

AAN het Dagelijks Bestuur en Deelraad van Stadsdeel West
het College van B&W en de Gemeenteraad van de Centrale Stad

DATUM 6 juli 2010
SERIE 2010, nr.10

BETREFT AMBITIEDOCUMENT FOOD CENTER AMSTERDAM (FCA)

Geachte heer / mevrouw,

De ARS heeft met belangstelling kennis genomen van het Ambitiedocument Food Centerterrein Amsterdam (FCA), waarin Stadsdeel West minimumeisen en ambities heeft vastgesteld voor het ontwikkelen van dit bijzondere gebied. Het Ambitiedocument is de basis voor de aanbestedingsprocedure die onlangs gestart is. De ARS geeft in de aanloop naar de concrete planvorming een aantal ruimtelijke en stedenbouwkundige additionele toetsingscriteria mee aan de commissieleden die de ingediende plannen gaan beoordelen.

Voor de realisering is gekozen voor de 'concurrentiegerichtede dialoog', waarbij uiteindelijk één ontwikkelaar zal worden geselecteerd. Een interessante aanpak, al vraagt de ARS zich af of, gezien de omvang van het project en de huidige economische situatie, de planontwikkeling in een volgende fase niet in een impasse dreigt te komen indien de cumulatieve risico's te hoog blijken te zijn. Wij bevelen daarom aan om als opdrachtgever een scherpe blik te houden op de risicoparagraaf en zo nodig met aanvullende maatregelen te komen, bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor een gefaseerde aanpak met gespreide risico's (in tijd en met meerdere ontwikkelaars).

KARAKTER EN IDENTITEIT

De visgraatvorm van de oude insteekhavens, de centrale markthal en de poortgebouwen hebben grote cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten. Deze kwaliteiten, die ter plekke nog steeds goed zichtbaar zijn, bieden kansen om het gebied een authentiek karakter te geven en de marktpositie van de te bouwen woningen te versterken.

Volgens de ARS kan de markthal een cruciale rol spelen in een hoogwaardige herontwikkeling van het FCA-terrein. Dit gebouw kan uitgroeien tot een grote trekker en icoon, wanneer hiervoor de optimale condities worden geschapen. Dit betekent ten eerste dat het gebouw vanuit de omgeving goed zichtbaar en bereikbaar moet zijn (en dat het niet als de achtergrens van het woongebied mag worden beleefd); ten tweede zouden bij de herbestemming en verbouwing van de hal de monumentaliteit en ruimtelijkheid het uitgangspunt moeten zijn. Belangrijker dan het strikt vasthouden aan het 'food-thema' vindt de ARS dat de hal een veelzijdige invulling krijgt die zijn openbare toegankelijkheid en ruimtelijkheid waarborgen.

De ARS wijst daarnaast op het potentieel van het openbaar maken van de oevers en kades van het FCA. Zij kunnen de kwaliteit en de identiteit van het gebied in sterke mate bepalen.

STEDEBOUWKUNDIGE OPZET

Als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied adviseert de ARS dan ook om optimaal te profiteren van de aanwezige kwaliteiten van het FCA-terrein en tevens een goede aansluiting te zoeken op de omliggende wijken. De ARS waardeert daarom de nieuwe verbinding voor voetgangers en fietsers via bruggen naar de Rijpgracht en de Van Rappardstraat. Deze Oost-West route kan ook de beoogde toegankelijkheid van de markthal op een aantrekkelijke wijze verbeteren.

De vereiste hoge woningdichtheid (1500 tot 1600 woningen) daarentegen zet de kwaliteiten van het FCA-terrein (zoals de zichtbaarheid van de centrale markthal en de openbaarheid van oevers en kades) juist weer onder druk. Ook is het volgens de ARS maar zeer de vraag of bij deze dichtheid een gemengd stedelijke sfeer van wonen en werken wel haalbaar is. Worden er niet te hoge eisen gesteld? Wij adviseren om ontwikkelaars toe te staan om verschillende varianten uit te werken met verschillende woonmilieus. Naast de exploitatie-eis moet immers óók de kwaliteit van het nieuw te realiseren woongebied een belangrijk toetsingscriterium zijn.

DUURZAAMHEID

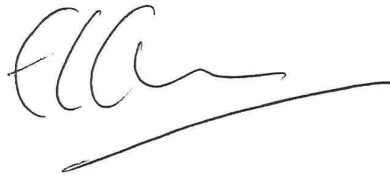
De herontwikkeling van het FCA-terrein biedt kansen om een grote slag te maken op het gebied van duurzaamheid. Het zou als icoonproject van de stedelijke duurzaamheidsagenda kunnen gelden, hetgeen de optie tot medefinanciering vanuit het duurzaamheidsfonds opent.

De ARS meent dat de duurzaamheidscriteria die nu zijn opgesteld, kunnen worden aangevuld en aangescherpt. Er kunnen bijvoorbeeld concrete percentages worden genoemd voor het terugbrengen van transportbewegingen (onder meer door gebruik te maken van milieuvriendelijk aangedreven boten), het inzetten van de restwarmte van bedrijven voor het woongebied en het duurzaam verwerken van afval. Daarbij kan ook gedacht worden aan het systeem van warmte koude opslag. Ontwikkelaars zouden maximaal geïnspireerd moeten worden om leefbaarheid en duurzaamheid in balans te brengen.

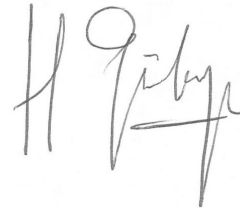
AANBEVELINGEN

1. Maak gebruik van de aanwezige kwaliteiten van het gebied om het een sterke identiteit en een authentieke uitstraling te geven.
2. Schep met het toegankelijk en zichtbaar maken van de centrale markthal optimale condities om deze plek te laten uitgroeien tot icoon van het gebied.
3. Zorg voor een veelzijdige invulling van de markthal.
4. Streef naar blijvende openbaarheid van de oevers en kades.
5. Inspireer ontwikkelaars om hier een leefbaar en duurzaam gebied tot stand te brengen.
6. Probeer met aanvullende maatregelen de vele en mogelijk toenemende risico's te spreiden.

Met vriendelijke groet,



Mw. drs. E. Eshuis
(voorzitter)



Dhr. drs. H.C. Grünhagen
(secretaris)