

Projectnota voor inspraak Hamerkwartier

Samenvatting voor VEBAN-leden

November 2017



Modelmatige uitwerking van het strokengrid, een mogelijke uitkomst na volledige ontwikkeling in meerdere, langjarige fases en uitgaande van het maximaal toegestane programma. Dit model gaat uit van volledige ontwikkeling door alle ploteigenaren om te kunnen toetsen welke kwaliteiten bij een maximale ontwikkeling geborgd moeten blijven. In de tekening zijn ook twee mogelijke opties voor de aanlanding van de Javabrug weergegeven. In de spelregelkaart is een mate van flexibiliteit opgenomen om programma anders in te vullen.

‘Van Bedrijventerrein naar een bruisende hoogstedelijke woon-werk buurt’

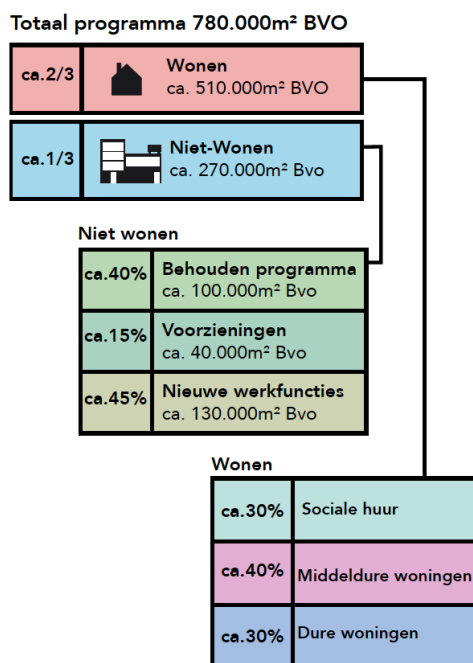
Het Hamerkwartier is door de gemeente Amsterdam aangewezen als versnellingslocatie voor woningbouw. De besluitvormingsprocedures worden versneld, zodat de bouw snel kan beginnen. Dit hangt rechtstreeks samen met het vertrek van Draka, waardoor een groot plot vrij is gekomen voor nieuwbouw. En de gunstige ligging aan het water.

Op de Noordelijke IJ-oever is volgens gemeente ruimte voor 8.000 tot 10.000 woningen. 2.500 tot 3.000 in het centrale deel (Overhoeks en Buiksloterham) en minimaal 6.000 op de flanken, waaronder het Hamerkwartier.

In dit gebied moeten **6.700 woningen** (!) komen. Dat is **510.000 m²** bruto vloeroppervlak. Hiervan is 30 % sociale huur, 40% middeldure woningen, 30% dure woningen. Daarnaast wordt **270.000 m²** bruto vloeroppervlak ingetekend voor **bedrijven**, kantoren en sociale voorzieningen zoals scholen.

Wonen en werken bevatten dan **samen 780.000 m²** bruto vloeroppervlakte.

Ter vergelijking: op dit moment bestaat er in het Hamerkwartier 280.000 m² vloeroppervlakte. Dit zijn voornamelijk bedrijven, loodsen, winkels, horeca en kantoren. En ook enkele woningen. De gemeente wil hiervan 100.000 m² bruto vloeroppervlak behouden.



2/3 wonen en 1/3 werken met ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte

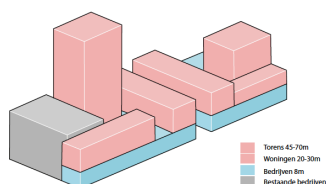
De gemeente streeft naar een verhouding van 2/3 wonen en 1/3 werken, waarbij er ruimte is voor 'realisatie van kleinschalige bedrijfsruimte, zodat ook ondernemers uit de buurt zich in het Hamerkwartier kunnen vestigen'.

Pagina 16.

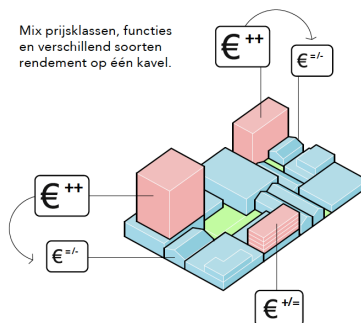
De gemeente wil een deel van de ondernemers behouden en ziet groeikansen voor de productie en creatieve economie. Het Hamerkwartier moet zijn industriële karakter behouden met een mix van wonen en werken. Het mag geen IJburg worden, is ons tijdens een overleg verteld.

In de tekeningen zijn nu bedrijfsloodsen opgenomen, ruimtes van 1.500 m² bruto vloeroppervlak en 8 meter hoog zonder steunpilaren of liftschachten. Op het dak moeten buurttuinen komen. Dit is bedoeld voor de maakindustrie.

Voorbeeld uitwerking flexibel strokengrid en de programma locatie in het Hamerblok.



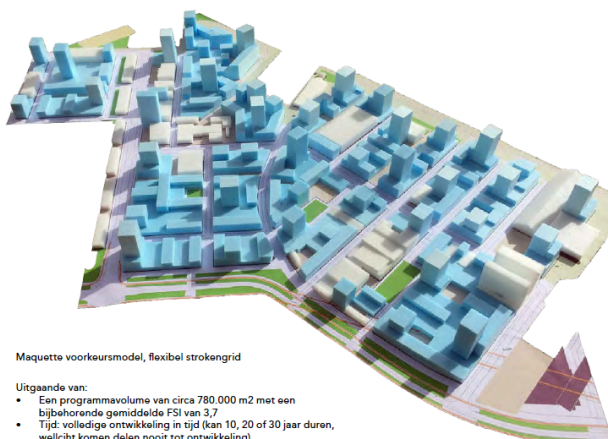
Mix prijsklassen, functies en verschillend soorten rendement op één kavel.



Projectnota, pagina 83

Stroken grid:

De buurt wordt opgedeeld in stroken die allemaal uitkomen en vrij uitzicht bieden op het IJ. Op het water georiënteerde langwerpige kavels met een variatie aan gebouwen, van 15 tot 60 meter hoog en op sommige plekken accenten van 150 meter. Een zogenaamde 'stroken-grid'.



Maquette voorkeursmodel, flexibel strokengrid

- Uitgaande van:
- Een programmvolume van circa 780.000 m² met een bijbehorende gemiddelde FSI van 3,7
 - Tijd: volledige ontwikkeling in tijd (kan 10, 20 of 30 jaar duren, wellicht komen delen nooit tot ontwikkeling).
 - Eigendom: volledige ontwikkeling door alle eigenaren. Ook panden die in de huidige context nog een tijdelijke exploitatie hebben of goed functioneren.

Langs de IJ-oeveren start de bouw

De woningbouw begint aan de zuidkant, langs de IJ-oeveren. Hier zijn slechts drie eigenaren:

- de GVB ponthaven, in handen van de gemeente;
- Draka terrein, eigenaar Amvest;
- Stork, eigenaar Eigenhaard.

De noordkant van het Hamerkwartier telt tachtig eigenaren/erfpachtnemers. Dat maakt het ingewikkelder om te bouwen. Veel grond is in erfpacht uitgegeven of is particulier eigendom. De gemeente heeft nauwelijks grondposities. Op sommige kavels heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd om grondspeculatie te voorkomen.

De gemeente is niet van plan te gaan onteigenen, behalve voor het aanleggen van voorzieningen en groen. Dit zijn o.a. de drie basisscholen en een middelbare school. De bedrijfspanen op de Johan van Hasseltweg moeten wijken voor de aanleg van een groene laan.

Rondje hardlopen

In de toekomst kunnen bewoners en werknemers een rondje hardlopen over de Meeuwenlaan, Johan van Hasseltweg en dan langs de IJ-oeveren. Dit moet een aaneengesloten groene strook worden. Met een oeverpark langs het water voor fietsers en wandelaars. De ponthaven van het GVB zal moeten verhuizen. En ook watersportvereniging Aeolus, waarmee de gemeente al in gesprek is, moet gaan verhuizen. Hier komt hoogstwaarschijnlijk de aanlanding van de Javabrug. Er komt hier een plein die verbinding maakt met Vogelbuurt.

De drie insteekkanalen wil de gemeente behouden.



Groene strook en mogelijke locaties voor voorzieningen, projectnota, pagina 67.

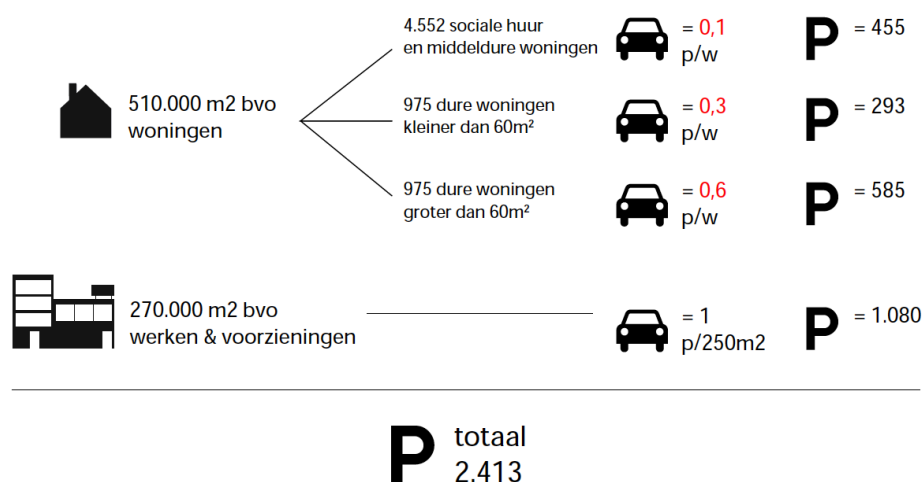
Een autoluwe wijk

‘Goede bereikbaarheid van de buurt betekent ook dat bedrijven zonder problemen kunnen laden en lossen’, staat op pagina 38 van projectnota. En op pagina 69: ‘De logistieke afwikkeling voor de bedrijven is nog een punt dat veel aandacht vergt in het ontwerp van de openbare ruimte.’

Maar voor de rest staat er niet veel in dat autogebruik faciliteert. De gemeente streeft naar een autoluwe wijk.

En daarom moeten alle langparkeerders onder de grond verdwijnen. De woningen moeten daarin voorzien. Ook komen er demontabele parkeergarages die op termijn getransformeerd kunnen worden. Slechts incidenteel komen er op straat parkeerplekken voor bezoekers, minder validen en bedrijvigheid. Er zullen dus ook veel parkeervakken op straatniveau gaan verdwijnen. Met name op de Meeuwenlaan en Johan van Hasseltweg.

Bedrijven krijgen 1 parkeervergunning per 250 m², dat is 1 parkeervergunning per 10 FTE. In juni heeft VEBAN al [een reactie](#) ingestuurd op de parkeernota, waarbij wordt gepleit voor een soepeler parkeervergunningsstelsel voor ondernemers.



Projectnota, pagina 68.

Verbeteren rotonde Johan van Hasseltweg – Meeuwenlaan

Het Hamerkwartier is nu nog matig aangesloten op de doorgaande routes. 'Om infrastructuur op korte termijn op een aanvaardbaar peil te brengen, worden enkele voorinvesteringen gedaan.'

Pagina 8.

Dit houdt in dat de rotonde op de Johan van Hasseltweg en Meeuwenlaan wordt aangepakt. Men denkt nu aan stoplichten.

Voor de ontsluiting van dit deel van Noord is een aantakking van de A10 een optie, 'maar voor Hamerkwartier is dat niet nodig', staat er op pagina 31. Dit heeft dus geen prioriteit.

Het Hamerkwartier zal goed ontsloten worden door:

- De komst van de Noord/Zuid-lijn en de halte Noorderpark, die op zo'n 500 meter ligt;
- De aanleg van de Javabrug;
- De optimalisatie van IJpleinveer;
- De planvoorbereiding voor metrostation Sixhaven;
- Mogelijk onderzoeken van een voetgangerspassage vanuit CS naar Overhoeks.

De gemeente acht dit voldoende.

Volgende fase: Gemeente houdt de regie in handen.

Deze projectnota leidt tot een projectbesluit, een soort blauwdruk. In dit besluit worden ook de inspraakreacties verwerkt. Dit projectbesluit gaat langs de gemeenteraad. Hierna volgt een investeringsbesluit dat ook moet worden goedgekeurd door de gemeenteraad. Dan kunnen projectontwikkelaars beginnen met de bouw.

Per veld/kavel gaat de gemeente een menukaart maken waarin de mogelijkheden voor ontwikkeling precies worden omschreven: waar wonen en waar werken, hoe hoog, de verhoudingen van sociaal – vrije sector. Dit komt allemaal vast te liggen in het investeringsbesluit.

Grondeigenaren moeten voor hun plannen een uitgebreide omgevingsprocedure doorlopen, zodat de plannen die zij hebben binnen de regels vallen zoals nu door de gemeente worden opgesteld.