Investeringsnota

Koningin Wilhelminaplein Noordstrook

1 juli 2020 - concept



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 01-07-2020, NR. 153.788
DE RAADSGRIFFIER,

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel Investeringsnota: Investeringsbesluit gemeenteraad 3
1.3 Ambitie en context plan 3

2 Stedenbouwkundig plan 5
2.1 Doelstelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen 5
2.2 Infrastructuur en openbare ruimte 6
2.3 Duurzaamheid 7
2.4 Nieuw bestemmingsplan Noordstrook Koningin Wilhelminaplein 7

3 Ontwikkelstrategie, proces en planning 8
3.1 Berghaus Plaza 8
3.2 Fashion Plaza 8
3.3 Plaberum 9
3.4 Wenstracéprocedures bouwrijp- en woonrijpmaken 9
3.5 Bestemmingsplan voor hele Noordstrook 9
3.6 Woonprogramma: '20-40-40' 9
3.7 Planning 10

4 Consultatie, participatie en communicatie 11
4.1 Informatiebijeenkomsten 11
4.2 Bestemmingsplanprocedure 12
4.3 Participatie vervolgtraject - 2020 en verder 12

5 Organisatie 14
5.1 Opdrachtgeverschap 14
5.2 Planteam gemeente en ontwikkelaars 14
5.3 Uitvoeringsoverleg omgeving 14
5.4 Stuurgroep 14

6 Financiën 16
6.1 Grondexploitatie 16
6.2 Beheerexploitatie 16
6.3 Investeringsbesluit 17

Bijlagen

1. **Het SPvE**
   Stedenbouwkundig Programma van Eisen Noordstrook – Koningin Wilhelminaplein - 12 februari 2018

2. **De Oplegnotitie**
   Notitie afwijking envelop SPvE Fashion Plaza n.a.v. advies Welstand/SIRK - 25 april 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gesprekken met Kroonenberg Groep en Boelens de Gruyter
In 2016 hebben de Kroonenberg Groep en Boelens de Gruyter[1] bij de gemeente aangegeven het bedrijfsverzamelgebouw Berghaus Plaza van Kroonenberg, gelegen aan het Koningin Wilhelminaplein (KW-plein) te willen transformeren. Het voorstel tot transformatie was een optopping - bouwen boven bestaande bebouwing - van het huidige Berghaus Plaza met daarin overwegend woningbouwprogramma. Het op zichzelf staande initiatief was stedenbouwkundig en functioneel lastig in de context van de omgeving te plaatsen. In het belang van een integrale stedelijke ontwikkeling is daarom voorgesteld de gehele bebouwingsstrook, gelegen aan de noordzijde van het KW-plein te onderzoeken, en hier een integraal ontwikkelkader voor te maken.

Intentieovereenkomst
De gemeente Amsterdam is sindsdien in gesprek met ontwikkelaars Kroonenberg Groep en Boelens de Gruyter voor herontwikkeling en transformatie van de noordzijde van het Koningin Wilhelminaplein: de kantorenstrook met het Berghaus Plaza, Fashion House, Modrôme en omgeving. In maart 2018 tekenen de ontwikkelaars en de gemeente een Intentieovereenkomst om te komen tot een nadere uitwerking van de plannen.

Kroonenberg verkoopt aan Boelens de Gruyter; Afsprakenbrief en Anterieure overeenkomst getekend
Eind 2019 heeft Kroonenberg hun erfpacht overgedragen en eigendom verkocht aan Boelens de Gruyter. Vervolgens zijn in januari 2020 twee overeenkomsten met Boelens de Gruyter getekend: een Afsprakenbrief voor de erfpachtgronden (Modrôme en Fashion House) en een Anterieure overeenkomst voor de eigen grond (Berghaus Plaza). Deze overeenkomsten zijn de gronden waarop deze Investeringsnota is opgebouwd.

1.2 Doel Investeringsnota: Investeringsbesluit gemeenteraad

De Investeringsnota dient als onderbouwing en verantwoording van de gemeentelijke (financiële) inzet voor de transformatie van het gebied. Middels het ontwerp, programma en financiële doorrekening worden de mogelijkheden en kosten van het plan bepaald en door de gemeenteraad een go/no-go-besluit genomen: het investeringsbesluit.

1.3 Ambitie en context plan

De nieuwe ontwikkeling bestaat uit een combinatie van nieuwbouw van kantoren, woningbouw en transformatie van het Berghaus Plaza naar een woon-werkgebouw. Het ruimtelijk concept bestaat uit een reeks opgetilde schijven die zich op, of boven de bestaande volumes bevinden en georiënteerd zijn op zowel het Koningin Wilhelminaplein als de Schipluidenlaan. Sloop-nieuwbouw van de bestaande gebouwen wordt niet uitgesloten als dat de

[1] In deze Investeringsnota worden de namen Boelens de Gruyter en Kroonenberg Groep gebruikt. Erfpachtrechten en eigendom zijn echter belegd in project-B.V.'s, respectievelijk genaamd De Ranitz B.V. (Boelens de Gruyter) en Gotthard Vastgoed B.V. (Kroonenberg Groep). Eind 2019 heeft de Kroonenberg Groep (Gotthard Vastgoed B.V.) zich teruggetrokken als ontwikkelaar van Berghaus Plaza. Daarop is Boelens de Gruyter op zoek gegaan naar een nieuwe partner, om het gebied integraal te kunnen ontwikkelen. In december 2019 heeft dat geleid tot de overname van de grond en opstallen van Gotthard Vastgoed B.V. door DD Invest 2B. Met deze rechtspersoon is in januari 2020 een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Berghaus Plaza. Tegelijkertijd is ontwikkeling van Fashion Plaza vastgelegd in een Afsprakenbrief met De Ranitz (Boelens de Gruyter). Voor de leesbaarheid van deze nota houden we het echter bij de namen van de aanvankelijke ontwikkelaars achter de project-B.V.'s: Boelens de Gruyter en Kroonenberg Groep.

uitvoerbaarheid en kwaliteit van het integrale plan ten goede komt. Omdat het initiatief in de basis past binnen de kaders en ambitie van de Ringzone (verdichten; transformeren tot centrum-stedelijk milieu; het realiseren van de woningbouwopgave), is de gemeente Amsterdam in gesprek gegaan met de ontwikkelende partijen.

Aangegeven is dat bij de ambitie tot het toevoegen van woningbouw op deze schaal, er een integrale ontwikkeling voor de gehele kantorenstrook moet komen. Samen bezitten de twee ontwikkelaars een aanzienlijk deel van de grond binnen het plangebied. Door het toevoegen van nieuwe bebouwing boven de bestaande bebouwing ontstaat een gemengd woon-werkmilieu, met naast de bestaande werkvoorraad van ca. 32.000 m2 een toevoeging van ca. 500-700 woningen. In de plinten is ruimte voor bedrijvigheid, horeca en gemeenschappelijke ruimtes. Parkeren gebeurt (half)verdiept onder maaiveld, uit het zicht vanuit de openbare ruimte.

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Doelstelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen

In bijgevoegde 'SPvE' (*Stedenbouwkundig Programma van Eisen Noordstrook - Koningin Wilhelminaplein*, bijlage 1) en bijbehorende 'Oplegnotitie' (*Notitie afwijking envelop SPvE Fashion Plaza n.a.v. advies Welstand/SIRK* , bijlage 2) staan de gemeentelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling van het gebied. De gestelde randvoorwaarden borgen de integraliteit en de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. De randvoorwaarden hebben onder andere betrekking op de bebouwing, het programma en de openbare ruimte van de locatie.

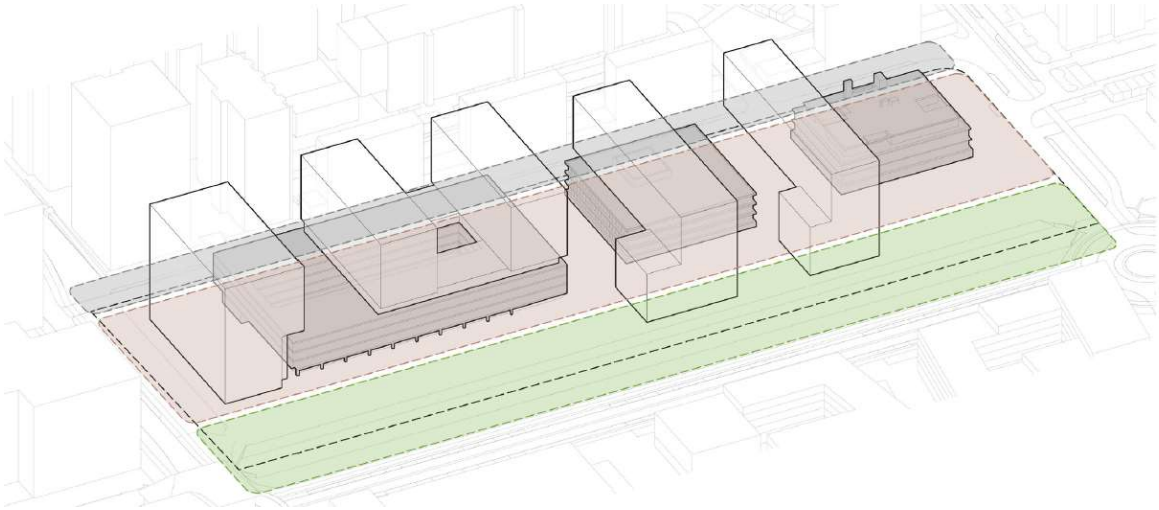
Totstandkoming en leeswijzer SPvE en Oplegnotitie
Nadat in 2016 ontwikkelaars Kroonenberg Groep en Boelens de Gruyter met hun stedenbouwkundige ambitie bij de gemeente aanklopten, heeft de gemeente ten behoeve van de uitwerking daarvan een integraal ontwikkelkader opgesteld in de vorm van het SPvE. Dit SPvE is op 27 maart 2018 vastgesteld door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West.

Op basis van het SPvE zijn de ontwikkelaars hun VO's op gaan stellen. Die zijn besproken in de Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK) van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK; welstandsadvies). De SIRK heeft voor het deel van het plangebied van Boelens de Gruyter adviezen gegeven die afwijken van het SPvE, maar waarover overeenstemming bestaat dat die de kwaliteit van het ontwerp ten goede komen. In de oplegnotitie worden deze puntsgewijs benoemd. **De oplegnotitie is voor de daarin benoemde punten daarom leidend ten opzichte van het SPvE.**

Kernpunten SPvE en oplegnotitie
Programma
Het Stedenbouwkundige Kader (footprint en hoogtes) laat een maximaal programma van 93.400 m2 BVO toe, inclusief 32.000 m² bestaande bebouwing. Het plan maakt tussen de 500 en 700 woningen mogelijk in een verdeling van minimaal 20% sociaal, minimaal 40% middeldure huur en maximaal 40% vrije sector huur/koop. In de bebouwing is ruimte voor maximaal 6.000 m² aan commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en horeca. Hiervan kan maximaal 1.500 m² worden bestemd voor consumentgerichte voorzieningen.

Bouwmassa
De bouwmassa bestaat grofweg uit vijf noord-zuid georiënteerde schijven bovenop de bestaande bebouwing. Het maaiveld van de ontwikkeling wordt openbaar toegankelijk en sluit goed aan op de openbare ruimte en biedt nieuwe dorgaande verbindingen. Aan de noordzijde wordt de groenstrook sterk verbeterd ten behoeve van toegankelijkheid, aantrekkelijkheid en gebruiks- en verblijfskwaliteit.

Parkeren
Autoparkeren vindt plaats in de inpandige (half)verdiepte garages. Nieuwe bewoners en gebruikers zijn uitgesloten van een parkeervergunning op straat. Fietsparkeren vindt plaats in de inpandige fietsenstallingen.



Impressie bouwmassa gezien vanuit noordzijde incl. aanduiding groen-en-waterstrook aan Schipluidenlaan

2.2 Infrastructuur en openbare ruimte

Bomen
Een aantal bomen zal gekapt moeten worden ten behoeve van de bouw van de nieuwe gebouwen. Waar mogelijk worden de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Waar dit niet mogelijk is, door de bouw van de nieuwe volumes en de situatie ondergronds, of waar de conditie van de bomen dit niet toelaat, wordt gecompenseerd. Voor deze compensatie gelden de vastgelegde normen volgens de stedelijke Bomenverordening 2014. Groen dat gesloopt wordt binnen het exploitatiegebied dient gecompenseerd te worden. Ten noorden van de watergang bevinden zich iepen die onderdeel zijn van het Amsterdams Waardevol groen. Voor Amsterdams Waardevol groen geldt een bijzondere bescherming.

In opdracht van de gemeente Amsterdam is een bomeneffectanalyse uitgevoerd bij 31 bomen binnen het exploitatiegebied. Uit deze analyse is gebleken dat 25 bomen zullen moeten wijken. 9 bomen staan op plekken waar gebouwd moet worden, 7 bomen staan te dicht op de geplande nieuwbouw en 9 hebben een slechte tot matige conditie en beperkte toekomstverwachting. 6 bomen kunnen wel gehandhaafd blijven. Binnen het exploitatiegebied is gezocht naar compensatie van groen. De groenwaarde van de nieuwe aanleg weegt ruim voldoende op tegen de groenwaarde van de kap. Er hoeft derhalve geen storting plaats te vinden richting het gemeentelijk Herplantfonds.

Puccini
In Amsterdam is de zogenoemde Puccini-methode ontwikkeld met als doel een eenduidige, duurzame, inrichting van de openbare ruimte in Amsterdam te ontwikkelen. Dit betekent voor de materialisering op deze locatie een inrichting van de stoepen met betontegels van 30 cm x 30 cm zonder toeslag. De rijbaan, 30km-straat, ligt in klinkers, keiformaat roodbruin met betonnen trottoirbanden 130/150 'uitgewassen Amsterdam nr. 1'.

Met het toepassen van een Puccini-inrichting wordt gewerkt met duurzame materialen met een lange (technische) levensduur die goed te beheren zijn. De bestaande klinkers vanuit de parkeervakken kunnen worden hergebruikt buiten het plangebied.

Parkeren
De parkeernorm voor bezoekersparkeren is gelijk bij alle woningtypen, vrije sector, middeldure huur en sociaal. Bezoekersparkeren dient voor het overgrote deel in de parkeergarages opgelost te worden vanwege de beperkte mogelijkheid in de omgeving parkeerplaatsen toe te voegen.

Afvalcontainers

In het gebied komen ten behoeve van het project KW Noord 16 ondergrondse afvalcontainers. In de huidige situatie staan acht ondergrondse containers en één bovengrondse. Deze worden verdeeld over drie locaties waarvan twee bestaand.

Rainproof en watertoets
Met het Amsterdam Rainproof-beleid wordt beoogd om de stad bestendig te maken tegen hoosbuien. Uitgangspunt voor de openbare ruimte rondom KW Noord is dat de afwatering van hemelwater zoveel als mogelijk geschiedt richting groenzones en oppervlaktewater en zo min mogelijk via het riool. Door het toepassen van standaard Puccini-inrichting in de straten wordt ingezet op een optimale waterberging. Het gebruik van waterpasserende verharding (gebakken klinkers en tegels met een open voeg) draagt hieraan bij.

De nieuwe Hemelwaterverordening (2020) schrijft voor nieuwbouw voor dat 60 mm van het hemelwater geborgd dient te worden en dat voor 60 uur moet worden vastgehouden. Voor buien >60 mm is een overloopsysteem benodigd waarmee wel op het openbare netwerk kan worden geloosd. Hierdoor zal er dus meer capaciteit in de riolering gaan ontstaan om zo de piekbuien te kunnen verwerken en zo overlast en schade te voorkomen.

Ecologie
De watergang inclusief groentaluds aan de noordzijde van het projectgebied is onderdeel van de Amsterdamse ecologische structuur en is daarmee onderdeel van het raamwerk van verbindingen binnen de hoofdgroenstructuur. Ten noorden van de watergang bevindt zich waardevol groen in de vorm van drie iepen. Hier moet rekening mee worden gehouden bij herinrichting. Nader onderzoek moet uitwijzen of er flora of fauna in het gebied aanwezig is dat beschermd moet worden dan wel rekening mee moet worden gehouden.

2.3 Duurzaamheid

Voor wat betreft de duurzaamheid zullen de woningen in de bouwplannen voldoen aan een EPC-eis van minder of gelijk aan 0,15. Voorts is in de Afsprakenbrief en Anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars opgenomen dat dit een concessiegebied voor aansluiting op het stadswarmtenet betreft. Daarmee voldoet de gemeente aan haar inspanningsverplichting conform de Overeenkomst Stadswarmtelevering Amsterdam Nieuw-West om de projecten te doen aansluiten op het stadswarmtenet. De ontwikkelaars zullen een eigen warmtesysteem maken, zo mogelijk warmte-koudeopslag (WKO), waarbij een hulpaansluiting op het stadswarmtenet tot de mogelijkheden behoort. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens van de raad om in nieuwbouw zoveel mogelijk laagtemperatuurwarmte te gebruiken (motie 1404:17: 'Laagtemperatuur warmte in nieuwbouw, tenzij…'.).

2.4 Nieuw bestemmingsplan Noordstrook Koningin Wilhelminaplein

De herontwikkeling/transformatie van de noordzijde van het Koningin Wilhelminaplein past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan Lelylaan e.o. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt ná het Investeringsbesluit een nieuw bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, specifiek voor deze kantorenstrook. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Noordstrook Koningin Wilhelminaplein' is in afstemming met de initiatiefnemers opgesteld en betreft een juridisch-planologische uitwerking van het SPvE en de oplegnotitie.

Het bestemmingsplan kan niet eerder worden vastgesteld dan dat het Investeringsbesluit is genomen, omdat het Investeringsbesluit benodigd is om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te onderbouwen.

3 Ontwikkelstrategie, proces en planning

Het te herontwikkelen deel van de Noordstrook van het Koningin Wilhelminaplein bestaat uit 2 deelgebieden, te weten Berghaus Plaza en Fashion Plaza (werktitels). Het deel van de Noordstrook waarop het gemeentelijk monument Modrôme staat blijft praktisch ongemoeid. Het gebouw Modrôme wordt niet opgetopt en er wordt niet tegenaan gebouwd; hooguit wordt het maaiveld rondom Modrôme aangepast in lijn met het totale maaiveldontwerp.

3.1 Berghaus Plaza

Aangezien de huidige bebouwing in deelgebied Berghaus Plaza op particuliere grond staat zijn voor de ontwikkeling hiervan financiële afspraken gemaakt met de initiatiefnemer om het kostenverhaal van aanpassingen in de openbare ruimte te verzekeren. De ontwikkeling van Berghaus Plaza is middels een anterieure overeenkomst contractueel geregeld.

Direct rondom de huidige bebouwing ligt een erfpachtperceel. Voor de gewenste ontwikkeling is het nodig dat de grenzen van dit erfpachtrecht licht worden gewijzigd (middels een verticale splitsing, beëindiging van één na verticale splitsing ontstaan erfpachtrecht, en perceeluitbreiding). Daarnaast dient een erfdienstbaarheid te worden gevestigd vanwege de realisatie van een ondergrondse parkeergarage, welke deels in grond van de gemeente gesitueerd is (grond die in erfpacht is uitgegeven aan Kroonenberg).

Wat betreft de omlegging van kabels en leidingen en rioleringen is anterieur vastgelegd dat de initiatiefnemer de eventuele kosten hiervoor draagt. Deze kosten zijn nog niet inzichtelijk gemaakt en maken geen onderdeel uit van de SSK-raming, waarop het kostenverhaal gebaseerd is. Bij de omlegging van kabels en leidingen zal rekening gehouden worden met de ontwikkeling van Fashion Plaza. Dit ter voorkoming van dubbele omleggingskosten, die vervolgens ten laste gebracht worden van het project.

3.2 Fashion Plaza

Afspraken omtrent de ontwikkeling van deelgebied Fashion Plaza zijn vastgelegd in een Afsprakenbrief met de huidige eigenaar (Boelens de Gruyter). Uitgangspunt is dat de gemeente zich faciliterend zal opstellen en de huidige eigenaar de ruimte geeft om over te gaan tot ontwikkeling van zijn percelen. De grondopbrengsten die hieruit voortkomen (meerwaarde erfpacht bestemmings-/bebouwingswijziging) kan de gemeente inzetten voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente is afhankelijk van de medewerking van de huidige erfpachter. De erfpachter krijgt 36 maanden de tijd om een nieuwe erfpachtaanbieding te accepteren. Voor het geval dit niet lukt is een boetebedrag middels een bankgarantie vastgelegd in de Afsprakenbrief. Veiligheidshalve is nu alleen de begrote meerwaarde erfpacht die voortkomt uit een bestemmings- en bebouwingswijziging begroot in de grondexploitatie. De huidige eigenaar heeft ook de mogelijkheid om te kiezen voor een Herziening bij Transformatie. In dat geval zullen de grondopbrengsten voor de grondexploitatie aanzienlijk hoger liggen.

De inrichting van de openbare ruimte van dit deelgebied zal pas in opdracht genomen worden zodra de erfpachtaanbieding geaccepteerd is. Mocht dit niet met de huidige partij lukken, dan stelt de gemeente zich afwachtend op in de verwachting dat andere partijen in de markt de positie van Boelens de Gruyter verwerven. De gemeente zal zelf niet overgaan tot actieve grondverwerving.

3.3 Plaberum

Na vaststelling van het investeringsbesluit (Plaberum-fase 3) werken de ontwikkelaars hun plannen verder uit in DO's en wordt parallel de uitvoering (fase 4) voorbereid. Het gemeentelijke projectteam toetst de DO's aan het SPvE, de oplegnotitie en het bestemmingsplan. Na akkoord op hun DO kunnen ontwikkelaars een omgevingsvergunningaanvraag indienen. Met een verleende omgevingsvergunning kan gestart worden met de uitvoering.

Daarnaast stelt het projectteam parallel een plan op voor de (tijdelijke) inrichting voor de openbare ruimte, met bijbehorend beheerplan en een BLVC-kader (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie). Voor de fase van de (voorbereiding) van de (gefaseerde) uitvoering wordt de projectorganisatie waar nodig aangepast.

3.4 Wenstracéprocedures bouwrijp- en woonrijpmaken

Ten behoeve van de gronduitgifte (bouwrijp maken) en definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) worden wenstracéprocedures doorlopen. Deze procedure heeft twee doelen:

- Het informeren van kabel-en-leidingbeheerders (KLB) over de voorgenomen plannen.
- Het inventariseren en coördineren van de door deze KLB uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het (ver)leggen en verwijderen van leidingen en kabels.

Voor (nieuw) uit te geven gronden heeft de gemeente een coördinatieplicht. Voor ontwikkelingen op eigen grond (inclusief bouwplaatsinrichting) is de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk voor de afstemming met de KLB. Huisaansluitingen maken geen onderdeel uit van de wenstracéprocedure; die dienen ontwikkelaars zelf aan te vragen.

3.5 Bestemmingsplan voor hele Noordstrook

Het geldende bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' maakt ter plaatse van de Noordstrook van het Koningin Wilhelminaplein al een gedeeltelijk nieuwe invulling en herontwikkeling van gebouwen mogelijk maar de beoogde transformatie en herontwikkeling zoals die nu voorligt past niet volledig in het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde transformatie en herontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. Het bestemmingsplan 'Koningin Wilhelminaplein Noordstrook' geeft daar invulling aan.

3.6 Woonprogramma: '20-40-40'

Akkoord directeur Grond en Ontwikkeling op afwijking beleidsregel '40-40-20'
Op 19 september 2017 heeft de directeur van Grond en Ontwikkeling akkoord gegeven op het verzoek om mee te werken aan een woningbouwprogramma van minimaal 20 procent sociale huurwoningen, minimaal 40 procent middeldure huurwoningen en maximaal 40 procent vrije sector woningen. Met deze 20-40-40-verdeling wordt afgeweken van de gemeentelijke beleidsregel '40-40-20'.

Gezien het grote aandeel van sociale huurwoningen in Slotervaart draagt deze verdeling bij aan een evenwichtigere woningvoorraad in Slotervaart. Bovendien is in de periode 2014-2016 gebouwd in de verhouding 70 procent sociaal, 20 procent middelduur en 10 procent vrije sector, hetgeen heeft bijgedragen aan het vergroten van de voorraad sociaal. Deze 70 procent bestond grotendeels uit woningen voor studenten en jongeren, en de 10 procent vrije sector uit CPO-projecten.

Brief wethouder Bouwen en Wonen aan Raadscommissie inzake evaluatie Stedelijk Kader particuliere transformaties
Op 22 oktober 2018 heeft de wethouder Bouwen en Wonen een brief gestuurd aan de Raadscommissie Bouwen en Wonen met als onderwerp 'Kennisnemen van afhandeling van de motie Van Dantzig e.a. inzake de evaluatie van het

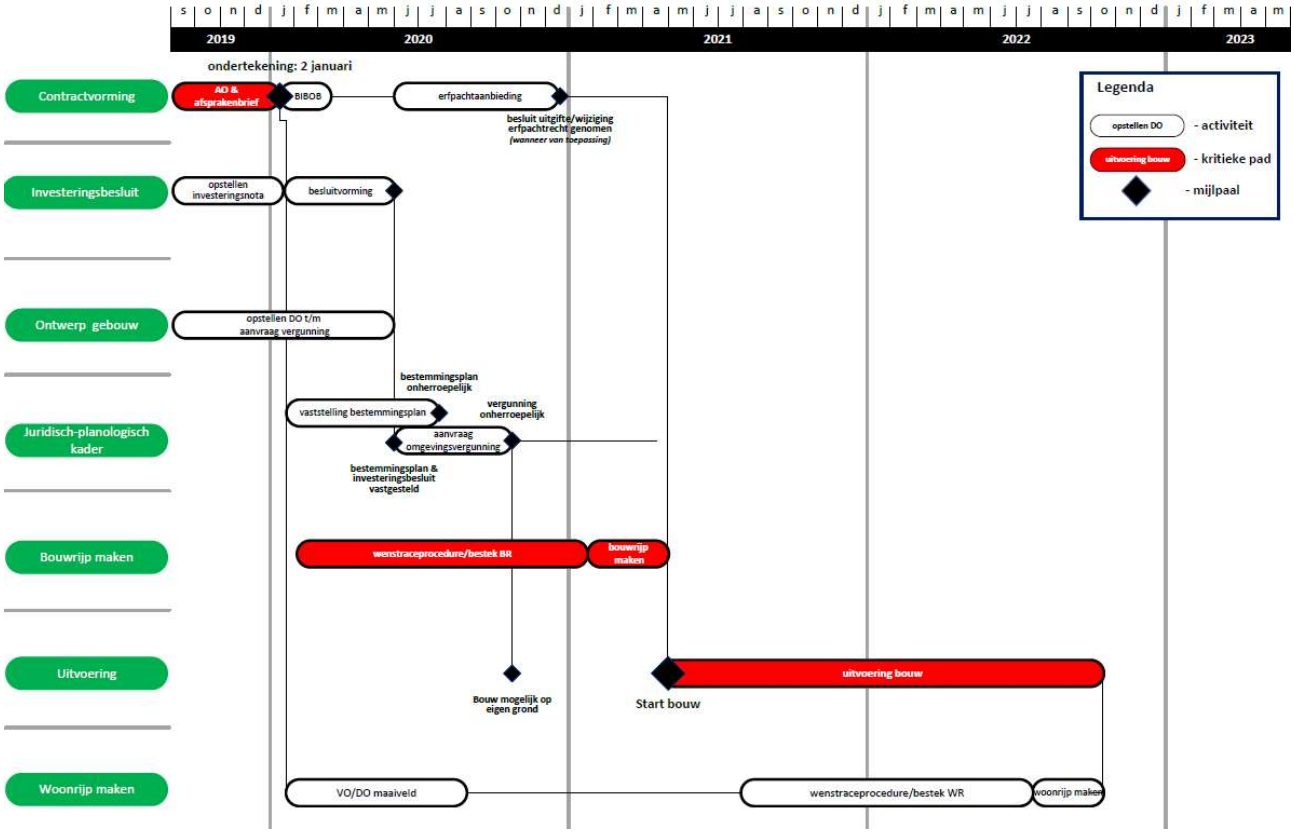
Stedelijk Kader particuliere transformaties na één jaar' (kenmerk 2018-12991). Dit naar aanleiding van de motie van de leden Van Dantzig (D66), Flentge (SP), Dijk (VVD), Boomsma (CDA) inzake evaluatie na één jaar. In deze brief is toegelicht op welke particuliere transformatieprojecten met toepassing van het Stedelijk Kader is meegewerkt aan verzoeken om af te wijken van '40-40-20' ingediend tot en met augustus 2018. Ook het project 'KW-plein Noord' is in deze brief genoemd als een van de afwijkingsprojecten. Als hoofdreden is de gewenste differentiatie in de woningvoorraad benadrukt.

3.7 Planning

In onderstaande schema is een indicatieve planning weergeven tot en met de uitvoering. Deze planning betreft een overzicht van fasering en data ter zake de herontwikkeling, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen. Na vaststelling van het bestemmingsplan en het Investeringsbesluit zal de planning nader worden uitgewerkt. Deze planning is ook bij de Afsprakenbrief en Anterieure overeenkomst gevoegd.

Belangrijke mijlpalen zijn (<u>indicatief!</u>):

- Vaststelling bestemmingsplan juli 2020
- Start bouw mei 2021
- Oplevering oktober 2022



4 Consultatie, participatie en communicatie

De Noordstrook fungeert al tientallen jaren als kantorenstrook en ontwikkelaars Boelens de Gruyter en Kroonenberg Groep hebben bestaande langdurige grondposities in de strook. Het initiatief van de herontwikkeling komt dan ook niet vanuit de gemeente, maar vanuit de ontwikkelaars zelf. De gemeente is wat dat betreft volgend, toetsend en kaderstellend. De Stedenbouwkundige Ambitie waarmee de ontwikkelaars bij de gemeente hebben aangeklopt is de aanleiding geweest om het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE, bijlage 1) op te stellen. Dit SPvE is 27 maart 2019 vastgesteld door het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Nieuw-West. Voor het SPvE heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden middels algemene informatiebijeenkomsten voor de hele Koningin Wilhelminapleinbuurt (zie 4.1) en het SPvE was nadrukkelijk onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, dat formeel ter inzage heeft gelegen en openstond voor zienswijzen (zie 4.3).

Consultatie, participatie en communicatie 2018 – 2020
De Noordstrook van de Koningin Wilhelminabuurt zelf bestaat nu nog uit drie kantoorpanden, deels nog bezet met verscheidende hurende bedrijven. De omliggende straten van de Noordstrook hebben veel bewoners: Koningin Wilhelminaplein, Gerrit Mannourystraat, Wittgensteinlaan, Carnapstraat, woonblokken King & Queens en Fregelaan. Ten Noorden van de Schipluidenlaan, ligt ontwikkellocatie het Podium. Inmiddels zijn daar de eerste bewoners gevestigd in de CPO-projecten op kavels A1 en A2. .

Informeren
De ontwikkeling van de Noordstrook is een initiatief geweest van twee ontwikkelaars. Het is een ingewikkeld proces, waarin het erg lastig is om al het beleid en interne adviezen een plek te geven. De ruimte om als belanghebbenden mee te denken is om die reden beperkt. Daarom is in deze fase gekozen om belanghebbenden vooral goed te informeren. Dit is gedaan via verscheidene on- en offline communicatiekanalen. Daarnaast zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd.

4.1 Informatiebijeenkomsten

In juni en oktober 2018 hebben twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden over de ontwikkelingen in de Koningin Wilhelminapleinbuurt, waaronder het initiatief van de herontwikkeling van de Noordstrook. Beide bijeenkomsten vonden plaats van ca. 19.00 tot 21.00 uur in een grote, leegstaande ruimte van Berghaus Plaza. Alle adressen (bewoners en bedrijven) in de Koningin Wilhelminapleinbuurt en Podium/Stationslocatie Lelylaan hebben een huis-aan-huisuitnodiging ontvangen. Beide avonden werden door de gemeente georganiseerd in samenwerking met de ontwikkelaars en door ca. 100+ personen bezocht. Het doel van beide avonden was informeren.

Bijeenkomst 25 januari 2018
Deze avond zijn de ambities in de Ringzone gepresenteerd, de woningbouwprojecten aan de zuidelijk aangrenzende Gerrit Mannourystraat en de plannen van Boels de Gruyter en Kroonenberg. Na de plenaire presentaties en vragenrondes kon men op de informatiemarkt bij verschillende kramen informatie halen en vragen stellen.

Bijeenkomst 9 oktober 2018
Deze avond ging over nagenoeg dezelfde onderwerpen als die van 25 januari 2018, en gaf daarnaast het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte een plek. Deze avond kende geen plenair gedeelte, maar was geheel in de vorm van een informatiemarkt. Kroonenberg Groep had een maquette van hun plan meegebracht.

Uitkomsten twee informatiebijeenkomsten
Op beide avonden waren positieve geluiden te horen over:

- de schetsontwerpen en

- de komst van voorzieningen in het gebied.

Zorgen werden met name geuit over:
- de toenemende drukte – met name ten aanzien van verkeer en parkeren – en
- de bomenkap.
- daarnaast zijn er in de Koningin Wilhelminapleinbuurt zorgen over de komst van een nieuwe school. De zuid-westhoek van de buurt is ooit als een van de potentiele zoeklocaties aangewezen om in de behoefte naar nieuwe (basis)scholen in dit verdichtingsgebied te voorzien. Men vreest voor het verlies van groen hier en toenemende drukte en overlast.

De uitkomsten van de avonden zijn via een nieuwsbericht op de projectwebsite gedeeld en als verslag en updates naar degene die een e-mailadres hadden achtergelaten verstuurd.

In de verdere uitwerking van het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van belanghebbenden. Zo is er gezocht naar mogelijkheden om zoveel mogelijk parkeerplaatsen en een mooie bomenstructuur te behouden. In het kader van het bestemmingplan is de toename van verkeersdrukte onderzocht.

4.2 Bestemmingsplanprocedure

Een onderdeel van de eerder genoemde Informatiebijeenkomsten was de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Noordstrook Koningin Wilhelminaplein om de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.
Op 25 januari 2018 zijn de voorlopige ontwerpstudies voor de Noordstrook van het Koningin Wilhelminaplein getoond.. Het voornemen om een bestemmingsplan voor dit gebied op te stellen is op 11 juli 2018 bekend gemaakt (op grond van artikel 1.3.1 Bro). Op 9 oktober 2018 is een informatieavond georganiseerd voor bewoners en andere belanghebbenden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen gedurende zes weken, van 4 juli tot en met 14 augustus 2019. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijzen, over de mogelijkheid tot inspreken bij de gemeenteraad en over de beroepsmogelijkheden na vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Participatie vervolgtraject - 2020 en verder

Communicatie met de omgeving is belangrijk, zeker in een verdichtings-/transformatiegebied. Bedrijven en bewoners moeten op de hoogte blijven van plannen, de besluitvorming en bijvoorbeeld hinder bij werkzaamheden.

Blijvend informeren
Net als in de vorige fase houden we belanghebbenden goed op de hoogte. Op de projectpagina van het KW-plein (www.amsterdam.nl/projecten/kwplein) staat informatie over de ontwikkelingen in de Koningin Wilhelminapleinbuurt in het algemeen en de deelprojecten in het bijzonder, waaronder de Noordstrook. Op deze site worden ook nieuwsberichten geplaatst aangaande informatiebijeenkomsten, inspraakperiodes, werkzaamheden etc. Geïnteresseerden kunnen zich op de site aanmelden voor de nieuwsbrief Overtoomse Veld-Lelylaan-Koningin Wilhelminaplein. Waar ruimte is om belanghebbenden naast informeren ook te laten meedenken binnen het planproces wordt dit geboden.

Openbare ruimte gemeente rondom Noordstrook (gronden gemeente)
De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerpen en (her)inrichten van de openbare ruimte rondom de gronden van ontwikkelaars. De gemeente en ontwikkelaars stemmen hun ontwerpen gezamenlijk af om de openbare ruimte en openbare toegankelijke gronden van de ontwikkelaars te laten aansluiten.

De openbare ruimte aan de noordzijde van de Noordstrook biedt nog ruimte om mee te denken met het ontwerp, hetzij beperkt. Dit komt onder andere door beleid op het gebied van onder andere flora en fauna, maar ook praktisch in de vorm van beleid rondom toegankelijkheid nood- en hulpdiensten.

Voor het ontwerp openbare ruimte worden een Definitief Ontwerp (DO) uitgewerkt. Het DO wordt eerst nog vrijgegeven worden voor inspraak alvorens die ter vaststelling wordt aangeboden aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West.

Openbaar toegankelijke gronden ontwikkelaars Noordstrook (gronden ontwikkelaars)
Ontwikkelaars hebben ten aanzien van de openbaar toegankelijke ruimte op hun gronden de volgende ideeën aangaande participatie:

- Ontwikkelaars zijn voornemens om voor beide projecten nog een informatieavond te organiseren, vergelijkbaar aan de informatiemarkt van 9 oktober 2018. Omwonenden kunnen dan vragen stellen aan de ontwikkelaars en de architecten en nieuwe impressies van het DO worden getoond. Dit willen zij doen voordat de omgevingsvergunning wordt ingediend, dus ongeveer gelijktijdig met de DO-toets. Zo mogelijk wordt dit voor de twee deelprojecten gelijktijdig georganiseerd; is dit niet haalbaar, dan wordt per deelproject een aparte avond georganiseerd. Dit is informerend.
- Ontwikkelaars willen een klankbordgroep voor het maaiveldontwerp op de terreinen van de projecten organiseren. Hiervoor willen zij de buurt graag uitnodigen. De gemeente is hierin kaderstellend en toetsend. De gemeente faciliteert ontwikkelaars door een oproep te doen voor deze klankbordgroep via de projectwebsite, digitale nieuwsbrief en tijdens bijeenkomsten. Ook de gebiedsmakelaar en omgevingsmanager zijn belangrijkste aanspreekpunten in de buurt en kunnen belanghebbenden hierop attenderen. De bedoeling is dat omwonenden dan mee kunnen denken en ideeën kunnen opperen voor het maaiveldontwerp. Thema's die zij willen bespreken zijn: Voorzieningen (groen, sport/spel, recreëren), Veiligheid, Verlichting. Dit is raadplegend.
- Ook willen ontwikkelaars omwonenden in de klankbordgroep vragen naar plintvoorzieningen waar nog behoefte naar is in de buurt (denk dan bijvoorbeeld aan een kapper, lunchcafé, kinderdagverblijf, supermarkt, etc.). Dit is dus raadplegend.

Ontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de communicatie en afstemming over hun plannen met de omgeving. De gemeentelijke website en nieuwsbrieven kunnen daarbij als hulpmiddel worden gebruikt.

Integrale communicatieaanpak Ringspoorzone West
In de omgeving van de Ringspoorzone West waar ook het project Koningin Wilhelminaplein onder valt, gebeurt al veel en staat in de toekomst nog meer te gebeuren. Dit vraagt om brede blik buiten de projectgrenzen en een integrale aanpak van de communicatie. Communicatie vindt daarom in nauw overleg plaatst met stationslocatie Lelylaan, projectgebied Overtoomse Veld en het ingenieursbureau (IB). De omgevingsmanagers en het gebiedsteam spelen hierbij een belangrijke rol. Zij zijn de ogen en oren van de buurt.

Uitvoering: BLVC-plannen
De uitvoering van de verschillende deelprojecten in de Ringspoorzone West hangt nauw met elkaar samen. Middels het constant monitoren en aanpassen van bouwfaseringen wordt getracht de druk op de omgeving te beperken. Voor het gebied wordt door de gemeente een BLVC-kaderplan opgesteld (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Partijen die gaan uitvoeren binnen het gebied dienen middels een BLVC-uitvoeringsplan aan te tonen dat hun uitvoering op de vier BLVC-aspecten voldoet aan het kaderplan.

5 Organisatie

5.1 Opdrachtgeverschap

Bestuurlijk

- Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (Marieke van Doorninck)
- Stadsdeelportefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, Bouwen en Wonen (Ronald Mauer)

Ambtelijk

- Directie Grond en Ontwikkeling (Carolien Schippers)
- Ambtelijk Opdrachtgever Team GO (Dave Man)

5.2 Planteam gemeente en ontwikkelaars

Vanuit gemeentelijk projectteam:

- Projectmanagers: senior/junior/assistent
- Grond en Ontwikkeling: projectleider grondzaken, jurist
- Ruimte en Duurzaamheid: stedenbouwkundige, ontwerper openbare ruimte, verkeerskundig ontwerper, planologisch jurist
- Ingenieursbureau: IPM-projectmanager

Vanuit ontwikkelaar(s):

- Boelens de Gruyter: Projectmanagers
- Architecten MVSA (Berghaus Plaza) en KCAP (Fashion House)
- Landschapsontwerper KCAP

5.3 Uitvoeringsoverleg omgeving

Het uitvoeringsoverleg wordt getrokken door de technisch projectleider van het IPM-team van het Ingenieursbureau Amsterdam. In het uitvoeringsoverleg zitten alle partijen die bezig zijn met uitvoering in de omgeving, ook van andere bouwprojecten en KLB. Namens de ontwikkelende partijen zitten vertegenwoordigers van de aannemers hierbij aan tafel.

5.4 Stuurgroep

Ieder kwartaal wordt een Stuurgroep georganiseerd (in de Afsprakenbrief en Anterieure overeenkomst wordt de term 'Bestuurlijk overleg' gebruikt). Indien er geen urgente onderwerpen zijn, en alle partijen daarmee instemmen, kan een stuurgroepoverleg worden geannuleerd. De Stuurgroep bestaat uit één vertegenwoordiger op bestuurlijk niveau van

ieder der partijen. Namens de gemeente zal de ambtelijk opdrachtgever deelnemen aan de Stuurgroep; namens ontwikkelaars zal haar algemeen directeur of een ander directielid deelnemen aan de Stuurgroep.

6 Financiën

6.1 Grondexploitatie

De Investeringen en opbrengsten gerelateerd aan het project zijn kabinet uitgewerkt in de Financiële paragraaf Investeringsnota 524.07 Koningin Wilhelminaplein Noord. Deze financiële paragraaf is een toelichting op de grondexploitatie 524.07 Koningin Wilhelminaplein Noord. De totale nominale investeringen die zijn opgenomen in de grondexploitatie bedragen € 3.371.000 en de totale nominale opbrengsten bedragen € 6.003.000. Het project kent daarmee op prijspeil 2020 een nominaal saldo zien van € 2.632.000 en een saldo contante waarde van € 2.522.000.

De belangrijkste investeringen die staan opgenomen in de grondexploitatie zijn de inrichting van de openbare ruimte rondom Berghaus Plaza en Fashion Plaza en de aanleg van een tweetal bruggen en een vlonderpartij, incl. de bijbehorende engineeringskosten en proceskosten.

De belangrijkste opbrengsten die staan opgenomen in de grondexploitatie zijn de verwachte meerwaarde van bestemmings-/bebouwingswijziging van Fashion Plaza en de anterieure bijdrage vanuit Berghaus Plaza voor de herinrichting openbare ruimte. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het project aangetoond.

De grondexploitatie kent een looptijd van 5 jaar (2019-2023).

6.2 Beheerexploitatie

De openbare ruimte – oftewel het deel van het plangebied dat niet in eigendom of erfpacht van ontwikkelende partijen valt – wordt beheerd en onderhouden door de gemeente. Op basis van het schetsontwerp van de openbare ruimte is een beheerkostenraming gemaakt.

Het ingenieursbureau heeft de toe/afname van de levensduurkosten van KW Noord reeds op basis van het Schetsontwerp openbare ruimte ingeschat. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen dagelijks onderhoud (voor rekening Stadswerken) en groot onderhoud en vervanging (voor rekening V&OR). De toename/afname van beheerkosten geeft het volgende beeld:

Deelgebied Berghaus Plaza

DO:	Dagelijks onderhoud (voor rekening Stadswerken)	€ 2.073 per jaar
GO & VV:	Groot onderhoud en vervanging (voor rekening V&OR)	€ 2.457 per jaar
Totaal (toename)		€ 4.530 per jaar

Deelgebied Fashion Plaza

DO:	Dagelijks onderhoud (voor rekening Stadswerken)	€ 4.234 per jaar -/-
GO & VV:	Groot onderhoud en vervanging (voor rekening V&OR)	€ 1.427 per jaar
Totaal (afname)		€ 2.807 per jaar -/-

Bruggen en vlonder

DO:	Dagelijks onderhoud (voor rekening Stadswerken)	€ 14.354 per jaar
GO & VV:	Groot onderhoud en vervanging (voor rekening V&OR)	€ 27.551 per jaar
Totaal (toename)		€ 41.905 per jaar

In de verdere uitwerking van het (schets)ontwerp openbare ruimte (SO) naar voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) zal een gedetailleerde beheertoets worden uitgevoerd. Bij vaststelling van het DO zal de dekking voor de levensduurkosten definitief vastgelegd worden.

6.3 Investeringsbesluit

De volgende beslispunten worden voorgelegd aan de gemeenteraad:

1. Kennisnemen van de Financiële Paragraaf bij deze voordracht;
2. Instemmen met grondexploitatie 524.07 Koningin Wilhelminaplein Noord , welke een positief resultaat kent van € 2.522.000, op netto contante waarde per 01-01-2020;
3. Instemmen met het ten laste van het Vereveningsfonds doen van uitgaven op het investeringsniveau van de grondexploitatiebegroting ten bedrage van € 3.371.000 nominaal op prijspeil 1-1-2020;
4. Kennisnemen van de uitkomsten van de financiële risicoanalyse (hoofdstuk 8 van de Financiële Paragraaf) welke onlosmakelijk verbonden is met de grondexploitatie;
5. Instemmen met het opleggen van de geheimhouding, op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet, op de Financiële Paragraaf bij deze voordracht. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd

Bijlagen

3. **Het SPvE**
   Stedenbouwkundig Programma van Eisen Noordstrook – Koningin Wilhelminaplein - 12 februari 2018

4. **De Oplegnotitie**
   Notitie afwijking envelop SPvE Fashion Plaza n.a.v. advies Welstand/SIRK - 25 april 2019