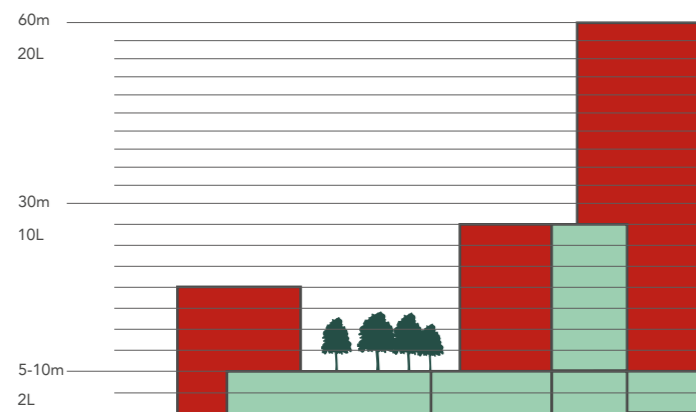
ca. 2/3	 woningen ca. 510.000 m2 bvo
ca. 1/3	 werken & voorzieningen ca. 270.000 m2 bvo

2 Sectorale typologieën







	GO	30% klein	45% middelgroot	25% groot	
€ 30% Sociale huur		1.281	335	335	1.951 woningen
€ 40% Middeldure huur		-	1.951	650	2.601 woningen
€ 30% Vrije sector koop/huur		650	650	650	1.950 woningen
		1.931 woningen	2.936 woningen	1.635 woningen	6.502 woningen

* gemiddelde woninggrootte is 77m2 bvo
** De woningaantallen zijn excl. de ca. 150 bestaan te handhaven woningen.


3 Conceptuele uitwerking doelgroepenmix hamerblok



Gebruiksoppervlak (GO)

+ 70m2	€	
60m2	€	
50m2	€	
30-70m2	€	
50m2	€	
60m2	€	
+70m2	€	

Doelgroepen en ruimtegebruik

	Doelgroepen naar levensfase							
	Student/uit huis	Jongeren	Samenwonend/starters	Eenkindsgesin	Alleenstaande ouder	Meerkindsgesin	Empy nesters	Senioren
15-30 m2								
30-50 m2								
50-90 m2								
90-120m2								

huurniveaus binnen dit segment voor het Hamerkwartier nader te definiëren. Tegelijkertijd willen we een deel van de sociale huur reserveren om de aansluiting met het bestaande gebied te borgen. Zo maken we de gewenste dynamiek in de vastgoedvoorraad – zoals de doorstroming van ouderen naar passende nieuwbouw en hoogwaardige renovatie van de historische arbeiderswoningen in o.a. de Vogelbuurt mogelijk.

Doorstroom

De ontwikkeling van het Hamerkwartier kan bijdragen aan een betere balans van het woonprogramma in de omliggende wijken als doorstroom van omwonende sociale huurders naar passende woningen in het Hamerkwartier gestimuleerd wordt. Binnen de vastgoedpakket vallen mogelijk ook afspraken over de liberalisatie van sociale huurwoningen naar middeldure huur om de draagkracht van de omliggende wijken te vergroten.

Bij het opstellen van de Investeringsnota zal, in samenwerking met de woningcorporaties, een verdiepingsslag worden gemaakt t.a.v. het sociale woningbouwprogramma voor het Hamerkwartier. Hierbij zullen de ontwikkelingen in de woningvoorraad in de bestaande buurten nauwlettend worden gemonitord.

Duurzame sociale huur

Door private ontwikkelaars gebouwde en geëxploiteerde sociale huurwoningen groter dan 40m2 kunnen na 15 jaar worden verkocht op de vrije markt. Daarbij worden deze woningen verhuurd buiten Woningnet om en geldt hier niet de afspraak die de stad heeft met de woningcorporaties dat minimaal 30% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan kwetsbare groepen.

Om ook op de langere termijn een stabiele voorraad sociale huurwoningen in het gebied te hebben en om structureel huisvesting te realiseren voor kwetsbare huishoudens zetten we ons in om sociale huurwoningen door woningbouwcorporaties te laten ontwikkelen.

Aanpassing gemeentelijk beleid

Dit vergt echter wel aanpassing van het gemeentelijk beleid. Er is namelijk afgesproken dat op gemeentelijke grond corporaties voorrang hebben voor het realiseren van sociale huurwoningen. Maar op reeds uitgegeven grond, waar in het Hamerkwartier sprake van is, is deze afspraak niet van toepassing. Op de grotere kavels (een bruto ontwikkelveld groter dan 2500 m²) lijkt realisatie van sociale huurwoningen door en/of voor toegelaten instellingen het meest kansrijk. De ambitie is om ook op kavels kleiner dan 2500 m² bruto ontwikkelveld toegelaten instellingen sociale huurwoningen te laten realiseren.

Grote sociale huurwoningen

Streven is om in aantallen minimaal 17,5% grote sociale huurwoningen (groter dan 65m² GO) te realiseren.

Middeldure woningen (huur&koop)

Middeldure huurwoningen zijn zelfstandige huurwoningen met een huur van €710 tot €971 (prijspeil 2017). Er zijn te weinig middeldure huurwoningen in Amsterdam. De gemeente zet daarom in op de bouw van 1.500 middeldure huurwoningen per jaar tot 2025. In dit segment moet ook ruimte zijn voor marktcontraire, grotere woningen voor gezinnen. Voorgesteld wordt om hiervoor een verdeling van 75% middelgroot – 25% groot te hanteren. Voor grote locaties als het Hamerkwartier gaat de gemeente uit van zowel middeldure huur als middeldure koopwoningen (koopsom VON vanaf €152.000 tot €250.000). Voorgesteld wordt om gezien de opgave voor de stad in het Hamerkwartier in te zetten op de 40% middeldure woningen.

Dure woningen (huur&koop)

Hieronder worden verstaan alle huurwoningen met een huur vanaf €971 per maand en de koopwoningen vanaf een koopsom VON van €249.000. Voorgesteld wordt om gezien het beperkte aanbod dure woningen in de omliggende buurten en de bijzondere verdeling van de grondposities (geen gemeentelijke grondposities) in het Hamerkwartier, 30% van het woningaanbod in het dure segment te positioneren.



4.3 Economie: werk voor iedereen

Ruimte voor bestaande en nieuwe werkgelegenheid In Ruimte voor de Economie van Morgen, de economische uitwerking van Koers 2025, wordt het Hamerkwartier benoemd als potentiële productieve wijk, maar ook als een toekomstige creatieve wijk. Het economische programma is er daarom op gericht niet alleen een deel van de bestaande ondernemers te behouden, maar ook op het benutten van de grote groeikansen van de productieve en creatieve economie. De nieuwe verbindingen met het centrum, zoals de toekomstige Javabrug, de optimalisatie van de veren en de ingebruikname van Noord/Zuidlijn, maken het Hamerkwartier extra aantrekkelijk als vestigingsplaats voor deze bedrijvigheid. Een andere belangrijke ambitie is de omliggende wijken mee te laten profiteren van de economische ontwikkeling van het Hamerkwartier.

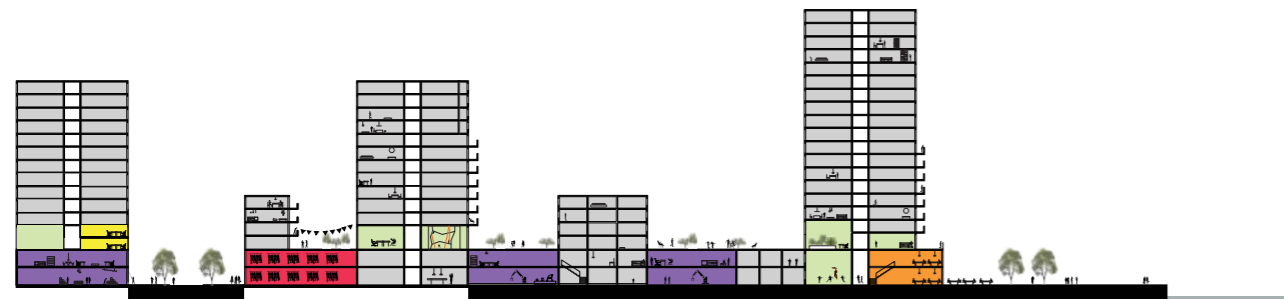
Versterking van de buurteconomie

Uit onderzoek blijkt dat perspectief op werk in combinatie met goede opleidingsmogelijkheden mensen de meeste kansen biedt om te ontsnappen aan langdurige werkloosheid en armoede. De belangen van de omliggende wijken en de versterking van de buurteconomie worden daarom nadrukkelijk meegenomen in de sociaaleconomische ontwikkeling van het Hamerkwartier. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan ambachten. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om in de toekomst naast kenniswerk ook werkgelegenheid te bieden aan vakgeschoolden. Verder moet de transformatie van het Hamerkwartier mede een impuls geven aan lokale initiatieven om vraag en aanbod van werk bij elkaar te brengen en stage- en werkervaringsplaatsen te scheppen en bewoners behulpzaam te zijn bij het opzetten van hun eigen onderneming. Nu al wordt gesproken met organisaties zoals Eva en Adam, Eigen Werk, WPI en Noord Werkt.

Concreet: omvang werkprogramma en werkgelegenheid

In het Hamerkwartier zijn kansen om een deel van de aanwezige bedrijvigheid die past in het woonmilieu te integreren in de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Door de geleidelijke transformatie zonder gedwongen uitplaatsing van bedrijven blijft ongeveer 100.000m² bvo bestaand bedrijfsvastgoed gehandhaafd, verspreid over het gebied. Daarnaast wordt ongeveer 130.000m² bvo nieuw werkprogramma in kleine, middelgrote en grote units van zo'n 1.500m² bvo toegevoegd. Het gaat hierbij om hybride bedrijven (50% bedrijfsruimte op begane grond, 50% kantoorruimte op de bovengelige bouwlagen), zoals moderne productiebedrijven, mode-industrie en architectenbureaus, waarbij productieprocessen steeds meer in kantoorruimtes plaatsvinden. Daarnaast is ook ruimte voor klassieke ambachten, zoals lokale voedselbewerking en technische ambachten die nu ook al in de Hamerstraat gevestigd zijn. Conform de Kantorenstrategie Amsterdam uit 2017, wordt ingezet op een kantoorvolume van 50.000m² na 2020. Om het werkprogramma niet te laten wegdrukken door het lucratievere woonprogramma, wordt voorgesteld een harde ondergrens van 270.000 m² bvo werken en voorzieningen te hanteren. Dit kan publiekrechtelijk (omgevingsplan) én privaatrechtelijk (erfpacht) worden geborgd.

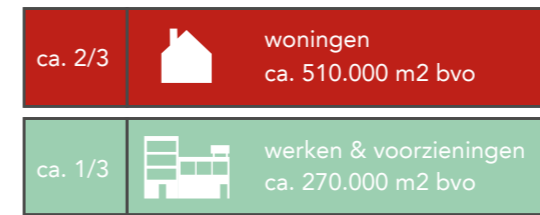
Met de kleinere bedrijfstypen en de intensivering van de hoeveelheid werknemers per vierkante bedrijfsmeter, zullen er straks in het gebied ongeveer 5.000 mensen werken, uitgaande van gemiddeld 35m² per werknemer. Dit is een verdubbeling van het huidige aantal arbeidsplaatsen. Ongeveer één derde van de mensen die straks in het gebied aanwezig zijn, zal bij een van de bedrijven werken; twee derde is dan bewoner.



Mogelijke verticale organisatie van functiemix

Totaal programma Hamerkwartier

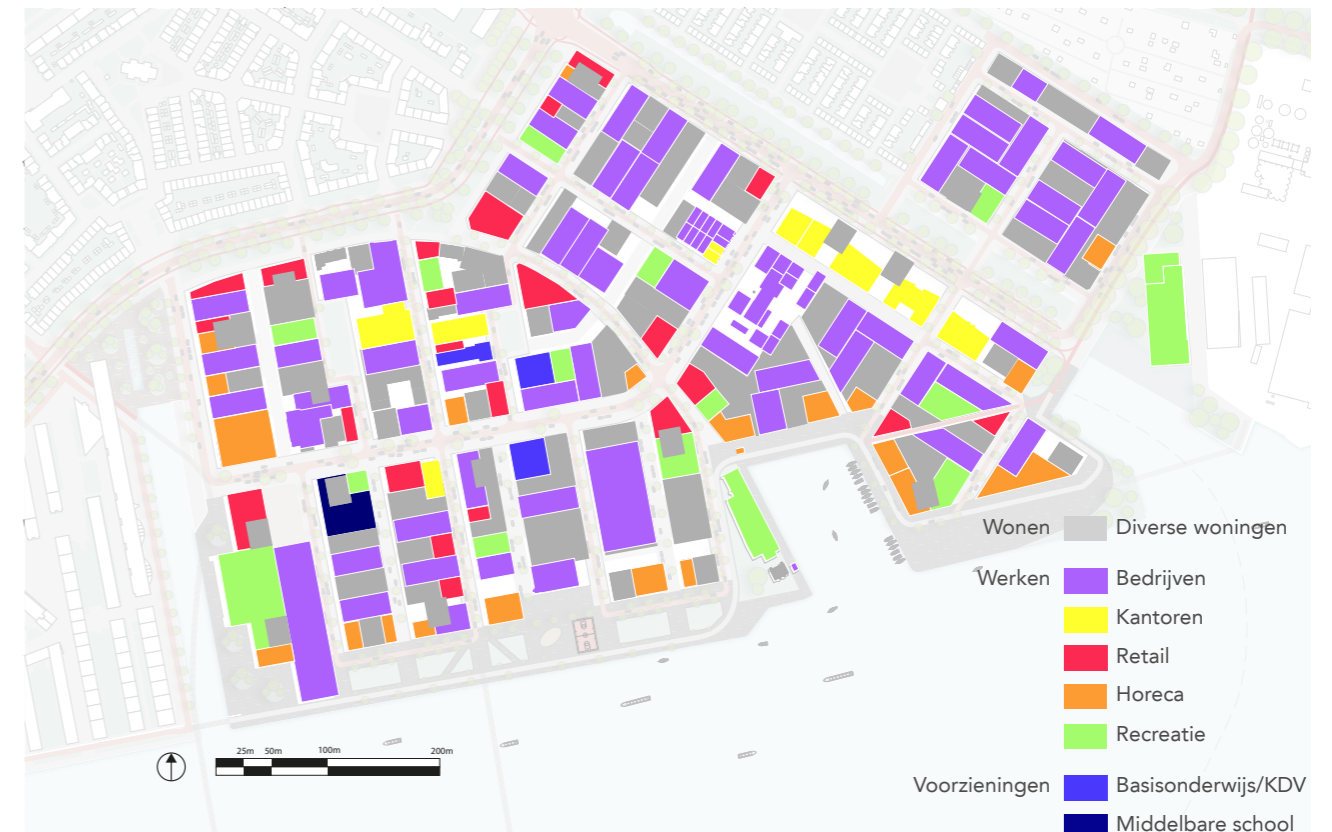
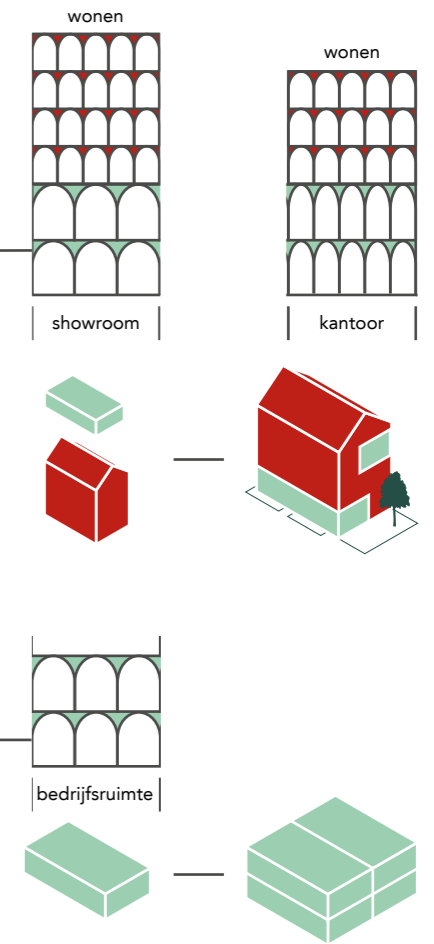
ca. 780.000 m² bvo



Werken & voorzieningen



* waarvan ca. 60.000 m² bvo in grondgebonden solitaire bedrijfsbebouwing (op een footprint van ca.40.000 m²) met een vrije hoogte van 8 m en eenkantoordeel per vestiging van maximaal 50%



Mogelijke nieuwe functiekaart begane grond, met maatschappelijke voorzieningen aan de hoofdontsluitingen, retail aan de drukke routes, horeca en recreatie op zonnige plekken aan nieuwe fietsroutes en verbindingen.

Milieuzonering en bedrijvigheid

Door het vertrek van bedrijven in zwaardere milieucategorieën is ruimte ontstaan om de status van het Hamerkwartier als geluidgezoneerd industrieterrein om te zetten naar een gemengd woon-werkgebied. Het combineren van wonen met bestaande bedrijvigheid is goed mogelijk omdat de meeste bedrijven die nu in het gebied gevestigd zijn, in milieucategorie 3.1 of lager vallen. Ook voor nieuwe bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 of lager zal volop ruimte blijven. Voor bestaande en nieuwe bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen, wordt per geval bekeken of en onder welke condities een combinatie met woningbouw mogelijk is. Geluidsproductie en logistieke processen zijn naar verwachting de bepalende criteria.

Een nieuw bedrijf in een categorie hoger dan 3.1 zal indien nodig bereid moeten zijn om te investeren in verdergaande milieumaatregelen (geluid, geur, enzovoort) en slimme logistieke oplossingen, zodat inpassing mogelijk is. De trend is dat productie- en werkprocessen steeds schoner en kleinschaliger worden en de mogelijkheden voor geluidsisolatie steeds beter. Dichtbij een potentiële afzetmarkt of dichtbij een locatie waar zich de werknemers bevinden. Er wordt daarom verwacht dat er genoeg mogelijkheden zijn voor productieve bedrijven om zich in het Hamerkwartier te vestigen.



Nieuwe situatie aan de IJ-boulevard bij de Kromhoutloods



4.4 Voorzieningen

Met woningen alleen is een stad niet compleet. Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Voor de nieuwe bewoners in Hamerkwartier zijn voorzieningen nodig op gebied van onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, kunst en cultuur, groen, spelen en sport. De transformatie van het Hamerkwartier en de investeringskracht die daarbij wordt geactiveerd, zowel particulier als publiek, biedt een kans om de omliggende buurten mee te nemen in deze ontwikkeling. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen kunnen een belangrijke verbindingsschakel zijn tussen de bestaande en nieuwe wijk. Het benodigde voorzieningenprogramma is tot stand

gekomen op basis van het 'Amsterdamse referentiemodel maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen'. Daarbij is dit programma afgewogen tegen enerzijds de aanwezigheid van en anderzijds de behoefte aan voorzieningen in de aangrenzende IJplein- Vogelbuurt. In de bijlage is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de te realiseren voorzieningen. Voor een aantal voorzieningen is nu een locatie aangegeven, wat kleinere voorzieningen dienen bij het investeringsbesluit op kavelniveau te worden ingepast. Het programma komt op hoofdlijnen neer op metrage meters bruto vloeroppervlak dat in gebouwde vorm wordt gerealiseerd (dat is dus exclusief buitenruimte, zie bijlage voor het overzicht van dat beoogde programma) zoals weergegeven in het figuur werken en voorzieningen.

Onderwijs

Er is behoefte aan twee à drie alles-in-één-scholen voor basisonderwijs, afhankelijk van het aantal en type woningen dat uiteindelijk wordt gerealiseerd. Een alles-in-één school is een school met voorschool, kinderopvang en een gymzaal. In het plan wordt voor drie van deze scholen ruimte gereserveerd. De schoolpleinen worden openbaar en dragen daarmee bij aan speelplekken voor de jeugd. De scholen zullen afhankelijk van het tempo van de woningbouw ontwikkeld worden, waarbij het uitgangspunt geldt dat de eerste school parallel wordt opgeleverd aan de realisatie van de eerste woningen.

Daarnaast komt er in het gebied een school voor Voortgezet Onderwijs. Deze wordt gebouwd met een sporthal die in de avonden en weekenden beschikbaar is voor verenigingen en buurtsportactiviteiten. Op deze manier voorziet de sporthal ook in een deel van de algemene behoefte aan sportaccommodatie en speelruimte voor de jeugd.

Sport en spelvoorzieningen

De te realiseren groenvoorzieningen bieden aanleiding voor verblijf en sport- en spelgelegenheid. Naast de genoemde sporthal is er ook behoefte aan ruimte voor buitensport, o.a. in de vorm van compacte urban sportvelden. In de volgende ontwikkelfase van het plan Hamerkwartier wordt verder ingezoomd op de concrete mogelijkheden in Hamerkwartier en de rest van Noord voor (grootschalige) buitenruimte (groen, speelplekken, buitensport).

Zorg- en welzijnscluster

Gezien de woonopgave in het Hamerkwartier, de beoogde doelgroepen en de inzet op een vitale en gezonde wijk maken zorg- en welzijnsvoorzieningen deel uit van het programma.

Gezien de relatie met de omliggende buurt wordt de realisatie van een samenhangende clustering van zorgvoorzieningen en enkele welzijnsvoorzieningen beoogd in de grenszone tussen de Vogelbuurt en Hamerkwartier. In de kaart Stedenbouwkundig Ontwikkelkader is een zone aangewezen voor de inpassing daarvan. Hier kunnen nieuwe en huidige bewoners, uit het Hamerkwartier en de omliggende buurten, elkaar ontmoeten. Naast dit grotere cluster van voorzieningen komen er verspreid op andere plekken in de wijk de nodige zorg- en welzijnsvoorzieningen. Het ligt voor de hand dat deze zoveel mogelijk worden ingepast bij sociale huurwoningen en/of in de buurt van de beoogde doelgroep en dat deze goed worden gespreid over het gebied.

Het gaat bij zorgvoorzieningen o.a. over de realisatie van 2 grote of 3 kleinere gezondheidscentra. In het gezondheidscentrum moeten ook ruimten voor andere zorgprofessionals komen zoals fysiotherapeuten en in één van deze gezondheidscentra kan praktijkruimte worden opgenomen voor wijkzorg, schuldhulpverlening en de maatschappelijke dienstverlening. Bij het centrum kan een apotheek komen. In dit programma is de vraag van huisartsen uit de IJplein- Vogelbuurt meegenomen. Deze huisartsen zitten nu in woningen en voor deze buurt is het van groot belang dat er meer ruimte komt. Daarnaast komen er twee à drie buurtkamers om

ontmoetingen op buurtniveau te faciliteren. Eén is bij voorkeur een professioneel beheerde buurtkamer waar particulieren ruimte kunnen huren om te koken, activiteiten te kunnen uitvoeren (zoveel mogelijk geclusterd bij de zorgvoorziening aan de Meeuwenlaan). Daarnaast komen er één of twee buurtkamers die dienen als ontmoetings- en activiteitenruimte, mogelijk i.c.m. te bouwen ouderenwoningen of voorziening voor dagbesteding.

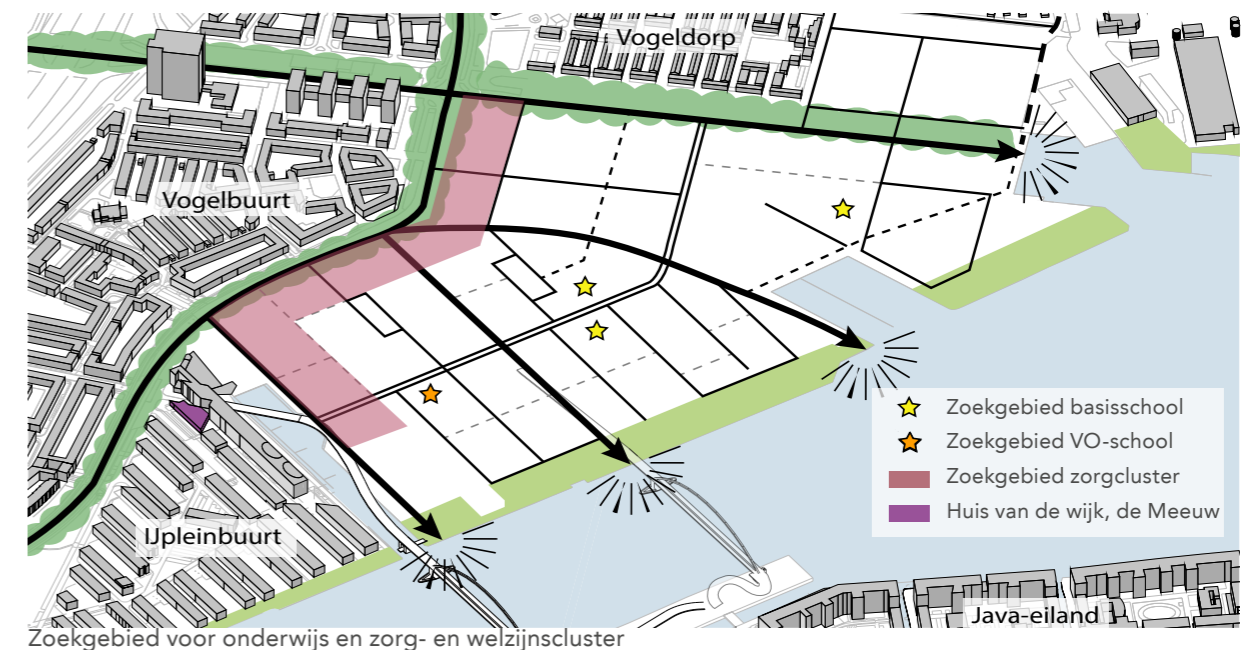
Kunst, cultuur en leisure

In het Hamerkwartier hebben zich verschillende culturele instellingen en ondernemers gevestigd die smaakmaker zijn in het gebied en een breed publiek trekken. Denk onder andere aan de Dansmakers, Historische Centrum Amsterdam Noord, klimhal Monk, bioscoop FC Hyena, brouwerij Oedipus, Skatehal en Skatecafé. De Kromhouthal is een stuk industrieel erfgoed dat momenteel voornamelijk voor evenementen wordt gebruikt. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op het behoud van de huidige kunst- en cultuurfuncties in het Hamerkwartier. Het behoud van de hal waar nu de Dansmakers gevestigd is en het behoud van de huidige functie(s) zijn niet per definitie aan elkaar gekoppeld. De komende fase wordt onderzocht hoe dit gebouw voor langere periode door kan functioneren, daarom moet het gebouw niet helemaal functieafhankelijk zijn. Voor horeca, winkels en leisure zal op kansrijke en passende plekken voldoende ruimte zijn. Deze functies worden in plinten, op de begane grond gemixt met wonen. Dit levert in elke straatwand een levendig beeld en een vitale stad op.

Werken & voorzieningen

Behouden programma ca. 100.000m ² Bvo
Voorzieningen ca. 40.000m ² Bvo
Nieuwe werkfuncties ca. 130.000m ² Bvo
Commerciële voorzieningen ca. 14.100 - 18.000m ² Bvo
Maatschappelijke voorzieningen ca. 22.000 - 25.900m ² Bvo

7.800 - 11.700m ² BVO	2 of 3 basisscholen
ca. 9.200m ² BVO	1 VO school + sporthal
ca. 3.500m ² BVO	Zorg en welzijn
ca. 1.500m ² BVO	Cultuur en ontspanning





Nieuwe situatie Gedempt Hamerkanaal, een stadse straat met een mix van bestaande bedrijven en nieuwe functies.

4.5 Openbare ruimte en verbindingen

Bij de herontwikkeling van het vastgoed in het Hamerkwartier heeft de gemeente een regierol die varieert van faciliterend tot kaderstellend. De herinrichting van de openbare ruimte daarentegen is de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente.

Raamwerk op hoofdlijnen

Met de ontwikkeling van het Hamerkwartier verandert het gebruik van en intensificeert de druk op de openbare ruimte. Het is zaak de vele doelgroepen met hun uiteenlopende wensen goed te bedienen: de toekomstige bewoners en bedrijven in het Hamerkwartier, omwonenden uit Vogelbuurt, Vogeldorp en IJpleinbuurt, andere noorderlingen en Amsterdammers die steeds vaker de oversteek naar Noord en het Hamerkwartier zullen maken. De doelstelling is een prachtige plek aan het IJ te creëren, onderdeel van een route tussen Zaandam en Waterland, tussen Tolhuis en Oranjesluis, perfect op de zon gelegen.

Er wordt gekozen voor een openbare ruimte die sterk verschilt qua ontwerp en gebruik. De meeste aandacht gaat uit naar het onderscheidende karakter van de IJboulevard en de drie havenkommen. Daarmee worden de landschappelijke kwaliteiten en potenties van het Hamerkwartier optimaal benut. Daarnaast gaat veel aandacht uit naar de overgangen naar het omliggende gebied: de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg. Intern komen in het Hamerkwartier smalle straten, zoveel mogelijk gericht op het IJ, en bescheiden, luwe pocketparkjes. Daarmee ontstaat een rijke variatie in soorten openbare ruimtes, inrichting en beleving, met veel verschillende gebruiksmogelijkheden.

Thema's

Het openbare ruimte raamwerk vormt een afgewogen compositie met de volgende thema's:

Flexibel en veilig

Het Hamerkwartier transformeert van een extensief werkgebied met veel vrachtverkeer naar een intensief werkgebied waarin gewoond wordt. Om deze (geleidelijke) transitie aan te kunnen, moet de openbare ruimte flexibel zijn. In het ontwerp is daarom speciale aandacht voor routes die gedurende de hele transitiefase bruikbaar en veilig zijn.

Autoparkeren: minimale impact op straat

Ten aanzien van het parkeren is de Nota Parkeernormen Auto (2017) van toepassing. Deze nota gaat uit van parkeernormen die zich binnen een bandbreedte bevinden.

De parkeernorm voor **sociale huur en middeldure huurwoningen** is 0 - 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.

Dure woningen < 60m², bandbreedte 0,3 - 1 pp per woning op eigen terrein.

Dure woningen >60m², bandbreedte 0,6 - 1 pp per woning op eigen terrein.

Voor Hamerkwartier wordt, vanwege het haalbaar maken van de transformatie en het realiseren van de geambieerde hoogstedelijke autoluwe wijk, ingezet op de onderkant van de bandbreedte zoals deze in de parkeernota is verwoord. Hierdoor is een intensief en flexibel gebruik van de openbare ruimte door verschillende groepen gebruikers mogelijk. Parkeren wordt definitief duurzaam ondergronds opgelost. In een volgende fase wordt onderzocht of dit ook deels in demontabele gebouwen kan die op termijn getransformeerd kunnen worden. Hierdoor wordt de impact van de auto op straat zoveel mogelijk beperkt. In de openbare ruimte komen incidenteel parkeerplekken voor minder validen en bezoekers. Bewoners en werknemers krijgen geen parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. In de fase van het Investeringsbesluit zal, middels de op te stellen Mobiliteitsvisie en in samenspraak met eigenaren en erfpachters, nader bepaald moeten worden of deze lage norm haalbaar en wenselijk is, dan wel of deze, binnen de bandbreedte moet worden aangepast.

Fiets- en scooterparkeren

Fiets- en scooterparkeerplekken voor woningen, kantoren en voorzieningen komen in pandig en worden hoogwaardig vorm gegeven. Dit is volgens de Nota parkeernormen fietsen en scooters die de gemeenteraad op 14 maart 2018 heeft vastgesteld.

Smart mobility

Het thema gezondheid wordt vertaald naar de inrichting van de openbare ruimte in het Hamerkwartier. De principes van het gemeentelijke programma De Bewegende Stad zijn hierbij een leidraad. Dit betekent dat de openbare ruimte stimuleert en uitnodigt tot meer bewegen. Er komen goede wandelroutes en uitstekende fietsverbindingen die het Hamerkwartier met de rest van de stad verbinden. Naast de focus op voetgangers en fietsen wordt ingezet op een versterking van het openbaar vervoer om de bereikbaarheid van het Hamerkwartier te vergroten. Met de komst van de Noord/Zuidlijn wordt de bereikbaarheid al aanzienlijk verbeterd. De bewoners van het Hamerkwartier kunnen hier straks optimaal gebruik van maken door een goede verbinding met de toekomstige halte J. van Hasseltweg.

De ambitie is om het Hamerkwartier te transformeren tot een gezonde, autoluwe fietswijk. Daarom zal naast de lage parkeernorm ook ruimte worden gemaakt voor autodelen en elektrische auto's. Het risico is dat er weinig markt voor deze doelgroep is. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht en een mobiliteitsvisie opgesteld.

Dubbelgebruik

Er wordt gezocht naar zoveel mogelijk dubbelgebruik van de openbare ruimte. Denk hierbij aan 'mixed use' voor zowel bewoners als bedrijven. De pockets op maaiveld worden bijvoorbeeld speelplekken voor zowel de buurt als de naastgelegen school. De pockets vormen een aanvulling op de daktuinen en semi-openbare hoven. De logistieke afwikkeling voor de bedrijven is nog een punt dat veel aandacht vergt in het ontwerp van de openbare ruimte.

Voorlopige parkeernormstelling Hamerkwartier		Norm	Bezoekers
Wonen	Sociale en midden huur	0-0,1 per woning (0-1**)	0,1 per woning
	Vrije sector < 30 m2 bvo*	0,3 per woning (0,3-1**)	0,1 per woning
	Vrije sector 30-60 m2 bvo	0,3 per woning (0,3-1**)	0,1 per woning
	Vrije sector >60 m2 bvo	0,6 per woning (0,6-1**)	0,1 per woning
Werken & voorzieningen	Kantoren	1:125 m2 bvo	
	Bedrijven	Maatwerk: -bestaande bedrijven: 1 per 5 werknemers; -nieuwe bedrijven: 1 per 10 werknemers	
	Voorzieningen	*** CROW-normen + maatwerk	

* bvo = bruto vloeroppervlak
 ** Norm volgens Nota Parkeernormen Auto (2017)
 *** CROW = een non-profit kennispartner voor overheden, aannemers en adviesbureaus



Hamerstraat, kijkend richting Gedempt Hamerkanaal.
Functionele diversiteit en getrapte opbouw straatwanden in de nieuwe situatie

Invulling per gebied

Straten naar het IJ

De Meeuwenlaan en de IJ-oever met havenkommen, zijn met elkaar verbonden door vier directe connecties: het Motorkanaal, de Hamerstraat, de Schaafstraat en de Johan van Hasseltweg. Bij de herinrichting van deze vier verbindende straten gaat bijzondere aandacht uit naar fiets- en voetverkeer, omdat ze een belangrijke schakel tussen de IJ-oever en omliggende buurten gaan vormen.

De Spijkerkade, Beitelkade, Aambeeldstraat en Verlengde Aambeeldstraat worden buurtstraten met eenrichtingsverkeer. Daar waar mogelijk wordt langsparkeren op stoepniveau toegepast. De straten tussen de bouwblokken worden aangeplant met bomen. De Schaafstraat, Hamerstraat en nieuwe straten door de zuidblokken worden autoluwe straten en omringd door bomen.

Gedempt Hamerkanaal

Deze stadse straat wordt een onderdeel van de buurtontsluitingsroute, tezamen met de Motorkade, en sluit aan op de buurtstraten. De straat wordt 25 m breed en toegankelijk voor tweerichtingsverkeer, met ruimte voor auto's, fietsen, voetgangers en auto- en fietsparkeren. Het profiel van de straat wordt adaptief, wat wil zeggen dat het haaks parkeren te zijner tijd kan worden omgezet in langsparkeren en eventueel later naar één zijde langsparkeren. Op enkele strategische plekken op de stoep worden groepjes bomen geplant.

Javabrug

De Javabrug zal bijdragen aan het verbeteren van de ontsluiting van het Hamerkwartier voor langzaam verkeer naar de zuidelijke IJ-oever. De komst van de brug draagt bij aan het ontstaan van een autoluwe en hoogstedelijk klimaat. De aanlanding van de brug in het Hamerkwartier dient integraal ontworpen te worden om een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte te garanderen. Er zijn zes verschillende varianten in beeld. De komende tijd worden deze op meerdere aspecten afgewogen om te komen tot één voorkeursvariant. De uitgangspunten voor de inpassing van de brug zijn als volgt:

- **De oever aan het IJ moet vrij zijn van grote obstakels zoals een bascule kelder, zodat hier een ononderbroken route voor langzaam verkeer mogelijk is.**
- **Vanaf de brug moet je zowel via een lift als een fietstrap in het oeverpark kunnen komen.**
- **De brug dient optimaal aan te sluiten op de Meeuwenlaan in oostelijke richting en de Haviksstraat, als onderdeel van de hoofdroute voor fietsverkeer waar de brug een onderdeel van is.**
- **De brug moet een aansluiting krijgen met het Gedempt Hamerkanaal, die toegankelijk is voor fietsers. Denk hierbij aan een trap of helling met andere hellingshoek. Via de aansluiting is de recreatieve route langs het IJ snel bereikbaar.**
- De oost-westverbindingen tussen buurten blijven mogelijk en de helling van de brug maakt visuele en fysieke relaties niet onmogelijk. **De impact van de aanlanding moet tot een minimum worden beperkt.**



Zes varianten Javabrug

Motorkanaal

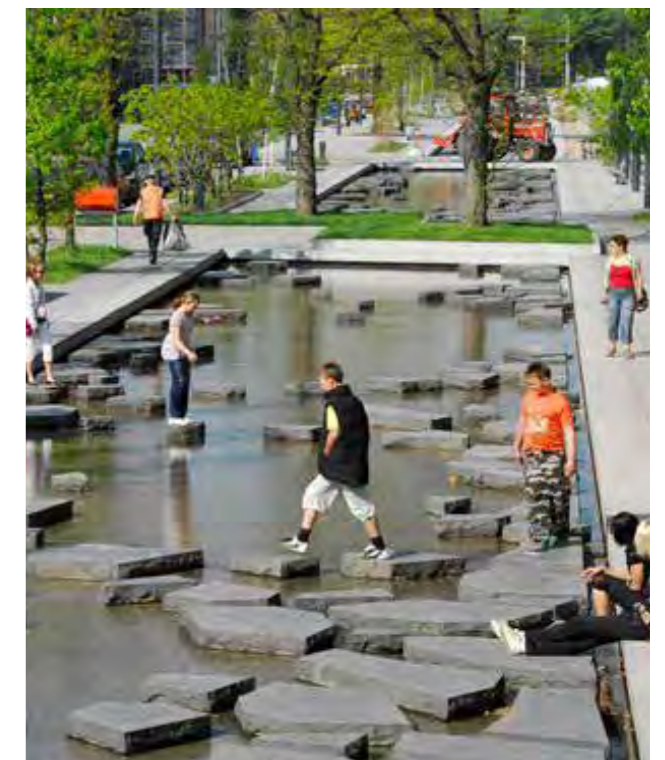
De kop van het Motorkanaal wordt een Plein aan het water voor de buurt, dat een brug slaat tussen het Hamerkwartier en Vogelbuurt en IJpleinbuurt. Een buurtplein voor iedereen met ruimte en speeltoestellen voor kinderen. Er wordt een prettige verblijfsruimte gemaakt met groen en bankjes. Rondom het plein is ruimte voor horeca en andere voorzieningen. De huidige bewoners worden meegenomen in de ontwikkeling van dit plein.

Met bovengenoemde ontwikkelingen en de eventuele aanlanding van de brug op het Motorkanaal, ligt het voor de hand de supermarkt Dirk van den Broek en watersportvereniging Aeolus te verplaatsen. Het gebouw van Dirk van den Broek blokkeert een doorgang naar de kade. Bij de supermarkt is een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen. Het gebouw zelf heeft niet de representatieve kwaliteit die past bij de toekomstige openbare ruimte. Daarnaast levert de logistieke afwikkeling van goederen en bezoekers straks problemen op. De supermarkt is echter van groot belang voor de omliggende buurten. De gemeente zal marktpartijen bij elkaar brengen om voor de supermarkt een nieuw onderkomen te vinden.

De jachthaven met clubhuis blokkeren momenteel het zicht op het water. In plaats daarvan komen aan weerszijden van het kanaal heldere rooilijnen en kadeprofielen, waardoor een wandelverbinding met het plein aan de Meeuwenlaan en het IJ mogelijk wordt. Wanneer nodig zal een nieuwe locatie voor de jachthaven in overleg met Aeolus in een later stadium worden bepaald.



Referentie Javabrug en Plein aan het water
Cykelslangen Kopenhagen, Dissing + Weitling



Referentie voor Plein aan het water
Roombeek, Enschede

Johan van Hasseltweg

De herinrichting van de Johan van Hasseltweg verbetert de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte. Het gebied wordt geschikt gemaakt voor intensiever gebruik en bewoning. Ook leidt de aanpassing van de Johan van Hasseltweg tot een betere kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied.

De wenselijke aanpassingen worden in de volgende planfase uitgewerkt. Twee opties worden onderzocht op wenselijkheid en haalbaarheid.

Optie 1 is van de Johan van Hasseltweg een groenstedelijke laan te maken met vrij liggende fietspaden. De huidige bebouwingsstrook aan de oostzijde verdwijnt. Hiervoor is het nodig dat de gemeente de bebouwing verwerft. Functies krijgen een andere plek in het Hamerkwartier. Hierdoor kan een aantrekkelijk singelprofiel tussen Meeuwenlaan en IJ worden aangelegd. Onderzocht wordt of dit singelprofiel plek kan bieden aan paviljoenachtige bebouwing.

Optie 2 is optimalisatie van het huidige profiel in combinatie met geleidelijke transformatie van de bestaande bebouwing. Voor beide varianten geldt dat de ruimtelijke en functionele relatie tussen Hamerkwartier en Vogeldorp, Zamenhofgebied en Vliegenbos wordt verbeterd. De wegindeling en vormgeving worden geoptimaliseerd. Dit ontwerp wordt afgestemd op de rest van de Van Hasseltstrook, tot aan Zijkanaal I.



Impressie laanprofiel Johan van Hasseltweg

Pleintjes

Het Hamerkwartier wordt dichtbebouwd, maar moet op de juiste plekken in de vorm van parkjes, pleintjes en speelplekken wel voldoende ruimte bieden voor werknemers, buurtbewoners en scholen in de buurt die er gebruik van kunnen maken. De pockets zullen variëren in grootte en zullen lijken op de zo gewaardeerde pleinen en pleintjes zoals die in de omliggende tuindorpen te vinden zijn. Ze zullen in de zuidstrook gekoppeld worden aan autoluwe tussenstraten, en in de noordstrook aan oude havenkommen als de Spijkerhaven en Beitelkade.



Referentie pocketparks
Omgeving South Quay Plaza, Londen



Visualisatie van een plein pocket, met zowel logistieke als buurtfunctie



IJ-oeverzone

Langs het IJ komt een doorgaande fiets- en wandelroute die aansluit op de Noordwal en de Zamenhofstraat. Voor de continuïteit van de route zijn verknopingen nodig met andere routes en met delen van de IJ-oever aan zowel de westelijke als oostelijke kant van het Hamerkwartier.

In deze zone wordt de relatie met het IJ geoptimaliseerd. De IJ-oever wordt een verblijfsgebied van hoge kwaliteit, een prachtige plek voor buurtbewoners én overige Amsterdammers. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat er op een hoogwaardige manier gerecreëerd en ontspannen kan worden. Functies in de plinten van de aanliggende bebouwing ondersteunen de recreatieve invulling.

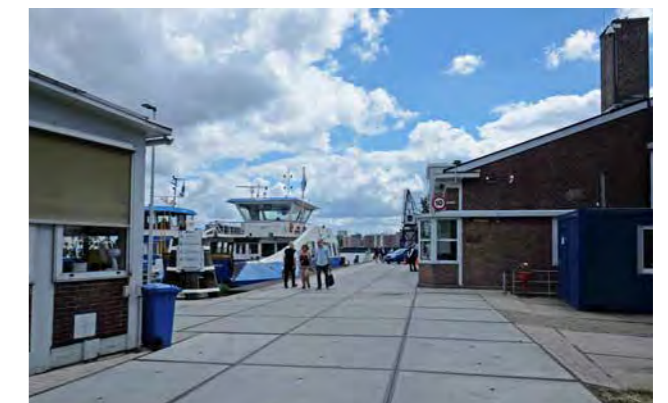




Kom Pontveerhaven

De haven neemt een centrale plek in de wijk in. De ligplaatsen voor de ponten van het GVB gaan op termijn naar een andere locatie. Als gevolg hiervan wordt de havenkom openbaar gebied. Een aantal gebouwen aan de westzijde blijft behouden en krijgt een publieke functie.

De oevers van de havenkom dienen een hoge verblijfskwaliteit te krijgen en goed aan te sluiten op de groene zone aan het IJ. De Pontveerhaven krijgt een maritieme, levendige stedelijke uitstraling, met rondom de haven horeca en andere voorzieningen.



Kom Johan van Hasseltkanaal

Op dit moment ligt hier een opstapplaats voor het oostveer richting Oost en centrum. De omgeving van de kom karakteriseert zich door veel groen en een geleidelijke overgang naar een landschappelijk en recreatief gebied richting Vliegenbos en de oevers van Albemarle. Deze verbindingen worden aantrekkelijker gemaakt en er wordt een verbinding met de toekomstige IJ-route gerealiseerd.

De helling aan de oostzijde kan op termijn een publieke functie herbergen. Een deel van de kavel aan de noordzijde dient vrij gehouden te worden voor deze publieke functie. De kom krijgt een landschappelijk, recreatieve karakter voor jong en oud.



Meeuwenlaan

De Meeuwenlaan is op dit moment een brede bundel van voornamelijk infrastructuur die zorgt voor een sterke fysieke scheiding tussen het Hamerkwartier en de Vogelbuurt. Deze scheiding wordt opgeheven door gefaseerd de parkeerplekken en de ventweg aan de zuidzijde op te heffen en te vergroenen.

De vergroening draagt bij aan het Rainproof maken van de omliggende wijken en kan helpen bij de afvoer en infiltratie van regenwater.

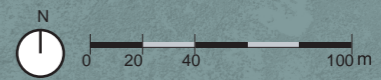
De Meeuwenlaan transformeert in een groene laan van het IJ tot aan het Noorderpark, met daaraan gekoppeld uitnodigende openbare ruimtes. Daarmee wordt beoogd dat de laan, samen met de IJ-boulevard, onderdeel van verschillende hardlooppadjes en het fietsnetwerk aansluit bij het thema 'De gezonde wijk'. De huidige bewoners worden meegenomen in de ontwikkeling van de Meeuwenlaan.





Concept openbare ruimte

- rijweg asfalt
- rijweg klinkers
- fietspad
- verharding
- IJ boulevard
- vlonder
- bouwveld
- groen
- speelplaats
- terras
- strand
- water
- zwemwater
- boom
- brugverbinding



4.6 Duurzaamheid: De gezonde wijk

In de Agenda Duurzaam Amsterdam, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft Amsterdam haar ambities op het gebied van duurzaamheid vastgelegd. Voor nieuwbouw en gebiedsontwikkeling is het beleid dat alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal wordt gebouwd. Daarnaast zet Amsterdam in op 'gasloze' nieuwbouw en bestaande bouw. Ondanks dat de gemeente nauwelijks grondpositie in het Hamerkwartier heeft, gaat zij ook hier regie voeren om de duurzaamheidsambities te realiseren.

In aanvulling op het hierboven genoemde duurzaamheidsbeleid, is voor het Hamerkwartier gekozen voor het thema gezondheid in brede zin. Een actueel thema dat aansluit op de output van de participatierondes en de al lopende programma's in het invloedsgebied. 'De gezonde wijk' wordt een richtlijn voor de ontwikkeling van het Hamerkwartier en het versterkt de identiteit van de wijk. Concreet betekent het extra aandacht voor onderwerpen als groen, water, sport, mobiliteit en gezonde bouwmaterialen.

De gemeente gaat de duurzaamheidsambities samen met bewoners, lokale bedrijven en ontwikkelaars uitwerken. Het resultaat wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten, ontwikkelovereenkomsten en omgevingsplannen. 'De gezonde wijk' wordt een belangrijk thema in de herontwikkeling van het Hamerkwartier.

De ontwikkelplannen voor het Hamerkwartier zijn bij Wespoot Warmte (Nuon) aanleiding om samen met de gemeente de mogelijkheid tot stadswarmte en (warme en koude) energievoorziening te onderzoeken.

Hieronder volgen per thema de belangrijkste uitgangspunten.

Groen & water

Voor het uitwerken van het thema gezondheid en het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied zijn groen en water zeer belangrijk. Doelstelling:

- Minimaal 40% van het dakoppervlak en 25% van de gevels wordt groen en met hoge kwaliteit beplanting uitgevoerd.
- Gebruik, opvang en opslag van regenwater voor doorspoelen van toiletten en/of beregening van beplanting en groene zones, met een opvangcapaciteit van minimaal 60 mm.

Bewegen & mobiliteit

De openbare ruimte wordt groen en autoluw, met ruimte voor actief verkeer en langzaam verkeer en de aanleg van sportvoorzieningen. Doelstelling:

- In de openbare ruimte worden minimaal 20 sporttoestellen en -voorzieningen aangelegd.
- Daar waar mogelijk worden straten ingericht voor langzaam verkeer, waarbij auto's te gast zijn.
- Parkeren gaat ondergronds of via parkeergebouwen die demontabel zijn en 50% wordt ingericht voor elektrische vervoer. De overige plaatsen kunnen later geschikt worden gemaakt voor elektrisch laden.



Gezonde bouwmaterialen, afvalscheiding & duurzame energie

- 90% van de woning- en utiliteitsbouw wordt Zeer Energie Neutraal (ZEN), EPC < 0, en 10% van de woning- en utiliteitsbouw wordt Bijna Energie Neutraal (BEN). EPC < 0,1.
- 25% van de bouwmaterialen zijn gerecyclede ecologische materialen en 50% hernieuwbaar ten behoeve van circulair bouwen.
- Centraal warmte/koudeopslagsysteem (laag temperatuur) met gebruik water uit het IJ, bodembronnen en warmtenet als piekvoorziening.
- Aardgasloos.



4.7 Programma en spelregels

Programma

Het is wenselijk en noodzakelijk om in het Hamerkwartier de grote maatschappelijke vraag naar woningen en bedrijfsruimte te bedienen. Er liggen kansen om de stad te verrijken met een vitale, dynamische en daarmee duurzame hoogstedelijke buurt aan het IJ. Het Hamerkwartier krijgt een omvangrijk en divers programma.

Spelregels

De in dit hoofdstuk beschreven concretisering van uitgangspunten is kaderstellend samengevat in een drietal producten:

De **Stedenbouwkundig Ontwikkelkader kaart**, afgebeeld op pagina 8 en 9 van deze nota.

Spelregels voor **bouwhoogtes en hoogbouwaccenten**.

Uitgangspunten **samenstelling woningbouwprogramma** (zie paragraaf 4.2 Woningen voor alle doelgroepen).

Ook onderdeel van deze uitwerking is een proefverkaveling die in tekening, maquette en impressies een beeld geeft van een mogelijke uitkomst van de op handen zijnde transformatie. Deze voorbeelduitwerking is ook gedeeld op de terugkoppelavond, op 9 mei 2017. De reacties op de getoonde uitwerking waren instemmend en positief.

De randvoorwaarden kunnen op verschillende manieren ingevuld worden en bieden voldoende flexibiliteit voor eventuele andere uitkomsten en uitwerkingen. Individuele plotuitwerkingen kunnen door architectonische optimalisatie in de uiteindelijke ontwikkeling een andere uitkomst krijgen. Ook ligt niet vast in welk tempo er ontwikkeld wordt en of het volledige programma ooit gerealiseerd wordt. De ontwikkeling van het Hamerkwartier is afhankelijk van de ontwikkelbereidheid van erfpachtnemers en grondeigenaren.

1 Totaal programma Hamerkwartier

ca. 780.000 m2 bvo

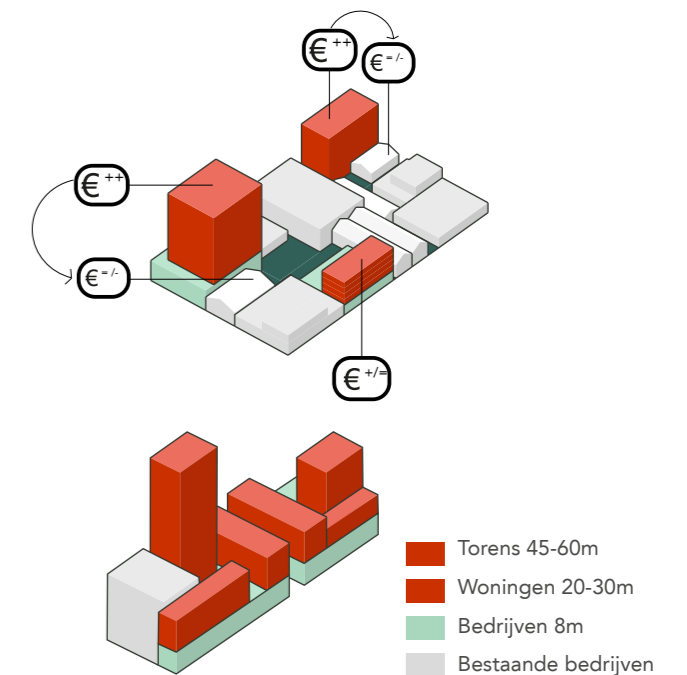
ca. 2/3		woningen ca. 510.000 m2 bvo
ca. 1/3		werken & voorzieningen ca. 270.000 m2 bvo

2 Woningen

ca.30%	Sociale huur
ca.40%	Middeldure huur
ca.30%	Vrije sector koop/huur

3 werken & voorzieningen

ca.40%	Behoud programma ca. 100.000m² Bvo
ca.15%	Voorzieningen ca. 40.000m² Bvo
ca.45%	Nieuwe werkfuncties ca. 130.000m² Bvo



Mix prijsklassen, functies en verschillend soorten rendement op één kavel. Voorbeeld uitwerking flexibel strokengrid en de programma locatie in het Hamerblok.





5. Ontwikkelstrategie

5.1 Invulling van de gemeentelijke regierol

Balans tussen faciliterend en actief en optreden

De gemeente heeft in het Hamerkwartier niet of nauwelijks een grondpositie. Vrijwel alle grond is in eigendom van of in erfpacht uitgegeven aan particulieren, met uitzondering van de openbare ruimte en het water in het plangebied. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat grondeigenaren en erfpachters het toekomstige bouwprogramma zelf op basis van vrijwilligheid realiseren en koopt in principe geen gronden aan ten behoeve van productie van bouwgrond. De gemeente zal wel ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de openbare ruimte grond in eigendom willen verkrijgen. Er zal sprake zijn van een combinatie van een actieve en faciliterende rol van de gemeente. Hierbij wordt gezocht naar een balans tussen actief en passief optreden. De gemeente denkt de regie op de transformatie te kunnen voeren via publiek- en privaatrechtelijke middelen.

Publiekrechtelijk via juridisch-planologische instrumenten, zoals het al dan niet meewerken aan bouwplannen die buiten de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan vallen. In de fase van het Investeringsbesluit zal nader worden verkend welke juridisch-planologische insteek het meest geëigend is voor de ontwikkelstrategie van het Hamerkwartier en of er al dan niet een integraal bestemmingsplan voor het gebied wordt opgesteld. Mogelijk wordt er voor gekozen om geen gebiedsdekkend nieuw bestemmingsplan op te stellen. Ten tijde van vaststelling van de Investeringsnota zal wat dit betreft een definitieve keuze worden gemaakt.

Privaatrechtelijk via het sluiten van anterieure overeenkomsten (vrijwillig gesloten overeenkomsten tussen gemeente en particuliere initiatiefnemers). Wanneer er sprake is van erfpacht, zal de gewenste transformatie in de erfpachtvoorwaarden worden vastgelegd, in de meeste gevallen nadat er een ontwikkelovereenkomst gesloten wordt. Beide soorten overeenkomsten worden gesloten voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning en nadat de volgende fase in de gebiedsontwikkeling, het Investeringsbesluit, is genomen.

Aanpak in zuidelijk deel

De transformatie in het algemeen en specifiek de woningbouwproductie vindt de komende tien jaar met name plaats op de kavels aan het IJ, de zuidelijke kavels. Deze zijn in handen van drie eigenaren die graag binnen afzienbare tijd willen herontwikkelen, afhankelijk van lopende huurovereenkomsten. De gemeente spreekt met deze drie partijen intensief over de ontwikkelpotentie. Er wordt alleen meegewerkt aan de nieuwe bestemmingen als daarvoor een anterieure dan wel ontwikkelovereenkomst wordt gesloten waarvoor deze Projectnota of de reeds op te stellen Investeringsnota de basis vormt. Daarnaast moet ook het kostenverhaal (verrekenen van de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) in de overeenkomst zijn vastgelegd.

Aanpak in noordzijde

In de noordzijde, die een versplinterde eigendomssituatie kent, stelt de gemeente zich terughoudender op. Hier gaat de transformatie meer geleidelijk, met uitzondering van enkele grote kavels. Op basis van het huidige bestemmingsplan is woningbouw hier op dit moment niet of nauwelijks toegestaan. Ook in dit geval vormt het Projectbesluit en het daaropvolgende Investeringsbesluit het kader voor nieuwe plannen. Daar waar nodig, worden anterieure of ontwikkelovereenkomsten gesloten. Het Project- en het Investeringsbesluit dient bij de te doorlopen juridisch-planologische procedure als algemene ruimtelijke onderbouwing, waar nodig nader onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing.

Duidelijkheid en richting door menukaarten per veld

De gemeente streeft ernaar alle partijen in een vroeg stadium duidelijkheid te bieden over de ontwikkelmogelijkheden in het gebied. Dit wordt gedaan door bij het vaststellen van deze Projectnota menukaarten per veld te maken. In de menukaarten

wordt het ruimtelijk en programatisch kader omschreven. Investerings die verrekend worden via de grondopbrengsten dienen in een vroeg stadium duidelijk te zijn. De samenstelling van de velden volgt uit de huidige verkaveling van het gebied in combinatie met het raamwerk. Voor ieder veld wordt een algemene menukaart gemaakt, aangevuld met maatwerk dat rekening houdt met de bijzondere omstandigheden van een veld, zoals bestaande bebouwing die gehandhaafd wordt en verdeling van de grondposities. Binnen het veld worden ook kleinere ontwikkelpakketten gemaakt, zodat partijen ook in kleiner verband een plan kunnen maken. Dit systeem borduurt voort op het Investeringsbesluit uit 2012, waarin richtlijnenkaarten werden geïntroduceerd. Extra voordeel is dat de flexibiliteit bij de invulling zo groot mogelijk wordt gehouden. De menukaarten gaan per veld uit van een combinatie van woningbouw, werken en voorzieningen:

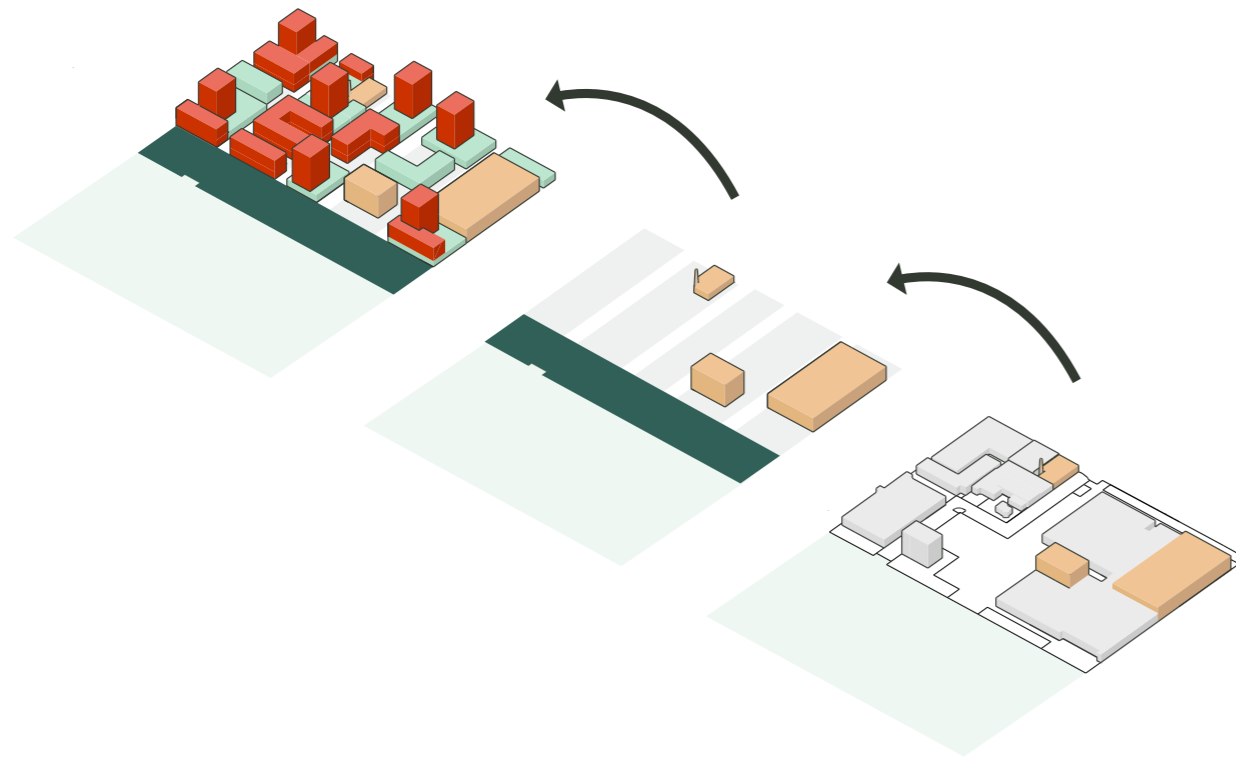
Woningbouw is **onderverdeeld in verschillende categorieën**, zoals sociale woningbouw, middensegment woningbouw en dure woningbouw.

Werken bestaat uit een **combinatie van bedrijfsruimten** op de begane grond, ondersteunende kantoorruimte en zelfstandige kantoorruimte.

Voorzieningen bestaan uit sociaalmaatschappelijke voorzieningen, zoals een school, en commerciële voorzieningen, die soms horen bij bedrijfsruimten.

Bedrijfsruimten en sociaalmaatschappelijke voorzieningen zijn in overleg met de gemeente **uitwisselbaar** binnen een veld.

Het gewenste volume in de transformatie in het algemeen en specifiek in de woningbouw wordt ook gerealiseerd door per veld torenposities voor overwegend woningbouw aan te wijzen. Gezien de overspannen woningbouwmarkt anno 2018 is de verwachting dat voor deze locatie realisatie weinig stimulans nodig heeft.



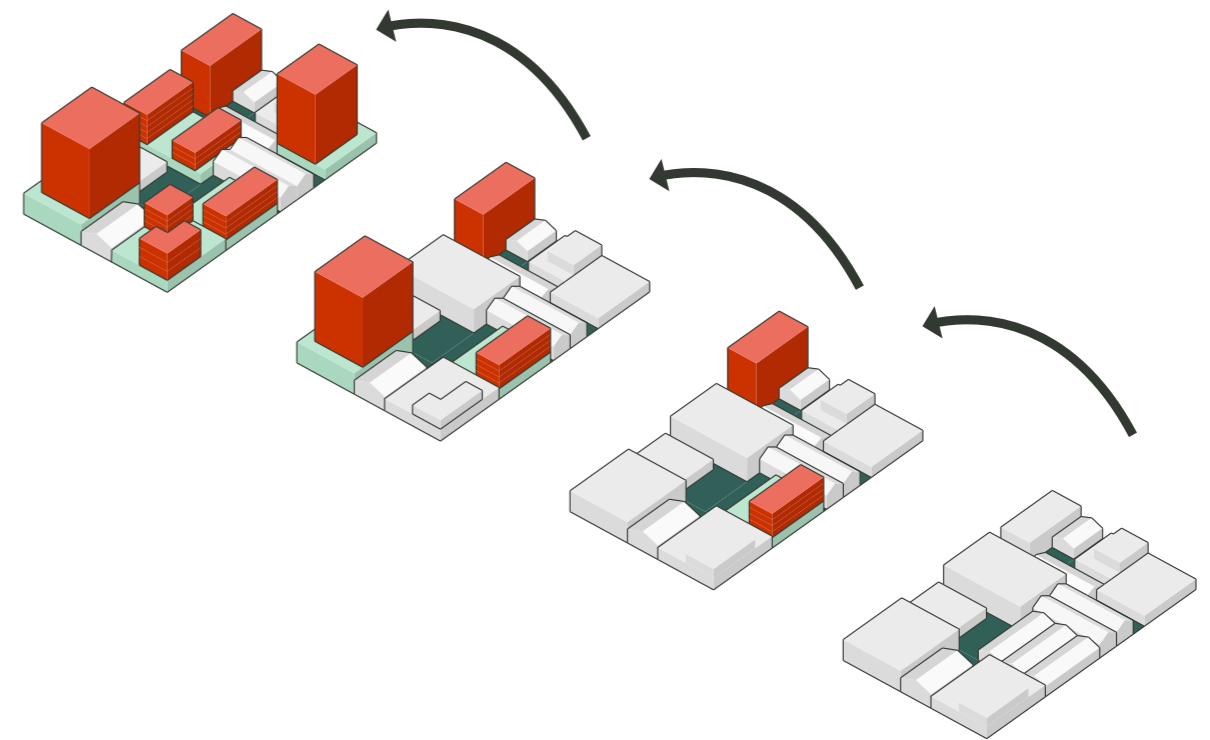
Zuidstrook: transformatie door sloop-nieuwbouw

5.2 Juridisch-planologisch kader

Het huidige bestemmingsplan voor het Hamerkwartier dateert uit 2013. Het is een conserverend plan, waarin het gebied voornamelijk is bestemd als werkgebied en wonen niet of nauwelijks is toegestaan. Naar verwachting treedt per 1 januari 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking. Het huidige stelsel van bestemmingsplannen vervalt dan. Daarvoor in de plaats komt één omgevingsplan voor heel Amsterdam. Om straks goed aan te kunnen sluiten op de systematiek van de nieuwe Omgevingswet, zal mogelijk voor het Hamerkwartier geen nieuw integraal bestemmingsplan worden opgesteld. Grondeigenaren zullen dan voor hun transformatieplannen een uitgebreide omgevingsprocedure moeten doorlopen. Een door de gemeente op te stellen gebiedsvisie, samen met het Investeringsbesluit, geeft inzicht in de gemeentelijke ambities en kan dienen als afwegingskader voor alle plannen in het Hamerkwartier. Dit geeft de gemeente

optimale sturingsmogelijkheden voor de toekomst.

In het stadium van het Investeringsbesluit zal nader worden verkend welke juridisch-planologische insteek het meest geëigend is voor de ontwikkelstrategie van het Hamerkwartier. Mogelijk wordt, bijvoorbeeld vanuit overwegingen om te komen tot een optimale borging van het kostenverhaal, er wel voor gekozen om één integraal bestemmingsplan voor het gebied op te stellen. De definitieve keuze zal worden gemaakt door de gemeenteraad bij vaststelling van het Investeringsbesluit voor het Hamerkwartier. De benodigde juridisch-planologische procedures worden dan in gang gezet om een start te kunnen maken met de voorziene gebiedsontwikkeling.



Noordstrook: geleidelijke transformatie

5.3 Investerings

Vooruitlopend op het toevoegen van het programma buiten het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk de infrastructuur op korte termijn op een aanvaardbaar peil te brengen. Voorstel is een voorinvestering te doen in het verbeteren van de veiligheid en verkeerscirculatie op de kruising van de Johan van Hasseltweg en de Meeuwenlaan. Daar komen nog eventueel aanvullende maatregelen bij op de Meeuwenlaan, de Johan van Hasseltweg en het Gedempt Hamerkanaal. Het is nog niet duidelijk wat de geplande fietsbrug over het IJ, de Noord/Zuidlijn, de geplande optimalisatie van de veren en de verbeterde oost-westverbindingen voor het langzaam verkeer en het autoverkeer gaan betekenen. Daarom worden voorlopig geen extra investeringen in de infrastructuur gepland. Bij het vaststellen van de milieueffectrapportage behorend bij het Investeringsbesluit en de eerste concrete bouwplanrapportage, wordt meer duidelijkheid verwacht over de ontwikkeling van het verkeer.

De gemeente heeft het voornemen de Ponthaven te verplaatsen en dit gebied toe te voegen aan de openbare ruimte. Deze ingreep leidt tot extra ruimtelijke kwaliteit. De hiervoor benodigde investering komt ten laste van het plan. Verder wordt alvast gestart met de voorbereidende gesprekken van uitplaatsingen ten behoeve van de aanlanding van de toekomstige Javabrug.

Het grootste deel van de grond in het Hamerkwartier is uitgegeven in erfpacht of is particulier bezit. De gemeente heeft in slechts enkele vrij uitgeefbare posities. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat grondeigenaren en erfpachters het toekomstige bouwprogramma zelf op basis van vrijwilligheid realiseren. Dit betekent dat de gemeente geen grond zal aankopen ten behoeve van de uitgifte van bouwrijpe grond. De gemeente zal wel ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de openbare ruimte grond in eigendom willen verkrijgen. Dit geldt ook ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, zodat deze op de gewenste locaties komen.

De condities waartegen de gemeente grond die nodig is voor de uitbreiding van de openbare ruimte in eigendom zal willen verkrijgen, zijn onder meer afhankelijk van:
Of er sprake is van particuliere grond, erfpacht of verhuur.
Of er sprake is van (zelf)realisatie op basis van vrijwilligheid of van 'weg-bestemde' functies.

De kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie van het plan zullen gedekt worden uit de (meer) waarde die ontstaat uit erfpachtinkomsten die samenhangen met het nieuwe programma. Daarnaast zal de gemeente voor particuliere grond een kostenverhaal toepassen, die in anterieure overeenkomsten zal worden vastgelegd. Voor zover dat niet lukt, zal een exploitatieplan het kostenverhaal verzekeren.





6. Organisatie, proces en planning

6.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap

De wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid is bestuurlijk opdrachtgever voor de komende ontwerpfasen die leidt tot een Investeringsbesluit. Er is een directe lijn tussen de bestuurlijk opdrachtgever en het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie Stadsdeel Noord.

In het projectgebied én in het invloedsgedebied van het project Hamerkwartier wordt nauw samengewerkt met het programma Ongedeelde Wijk. Voor dit programma is het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord bestuurlijk opdrachtgever.

6.2 Ambtelijk opdrachtgeverschap

De directeur van Grond en Ontwikkeling is aangewezen als ambtelijk opdrachtgever voor de komende fase van het project Hamerkwartier. Voor de doelstelling Ongedeelde wijk, dat zich uitstrekt tot buiten het projectgebied Hamerkwartier, is de directeur Grond en Ontwikkeling samen met de stadsdeelsecretaris van Stadsdeel Noord ambtelijk opdrachtgever. Binnen de strategische buurtontwikkeling (stedelijke vernieuwing) fungeert de ongedeelde wijk Hamerkwartier/IJplein-Vogelbuurt als een pilot om stedelijke vernieuwing te koppelen aan gebiedsontwikkeling (Stedelijke Vernieuwing 2.0). De personele inzet voor de ongedeelde wijk wordt gefinancierd vanuit de strategische buurtontwikkeling, een traject waarvan de directeur Wonen de ambtelijk opdrachtgever is.

6.3 Projectteam

Voor de versnellingslocatie Hamerkwartier is het projectteam Hamerkwartier opgericht. Het projectteam draagt tijdens de komende fase zorg voor de planvorming en bereidt de bestuurlijke besluitvorming voor. In het projectteam zijn zowel de relevante gemeentelijke onderdelen als Stadsdeel Noord vertegenwoordigd. Het projectteam werkt nauw samen met het programmteam Ongedeelde Wijk. Leden van dit team hebben ook zitting in het projectteam Hamerkwartier.

6.4 Investeringsbesluit

Na de bestuurlijke besluitvorming dient de Projectnota als toetsings- en afwegingskader voor de gemeentelijke inzet en investeringen in de volgende fase. In deze fase wordt een bestuurlijk besluit met een concreet programma, ontwerp en gedetailleerde exploitatie voorbereid voor de gewenste transformatie van het Hamerkwartier in samenhang met de omgeving. Om tot gefundeerde keuzes en besluiten te komen, worden de hieronder opgesomde voorbereidende acties ondernomen, die resulteren in een Investeringsbesluit:

- Het opstellen van **een programma als uitwerking van de wenselijkheden en mogelijkheden uit het Projectbesluit**: ruimtelijk, economisch, duurzaamheid en leefomgeving, sociaal (inclusief niet-woonvoorzieningen) en veiligheid.
- Het opstellen van **een stedenbouwkundig plan en raamwerk openbare ruimte**.
- Het opstellen van **een financiële paragraaf met de integrale investeringsopgave en de bijbehorende grondexploitatie**. In een concept-grondexploitatie wordt de financiële onderbouwing weergegeven, met een overzicht van de verwachte inkomsten en benodigde investeringen.
- Het verrichten van nader onderzoek naar de **geluidssituatie** op en rondom het Hamerkwartier (zowel industrie als cumulatief), en overige (milieu-) aspecten als **flora en fauna, bodem, (grond-) watermodel/systeem en lucht**.
- Het nader uitwerken van onder andere **locatie en effect van de geplande hoogbouw**, en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Nader onderzoek verrichten naar integratie van **duurzaamheidsmaatregelen**.
- In nauwe samenwerking met Stadsdeel Noord en de betrokken gemeentelijke onderdelen de kansen uitwerken om de omliggende wijken te laten profiteren van de herontwikkeling, het programma **Ongedeelde Wijk**. Uitgangspunt daarbij is dat dit niet leidt tot het verleggen van taken, verantwoordelijkheden of budgetten.

- **Bedrijventypering en economisch plan vanuit gehele invloedsgedied:** Het opstellen van een plan voor het oprichten van een organisatie en het realiseren van (tijdelijke) functies en maatregelen ten behoeve van de levendigheid en naamsbekendheid van het gebied, mede vanuit het perspectief vanuit de Ongedeelde Wijk.
- Starten met het maken van plannen voor **het verplaatsen van de GVB pontveerhaven.**
- Bij de planuitwerking rekening houden met de mogelijke aanlanding en **het aanplempen ten behoeve van een vaste IJoeververbinding.**
- Onderzoek naar de mogelijke verplaatsing van **watersportvereniging Aeolus** en gesprekken aangaan met Aeolus hierover.
- Het onderzoeken van de bereikbaarheid en het opstellen van een **mobilitieitsvisie.** Het accent komt te liggen op een autoluwe ontwikkeling. Onderzocht wordt welke impact verschillende modaliteiten en de aanlanding van de Javabrug krijgen op het gebied, en hoe dit zich verhoudt tot de fasering van het Hamerkwartier. Het onderzoek moet zich gaan richten op de mogelijkheden voor logistieke afwikkeling voor bedrijven en een passende parkeerstrategie voor de verschillende functies. Ook wordt gekeken naar de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.
- Het opstellen van een **deel gebiedsvisie,** onderbouwd met een plan-m.e.r. Hierin wordt de (ruimtelijke) samenhang van de herontwikkeling vastgelegd.
- Het voorbereiden van **een nieuw juridisch-planologisch kader.**
- Nader onderzoek naar **verkeerssituatie en herinrichting rotonde Meeuwenlaan.**
- Nader onderzoek naar reducerende geluidsmaatregelen en het vervoer van gevaarlijke stoffen van **Albemarle.**
- Nader onderzoek in samenwerking met architecten naar **optimalisatie Hamerblok en voorgestelde bouwtypologieën.**
- Nader onderzoek naar mogelijkheid en wenselijkheid **hoogbouwaccenten tussen 60 en 140 meter** in het op de Stedenbouwkundig Ontwikkelkader kaart aangegeven zoekgebied.
- Uitwerking **Johan van Hasseltstrip.**
- Uitwerking **welstandsparagraaf.**
- Onderzoek naar mogelijkheden voor **winkels in het Hamerkwartier** (food en non-food) binnen de mogelijkheden van het 'concept detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad'.
- Deze producten worden in de vorm van een **Investeringsnota** ter bestuurlijke besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

6.5 Inspraak en participatie

Zoals hiervoor in paragraaf 2.11 Participatieresultaat staat beschreven hebben omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden in een vroeg stadium kunnen meedenken over de herontwikkeling van het gebied. Gedurende twee werksessies hebben ruim 300 deelnemers ideeën, meningen en ervaringen meegegeven. Na een toets op haalbaarheid is die informatie gebruikt bij het opstellen van dit plan.

Tijdens een informatieavond heeft het projectteam aan ruim 150 bezoekers uitgelegd welke afwegingen er zijn gemaakt, tot welke keuzes dit heeft geleid en wat wel en wat niet in de verdere planvorming wordt meegenomen.

Deze concept-Projectnota bevat het resultaat van dit planvormingsproces. Om alle betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de herontwikkeling, heeft de gemeente inspraak op de concept-Projectnota verleend. De formele inspraak is daarmee een logische vervolgstap in het participatietraject. De inspraakreacties zijn gebundeld in een nota van beantwoording, die samen met de concept-Projectnota ter besluitvorming aan het gemeentebestuur zal worden voorgelegd.

In de komende fase van het Investeringsbesluit zal weer een participatietraject worden opgezet. Exact hoe en wanneer dit wordt georganiseerd, is nog niet bepaald. Uitgangspunt is om daar waar mogelijk de wensen en ideeën van belanghebbenden, belangstellenden en gemeente samen te brengen en de afwegingen en uiteindelijke keuzes op een transparante en toegankelijke manier terug te koppelen.





Colofon

Projectnota, Team Hamerkwartier
02-10-2018

Opdrachtgever:
Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Auteur:
Projectteam Hamerkwartier, Gemeente Amsterdam
Bestuurlijke prioriteiten

Projectteam:
Aleva, Anita - Gebiedsontwikkelaar Sociaal, a.aleva@amsterdam.nl
Alphen, Liza van - Assistent stedenbouwkundig ontwerper, l.van.alphen@amsterdam.nl
Amajjoud, Bilal - Assistent Projectmanager, b.amajjoud@amsterdam.nl
Ben Said, Khadija - Planeconoom, k.ben.said@amsterdam.nl
Bults, Heleen - Assistent stedenbouwkundig ontwerper, h.bults@amsterdam.nl
Gelder, Bram van - Planeconoom, bramvangelder@optimasomma.nl
Groenewold, Julia - Senior communicatieadviseur, j.groenewold@amsterdam.nl
Heusden, Ron van - Stedenbouwkundige, r.van.heusden@amsterdam.nl
Jusaite, Milda - Ontwerper openbare ruimte, m.jusaite@amsterdam.nl
Krombeen, Jerryt - Senior stedenbouwkundig ontwerper, j.krombeen@amsterdam.nl
Krugers Dagneaux, Annegien - Senior Projectmanager, a.krugersdagneaux@amsterdam.nl
Mellema, Jurjen - Senior Planningsadviseur, jurjen.mellema@amsterdam.nl
Nelis, Stascha - Programmamanager, stascha.nelis@amsterdam.nl
Overmulder, Martijn - Senior Projectmanager, m.overmulder@amsterdam.nl
Radstake, Jorie - Communicatieadviseur, j.radstake@amsterdam.nl
Remijnse, Corien - Junior Projectleider, c.remijnse@amsterdam.nl
Schiffer, Henri - Stagiair stedenbouw, h.schiffer@amsterdam.nl
Shen, Yue - Stedenbouwkundig ontwerper, y.shen@amsterdam.nl
Stokman, William - Ruimtelijk economisch adviseur, w.stokman@amsterdam.nl
Sliepenbeek, Stephan - Openbare ruimte ontwerper, s.sliepenbeek@amsterdam.nl
Tjallema, Jurjen - Tekenaar, J.Tjallema@amsterdam.nl
Vermeer, Andre - Senior Projectleider, a.vermeer@amsterdam.nl
Visser, Marja - Accountmanager stadsdeel Noord, marja.visser@amsterdam.nl
Vliet, Erik van - Assistent Projectmanager, e.van.vliet@amsterdam.nl
Volkers, Marianne - Senior Programmamanager, m.volkers@amsterdam.nl
Water, Anika van de - Junior Projectmanager, a.vande.water@amsterdam.nl
Wartenbergh, Eveline - Projectondersteuner, e.wartenbergh@amsterdam.nl
Westzaan, Vincent - Tekstredactie en communicatie, v.westzaan@amsterdam.nl
Wildbret, Judith - Communicatieadviseur, j.wildbret@amsterdam.nl
Wolff, Erika - Juridisch adviseur, erika.wolff@amsterdam.nl

Project Hamerkwartier
Meer informatie: www.amsterdam.nl/projecten/hamerkwartier
Vragen kunt u mailen naar : ontwikkeling.hamerkwartier@amsterdam.nl

