Concept Projectnota EGW (versie oktober 2020)

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Projectvoorstel
3. Ontwikkelstrategie
4. Planning en proces
5. Consultatie, participatie en communicatie
6. Organisatie
7. Financiën
8. Projectbesluit

Bijlagen

- Stedenbouwkundige visie

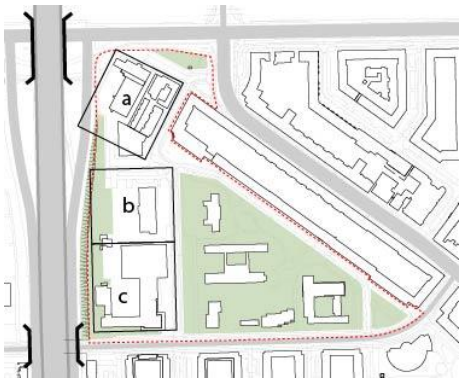
- Bijlagen stedenbouwkundige visie

- Participatieverslag (incl. enquête)

1. Inleiding

Voor u ligt het projectbesluit voor het Entreegebied Gulden Winckel. Het projectbesluit volgt op het eerder genomen principebesluit (fase I) van het College, d.d.12 februari 2019. Met het projectbesluit (fase II) worden de stedenbouwkundige, programmatische, technische en financiële kaders vastgelegd om de volgende fase in te kunnen gaan. Met het projectbesluit wordt nog geen definitief besluit genomen, het definitieve besluit wordt genomen met het investeringsbesluit (fase III).

Aanleiding planvorming
Op 14 september 2017 hebben de drie corporaties Stadgenoot, Rochdale en Eigen Haard hun plannen gepresenteerd aan het bestuur van stadsdeel West. De drie corporaties hebben individueel plannen om hun bezit te transformeren en uit te breiden. Stadgenoot wil het voormalige Hendrick de Keysergebouw deels transformeren naar woningen en het volume uitbreiden met woningbouw. Rochdale zou graag achter het Elsevier gebouw een nieuw gebouw bijplaatsen (grotendeels) op hun parkeerterrein. Eigen Haard wil ter hoogte van de Lidl en de Wereldbibliotheek (Lindenbaum) gaan herontwikkelen en de achterliggende bebouwing slopen (loods met bedrijfsruimte en woonblok met Lidl) en vervangen door nieuwbouw met een gemengd programma van o.a. wonen, supermarkt en een gebouwde parkeergarage. Het voorgestelde programma ligt gesitueerd tussen de bestaande bebouwing en de A10.



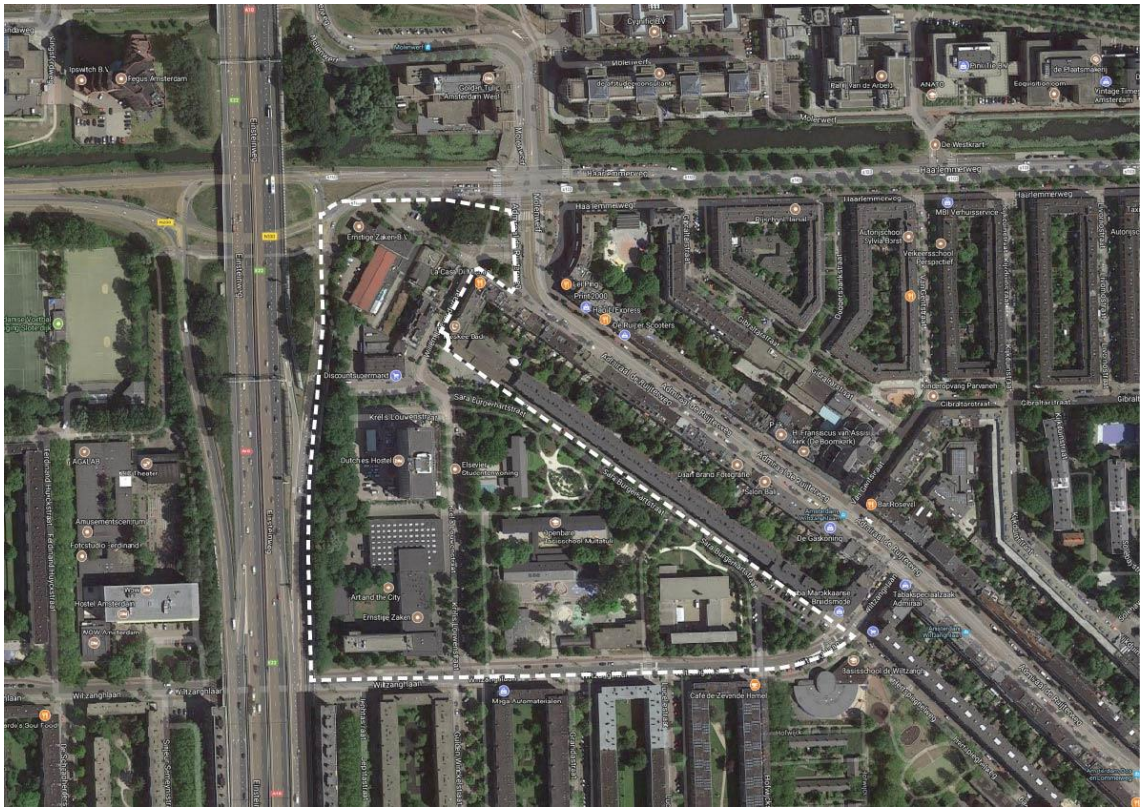
Plangebied Entree Gulden Winckel

In de brief van 7 december 2017 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel West laten weten aan de corporaties dat zij voldoende aanknopingspunten en potentieel zien om woningbouw te ontwikkelen in het EGW en de ruimtelijke kwaliteit van het entreegebied te verbeteren.
Op grond hiervan is in 2018 gestart met het opstellen van de principenota.

Principebesluit van 12 februari 2019
In het principebesluit is aangegeven dat er maximaal een verdubbeling van het huidige volume kan komen met een bandbreedte van circa 300-600 woningen. Daarnaast kan met deze herontwikkeling de leefbaarheid van het gebied worden verbeterd door zowel de zone langs de A10 als de openbare ruimte verdeeld over meerdere deelgebieden een kwaliteitsslag te geven. Met het principebesluit is opdracht gegeven de projectbesluitfase te doorlopen en de haalbaarheid van voorliggende principes zoals genoemd in de principenota voor de herontwikkeling nader te onderzoeken. Daarbij is ook aangegeven om een participatietraject te doorlopen en te onderzoeken hoe het draagvlak kan worden verbeterd.

Met het principebesluit zijn de volgende uitgangspunten voor de projectnota meegegeven:

- Locatie is qua woningen ingewikkeld vanwege situering direct langs A10; de verschillende aspecten moeten onderzocht worden op haalbaarheid, denk: externe veiligheid, geluids- en luchtkwaliteit, etc.;
- Gebiedsontwikkeling is een kans om zowel woningen toe te voegen als de leefbaarheid te verbeteren;
- Er moet inzichtelijk gemaakt worden dat de ontwikkeling qua verkeers- en parkeerafhandeling haalbaar is;
- Het gebied kent reeds een lange historie van plannen en ideeën waar belanghebbenden en omwonenden in de omgeving al dan niet een actieve rol in hebben gehad. In deze fase is het belangrijk de wensen en ideeën ter consultatie bij de planontwikkeling te betrekken;
- Er is ruimte voor maximaal een verdubbeling van het huidige volume, mits goed ingepast;
- Gemengd programma van wonen 40-40-20 en niet-wonen (voorzieningen, bedrijvigheid);
- Recht doen aan de cultuurhistorische waarden van de monumentale identiteit en gebouwen van het gebied.



2. Projectvoorstel

Met inachtneming van bovengenoemde uitgangspunten uit het principebesluit heeft het gemeentelijk projectteam in samenwerking met de corporaties het afgelopen jaar (maart 2019-maart 2020) benut om de haalbaarheidsfase te doorlopen en nader te onderzoeken onder welke randvoorwaarden de gebiedsontwikkeling van het EGW mogelijk is. Deze zijn vastgelegd in de volgende bijlagen bij de projectnota:

I - Stedenbouwkundige Visie
II - Participatieboekje (incl. enquête)
III - Financiële paragraaf (t.b.v. B&W)
IV - Brief corporaties (t.b.v. B&W)
V - Bijlagendocument visie

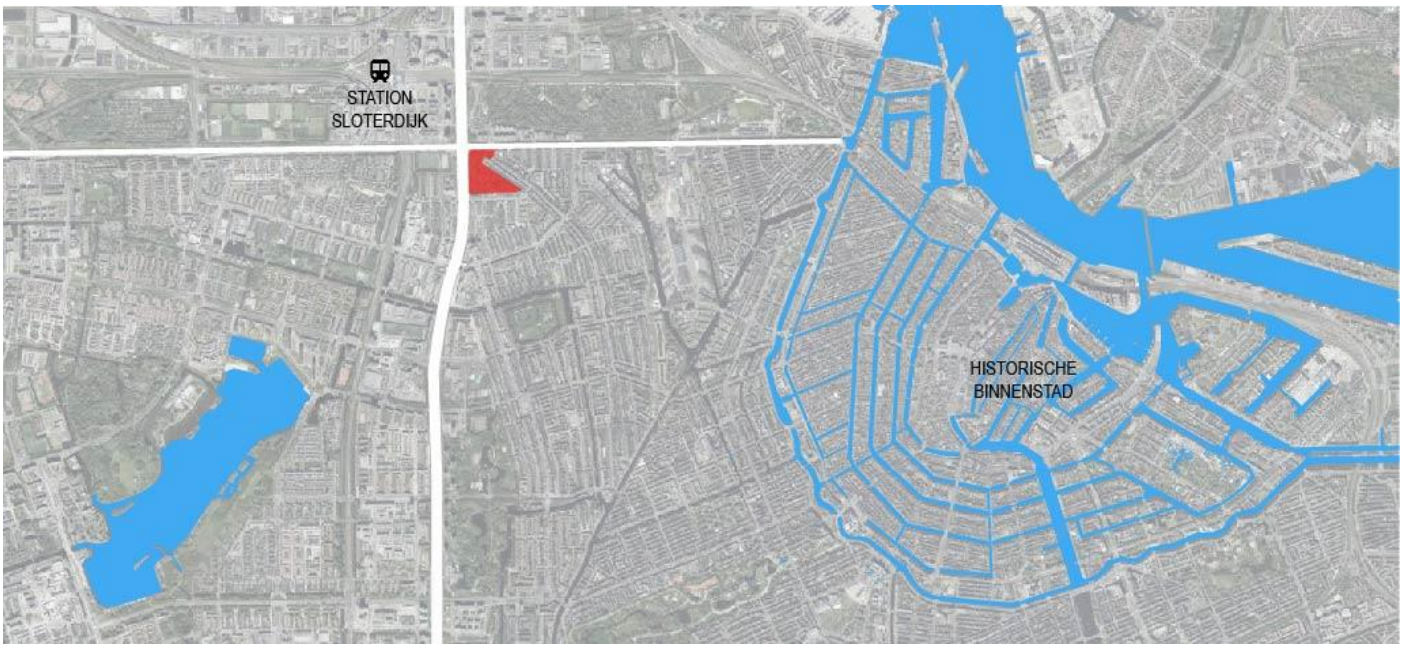
Deze projectnota is een samenvatting van deze documenten en geeft aan wat het projectbesluit inhoudt en hoe het vervolgproces kan worden ingericht.

Hoofdstuk 2 Projectvoorstel omschrijft de ontwikkelkansen voor het gebied EGW, stedenbouwkundige visie en de verschillende uitgangspunten ten aanzien van het programma, openbare ruimte, en verkeer en parkeren. Voor de uitgebreide toelichting wordt verwezen naar deze stedenbouwkundige visie of wel naar de onderliggende adviezen die per deelaspect zijn onderzocht
In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkelstrategie weergegeven met de verschillende bevoegdheden, risico's en aandachtspunten. In hoofdstuk 4 wordt de planning en proces voor de volgende planfase en gebiedsontwikkeling omschreven. In hoofdstuk 5 wordt de buurtconsultatie, participatie en communicatie uiteengezet. Hoofdstuk 6 omschrijft de projectorganisatie en in hoofdstuk 7 worden de financiën toegelicht. In hoofdstuk 8 bevat een samenvatting van het projectbesluit.

2.1 Ontwikkelkansen voor nieuw EGW

Het plangebied EGW bevindt zich op een strategisch gunstige plek net binnen de Ring, ten noordwesten van Bos en Lommer. Met het Westerpark, de uitvalswegen van de A10-West, de Haarlemmerweg, het station Sloterdijk en het centrale winkelgebied van Bos en Lommer in de buurt is de locatie geografisch gezien een locatie binnen Bos en

Lommer die een verbindende rol kan hebben voor haar omgeving. Het plangebied zelf zit vol cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten die nu nog om verschillende redenen te weinig uit de verf komen.



Het plangebied EGW in de context van Amsterdam

Op dit moment wonen er zo'n 500 huishoudens in het plangebied EGW (526, waaronder circa 250 studentenwoningen) van de 19.453 huishoudens in Bos en Lommer in totaal (OIS; 2019). 45,3% van de inwoners in Bos en Lommer heeft een niet-westerse achtergrond tegenover 36,2% gemiddeld in heel Amsterdam (OIS; 2020). Bos en Lommer scoort qua geregistreerde werkloosheid, aandeel laag opgeleide bevolking en minimahuishoudens gemiddeld lager dan Amsterdam (OIS; 2019). De sociale cohesie in deze wijken scoort met een 5,2 geen voldoende, alhoewel Amsterdam breed de score ook niet hoger is dan 5,6 (OIS; 2018).

Daarnaast zijn er veel niet-woonfuncties in het plangebied, waaronder de supermarkt Lidl, de voormalige drukkerij Lindenbaum, een hostel in het voormalig Elseviergebouw (met daarboven studentenwoningen) en kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke dienstverlening in het Hendrik de Keysergebouw. In de Scholendriehoek bevindt zich de Multatulischool, de kinderdagopvang Impuls, de Buurtkamer die zich in een noodgebouw bevindt en het gebouw van Witboek. De moskee Al Badr maakt geen deel uit van de planopgave, maar het is wel van belang om in de planvorming rekening houden met de verkeersdruk van bezoekers die deze functie op piekmomenten met zich meebrengt.

De opgave voor EGW is tweeledig: enerzijds het optimaliseren van het woon- en leefklimaat van het EGW en anderzijds de kans tot het toevoegen van woningen binnen de Ring (verdichten). Beide opgaven zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er ligt nu een kans om de leefbaarheid van het gebied aan te pakken in samenhang met het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren van de openbare ruimte in het gebied. Doel is met de herontwikkeling een verbeterde identiteit aan de bestaande buurt te geven waar men prettig woont, leeft, komt en verblijft. De bestaande krachten worden versterkt en de verbeterpunten worden aangepakt. De monumenten behouden hun waardigheid en bepalen de uitstraling van de buurt. De openbare ruimte is de cruciale drager van het gebied.

De locatie van de woningbouwopgave is gesitueerd langs de A10 binnen de bestaande stad. Momenteel heeft de niet-woonfunctie iets meer de overhand boven wonen. Naast de verdichtingsstrook voor primair de woningen maken ook de Scholendriehoek, de Willem Leevendstraat, het plantsoen aan de kop, de Krelis Louwenstraat en de Sarah Burgerhartstraat deel uit van het plangebied.

Met de stedenbouwkundige visie wordt voorgesteld hoe de ruimtelijke structuur in het plangebied integraal en op toekomstbestendige wijze wordt opgewaardeerd, verhelderd en overzichtelijker wordt gemaakt. De ruimtes die nu als

rommelige en onzichtbare onbebouwde achterkanten worden ervaren, worden bebouwd waardoor in samenhang met de bestaande veelal monumentale bebouwing drie ensembles worden gevormd met elk een groen binnenterrein in harmonie met de bestaande omgeving. De van oorsprong alzijdig ontworpen monumentale gebouwen van het AUP komen weer meer tot hun recht. De verkeersstructuur en de openbare ruimte is verhelderd, waarbij de voetganger en fietser centraal staan. Toegankelijkheid, veiligheid, vergroening en ontmoeting staan centraal. Het groene hart van het gebied is de Scholendriehoek en het vrijwel autovrije buurtplein is de huiskamer van EGW. Cruciaal is de nieuwe parkeergarage die dit mogelijk kan maken, waardoor het huidige parkeerterrein bij de Lidl vrijgespeeld kan worden.

2.2 Stedenbouwkundige visie

In de stedenbouwkundige visie wordt op basis van verschillende thema's omschreven naar welk toekomstbeeld voor het plangebied wordt toegewerkt. Per thema wordt ieder uitgangspunt en randvoorwaarde toegelicht en tezamen wordt helder, waaraan de ontwikkeling zou moeten voldoen of waarmee rekening gehouden moet worden, waarbinnen ook de verdichtingsopgave van de corporaties valt. De basis van de visie vormen de negen ruimtelijke uitgangspunten, de kaders voor de openbare ruimte, de programmatische kaders, de cultuurhistorische kaders en de kaders voor de bebouwing. Daarnaast worden ook de uitgangspunten voor de verkeerscirculatie en het parkeren benoemd. Tot slot maken de milieuomgevingsaspecten en technische randvoorwaarden hier deel van uit.

De visie is een onafhankelijk gemeentelijk product dat het resultaat is van onderzoeken en consultatie van uiteenlopende adviesorganen, waaronder het intensief doorlopen participatietraject met de buurt. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de betrokken corporaties en het door hen bij de opgave betrokken stedenbouwkundig bureau MUST. Het participatietraject is begeleid door communicatiebureau Beaumont. De input en adviezen hebben belangrijke invloed gehad op de voorliggende visie. In de bijlagen zijn de onderliggende adviezen en rapporten terug te lezen, waaronder het voorbeeldmodel van MUST dat is opgesteld op grond van de bewonerssessies en het participatieboekje waarin de resultaten van de bewonerssessies door Beaumont zijn samengevat.

De visie vormt zowel voor de gemeente als de corporaties de basis om in de volgende planfase tot verdere uitwerking op kavelniveau (corporaties) en van de openbare ruimte (gemeente) te komen.

De volgende thema's kennen hun eigen uitwerking in de stedenbouwkundige visie:

- Ruimtelijke uitgangspunten
- Cultuurhistorische uitgangspunten
- Regels voor de bebouwing
- Uitgangspunten openbare ruimte (incl. verkeer)
- Programmatische uitgangspunten
- Uitgangspunten duurzaamheid
- Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van de stedenbouwkundige visie en de onderliggende bijlagen kan opgemaakt worden dat in deze fase is aangetoond dat er voldoende basis ligt om een volgende fase van planuitwerking in te gaan. De risico's zijn, voor zover deze nu al inzichtelijk gemaakt konden worden, beheersbaar.



Visiekaart EGW

Cultuurhistorie.
De cultuur-historische kwaliteiten van het EGW zijn groot. Zowel de identiteit van het gebied als onderdeel van het AUP, met verschillende monumentale gebouwen uit drie tijdperken Pré-stedelijk, gordel 20-40 en het AUP van Van Eesteren (40-60), liggend in een AUP- groenstructuur vervult een belangrijke stedenbouwkundige waarde die als baanbrekend kan worden beschouwd. Daarnaast zijn de monumentale gebouwen individueel belangrijk als cultureel erfgoed, waarbij het Hendrick de Keysergebouw bijzonder gewaardeerd wordt door architectuurhistorici (M&A). Naast het Hendrick de Keysergebouw zijn ook het Elseviergebouw, de voormalige drukkerij Lindenbaum, het voormalig postkantoor, de Multatulischool, de voormalige prinses Margrietschool en de voormalige Daniel Goedkoopschool (het gebouw van Witboek) als gemeentelijk monument aangewezen. Bouwen aan en rond deze monumenten brengt een extra verantwoordelijkheid met zich mee om hier zorgvuldig mee om te gaan die in de volgende planfase extra nadruk zal krijgen.

Volume
Wat betreft het volume is in de vastgestelde principenota aangegeven dat er maximaal een verdubbeling van het huidige bouwkundige volume mogelijk is. Dit principe wordt in de projectnota zoveel mogelijk vastgehouden, echter wordt een marge gehanteerd van 27.500 tot 33.000 m2 waarmee een ruime verdubbeling mogelijk wordt gemaakt, met als kanttekening dat dit met de grootste zorgvuldigheid dient te worden ingepast mede in relatie tot de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als maximum voor het toevoegen van nieuw volume wordt gehanteerd circa 33.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) waarbij het totaal oppervlak van bestaand en nieuw niet hoger mag zijn dan 60.500 m2 bvo. Het huidige volume in de strook is ongeveer 27.500 m2 bvo, waarvan circa 3.850 m2 sloopwaardig is. Hoewel de gemeente stedenbouwkundig gezien geen minimum hanteert is er financieel wel een ondergrens voor zowel de corporaties als de gemeente. De inschatting is dat het minimale toe te voegen nieuwbouwvolume rond de 27.500 m2 bvo ligt. Hier is nog geen 100% zekerheid over te geven in deze fase. In de paragrafen programma en financiën

wordt dit verder toegelicht.

Duurzaamheid
Voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling wordt aangesloten bij het vigerend beleid, zowel op gebouwniveau als voor de openbare ruimte. Dat betekent dat de beleidsuitgangspunten duurzaamheid met betrekking tot groen, uitstootvrije mobiliteit en schone lucht (bewegen en mobiliteit), afvalscheiding, klimaatadaptatie (klimaatbestendige stad: hittestress en wateropvang) en circulair bouwen van toepassing zijn. Voor de energievoorziening geldt het uitgangspunt dat nieuwbouw en transformatie – indien omgevingsvergunningplichtig – moet voldoen aan de toekomstige eis BENG en aardgasloos moet worden gerealiseerd. Bij aansluitingen op stadswarmte is het uitgangspunt dat er geen gebruik wordt gemaakt van hoogtemperatuur verwarming; midden- en laagtemperatuur verwarming (tot 70 graden Celsius) zijn wel mogelijk. De gebruikte bronnen zijn duurzaam en bij voorkeur lokaal. Het is niet toegestaan om conventionele koel- en verwarmingsinstallaties en/of lokale biomassa gestookte installaties toe te passen. Voor de monumenten geldt overigens dat hier sprake zal zijn van maatwerk.

Programmatische uitgangspunten

Woonprogramma
Sinds de aanvang van de planvorming in 2017 heeft de gemeente als uitgangspunt gehanteerd een gedifferentieerde toevoeging van het woningaanbod in EGW met nadruk op ouderen en gezinnen én met extra aandacht voor de woonkwaliteit gezien de lastige locatie van de ontwikkelstrook langs de A10. Dit wordt opnieuw bevestigd in deze planfase, onder andere op grond van de analyse van de bestaande woningvoorraad van Bos en Lommer uit het woonadvies van Wonen alsmede op grond van de Woonagenda 2025. Ook tijdens de bewonerssessies is als wens naar voren gebracht om een diverse mix van bewoners in deze buurt na te streven ter bevordering van de sociale cohesie. Corporaties achten deze locatie (zo dicht tegen de Ring) met name geschikt voor jongeren en starters, maar zien ook (beperkt) ruimte voor gezinnen en/of ouderen. In de planontwikkeling van de corporaties zal hier nader invulling aan worden gegeven in samenhang met de ruimtelijke mogelijkheden.

In het principebesluit is een bandbreedte aangegeven voor het aantal woningen tussen de 300-600. Op basis van de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten in deze projectnota komt deze bandbreedte nu uit op 400-500 woningen. Verder is verkend in hoeverre kan worden aangesloten bij het beleid 40/40/20. Hierbij hebben de corporaties aangegeven de voorkeur te hebben voor een groter aandeel sociale huurwoningen en een kleiner aandeel middeldure huur en vrije sector. Alleen Eigen Haard (die als enige eigen grond bezit in de ontwikkelstrook) heeft interesse in de ontwikkeling van een beperkt deel vrije sector (koop)woningen. Gezien het indicatieve karakter van het door de woningcorporaties voorgestelde woonprogramma en de wens van de gemeente om ook voldoende middeldure huur te realiseren zal in deze fase geen afwijkingsbesluit worden opgenomen met betrekking tot 40/40/20. In de volgende fase zal het programma van de corporaties worden uitgewerkt naar een investeringsbesluit en zullen ook de corporaties hun woonprogramma nauwkeuriger kunnen bepalen. Op basis daarvan kan beoordeeld worden of afwijking van 40-40-20 te verantwoorden is. In de financiële paragraaf wordt rekening gehouden met een lager aandeel vrije sector en een hoger aandeel sociaal.

Niet-woonprogramma

<u>Supermarkt en parkeergarage</u>
Wat betreft het niet-woonprogramma is onderzocht of er mogelijkheden zijn de supermarkt op een andere locatie onder te brengen (zowel buiten als binnen het plangebied). Dit mede naar aanleiding van de wens van de buurt om verkeersaantrekkende functies (in dit geval de supermarkt en de moskee) beter te spreiden. Verschillende alternatieve locaties zijn onderzocht, maar zijn o.a. vanwege monumentale belemmeringen, maar ook om beleidsmatige redenen (denk Parkeernota Auto en Nota Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022) afgevallen. Er is dus geen alternatieve locatie beschikbaar. Vanuit het gemeentelijke detailhandelsbeleid is er overigens geen strikte noodzaak om de supermarkt in dit gebied te behouden. Het behouden van de supermarkt is daarentegen wel een uitdrukkelijke wens vanuit de buurt. Wat hier een belangrijke rol speelt is dat de combinatie van supermarkt met parkeergarage een

uitgelezen kans is om de kwaliteit van het gebied en de openbare ruimte te verbeteren, waarbij de verkeerssituatie ook wordt meegenomen.

Er wordt daarom in het programma uitgegaan van behoud van de supermarkt op ongeveer de huidige locatie. De oude Lidl wordt gesloopt en keert terug in een combinatiegebouw van wonen, supermarkt en parkeren. De parkeergarage vormt een sleutelrol om de huidige druk op de openbare ruimte te ontlasten, in combinatie met de afsluiting van de Willem Leevendstraat voor autoverkeer. Door de realisatie van een parkeergarage wordt het mogelijk het huidige, openbare en tevens onaantrekkelijke parkeerterrein voor de huidige Lidl op te heffen. De ruimte die hierdoor vrijkomt wordt voor een groot deel benut om een aangenaam buurtplein te maken. Met een aangename verblijfsplek als een buurtplein omringd door voorzieningen die ontmoeting faciliteren zoals de Lidl, een moskee en mogelijk andere kleinschalige voorzieningen wordt de leefbaarheid en de sociale cohesie bevorderd.

Overige (maatschappelijke en commerciële) bedrijvigheid

Naast de supermarkt (die volgens het bestemmingsplan mag uitbreiden van 1500 naar 1800 m2), het reeds bestaande hostel 'Dutchies' in het Elseviergebouw en de toekomstige overige (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen is het uitgangspunt om de niet-woonfuncties in het Hendrick de Keysergebouw na transformatie gedeeltelijk te behouden. Stadgenoot heeft aangegeven hier mogelijkheden voor te zien, mogelijk in combinatie met de Buurtkamer en mogelijk in combinatie met een broedplaats. Dit zal in de volgende fase verder worden uitgewerkt. Dat geldt ook voor een publieke functie in het monumentale gebouw Lindenbaum.

In de bestaande situatie heeft de niet-woonfunctie (circa 55%) iets meer de overhand ten opzichte van de woonfunctie (45%). Met de toevoeging van wonen zal deze verhouding verschuiven ten gunste van de woonfunctie. Bos en Lommer kent relatief weinig kleinschalige bedrijfsruimten ten opzichte van andere gebieden in West en Amsterdam. Ook is in Bos en Lommer een aantal buurten sociaal kwetsbaar , zoals het naastliggende Kolenkit. Voor een goede sociale balans is het belangrijk om in een stedelijke omgeving binnen de Ring als EGW dat een bepaalde mate van functiemenging geborgd blijft. Dit draagt bij aan de lokale economie en het verzorgingsniveau van het EGW en daarmee aan een goed woon- en leefklimaat.

Uitgangspunt is daarom om ongeveer 25% van het totale programma in de verdichtingsstrook (inclusief bestaand) te reserveren voor niet-woonprogramma. Hierbij wordt gedacht aan kleine maatschappelijke en commerciële bedrijvigheid, waaronder dienstverlening.

Maatschappelijke voorzieningen

In de Scholendriehoek bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen waaronder de Multatulischool, Kinderopvang Impuls en de Buurtkamer. Het is wenselijk om zowel langs het buurtplein als in de voormalige Hendrick de Keyserschool ruimte te blijven bieden voor maatschappelijke functies, denk aan huiswerkbegeleiding, gezondheidscentrum, maar ook aan (sociaal-) culturele functies, etc. Ook vanwege de focus op ouderen en gezinnen in EGW zal vanuit de toekomstige bewoners behoefte ontstaan aan dergelijke voorzieningen.

De Multatulischool kampt met een teruglopend leerlingenaantal. Momenteel bevinden zich 279 leerlingen op de school (peildatum 1-10-2019), er is ruimte voor max 350-360 leerlingen. Er is dus ruimte voor 70-80 extra leerlingen. OI&S neemt de circa 450 woningen mee in de prognose van de basisgeneratie (= alle 4 -11 jarigen in een wijk + 30% 12 jarigen). Zij gaan uit van realisatie in 2030. In de ontwikkeling van de basisgeneratie blijft de basisgeneratie stabiel. Op basis van deze cijfers is geen extra onderwijscapaciteit nodig.

De Buurtkamer bevindt zich in een tijdelijk gebouwtje wat niet lang meer meegaat. De Buurtkamer heeft een belangrijke functie voor de buurt en dient hoe dan ook als functie te worden behouden (Strategisch Huisvestingsplan Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen 2019-2025). Voorgesteld wordt om de Buurtkamer te laten terugkeren in de verdichtingsstrook danwel in de Scholendriehoek. In overleg met Stadgenoot wordt nader onderzocht of deze in de plint van het Hendrick de Keysergebouw kan komen, al dan niet in combinatie met een broedplaats en andere maatschappelijke functies vergelijkbaar met wat er nu al in zit. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan het behoud van kleinschalige creatieve werkruimtes en kan het de programmering voor de buurt versterken. Wel dient een eventuele broedplaats niet te concurreren met de zich verderop bevindende broedplaatsen Wow en Bouw aan de

andere zijde van de ring. Hier zullen in de volgende fase nadere afspraken over moeten worden gemaakt. Voorgesteld wordt om de vestiging van de Buurtkamer in het Hendrik de Keysergebouw (Stadgenoot) nader te onderzoeken en ook de mogelijkheid voor een andere locatie in het EGW achter de hand te houden mocht dit niet lukken, bij voorkeur in de verdichtingsstrook.

De voormalige Daniel Goedkoopschool die zich ook in de Scholendriehoek bevindt is eigendom van Stichting Witboek en dient nodig te worden opgeknapt. Het gebouw is inmiddels een gemeentelijk monument. Stichting Witboek heeft aangegeven plannen te ontwikkelen om het gebouw te renoveren en de mogelijkheden te onderzoeken voor transformatie. De gemeente gaat hierover in gesprek met de Stichting.

De moskee als gebouw maakt geen deel uit van het plangebied. Vanuit de buurt is echter aangegeven verkeersoverlast te ervaren op piekmomenten rondom het vrijdagmiddaggebed. Door de verkeersontsluiting aan te passen met het onttrekken van de Willem Leevendstraat als autoroute en door het opheffen van het parkeerterrein achter Elsevier (wat door Rochdale als tijdelijke oplossing voor het parkeren van moskeebezoekers wordt gefaciliteerd) zal er minder ruimte zijn voor moskeebezoekers om met de auto te komen. Het aantal openbare parkeerplaatsen zal weliswaar toenemen met de parkeervoorziening maar niet dusdanig om te kunnen voorzien in het aantal bezoekers wat nu nog met de auto naar de moskee komt. Hier ligt een rol voor het moskeebestuur om – net als op andere plekken in de stad – bezoekers te adviseren niet met de auto te komen of om naar andere oplossingen te zoeken. Hierover zijn gesprekken met de moskee gaande

Naast de buurtkamer hoeven er op dit moment geen extra maatschappelijke voorzieningen als onderdeel van een gemeentelijke taakstelling te worden toegevoegd.

Openbare ruimte

Naast het toevoegen van woningen door de huidige kavels van de corporaties te verruimen ligt er een opgave om ook de openbare ruimte een kwaliteitsslag te geven en de leefbaarheid te verbeteren. Het gaat om de volgende locaties in het bijzonder:

1. Plantsoen op de kop (vanaf Admiraal de Ruyterweg/Haarlemmerweg)
Al langere tijd hebben bewoners de wens dit gebied op te knappen. Hier zijn ook plannen voor gemaakt. Door de herinrichting en de plannen voor de gebiedsontwikkeling EGW is dit uitgesteld. Wel zijn er tijdelijke maatregelen genomen in samenspraak met de buurt. Voorgesteld wordt om de definitieve inrichting samen met de buurt verder uit te werken in de volgende fase. Vanuit de stedenbouwkundige visie worden de volgende principes meegegeven: behoud van (een groot deel van) de parkeerplaatsen, plaatsing van de kiosk (dit was al eerder besloten door SDW), toegankelijkheid parkeergarage voor bezoekers supermarkt komend vanaf de Admiraal de Ruyterweg (alleen inrijden) en parkeerplaatsen bewoners (in- en uitrijden).

2. Willem Leevendstraat
Bewoners hebben al langere tijd de wens om autoverkeer te weren uit de Willem Leevendstraat. Hier zijn in het verleden al eens voorstellen voor gedaan. Om de overlast van autoverkeer terug te dringen en de straat leefbaarder te maken wordt daarom voorgesteld de Willem Leevendstraat af te sluiten voor autoverkeer en in te richten als fietsstraat/autovrije straat (de straat is onderdeel van het plusnet fiets) met een groene inrichting. Hiermee wordt ook het laad- en losverkeer van de supermarkt en het bezoeken van de moskee per auto niet meer mogelijk via deze route. Autoverkeer wordt geleid via de Krelis Louwenstraat (2 richtingen, blijft gelijk) en de Sara Burgerhartstraat (1 richting, blijft gelijk). Verkeerstellingen wijzen uit dat dat verantwoord is.

3. Plein supermarkt
Voorgesteld wordt om de zone tussen de moskee en de supermarkt als buurtpleintje in te richten. Het noordelijk deel van het plein zal autovrij worden, het zuidelijke deel biedt toegang tot de entree naar de parkeergarage.

4. Krelis Louwenstraat
De inrichting van de Krelis Louwenstraat zal worden aangepast op het omliggend gebied en het toekomstige

programma. Tevens rekening houdend met bestaande functies (bereikbaarheid school, supermarkt, hostel en moskee). De Krelis Louwenstraat is de verbindende schakel tussen de Scholendriehoek en de woningen in de verdichtingsstrook. Hier dienen veilige oversteekmogelijkheden te komen. De straat zal worden ingericht als 30 km weg (erftoegangsweg).

5. Scholendriehoek
De Scholendriehoek wordt door de buurt als een plek ervaren die niet altijd even uitnodigt om er te verblijven. Deze kan meer worden ingericht als park en verblijfsgebied en de kwaliteit van het aanwezige groen kan worden verbeterd, evenals het onderhoud. Na sloop van de nog aanwezige noodgebouwen (Buurtkamer en speeltuinvereniging) ontstaat er extra openbare ruimte voor de buurt. Mogelijk dat er een kleine kiosk kan komen (referentie Terrasmus). Op dit moment wordt de Scholendriehoek vooral gebruikt door kinderen. Door meer verblijfsplekken voor meerdere doelgroepen toe te voegen en de achterkant situatie van de aanwezige gebouwen te verbeteren kan het park een veel aantrekkelijkere uitstraling krijgen. Het is een uniek stuk groengebied in een drukke stad die kan zorgen voor veel kwaliteit voor de buurt.

Verdere aandachtspunten in de openbare ruimte zijn de verbetering van de sociale veiligheid langs de groenstrook A10 en de aansluitingen op omliggende straten en kruisingen, deze dienen goed op elkaar aan te sluiten, met name richting de Admiraal de Ruijterweg en de Wiltzanghlaan. De groenstrook langs het talud van de A10 zou een meer natuurlijke inrichting kunnen krijgen. Het huidige tegelpad kan worden vervangen door een onderhoudspad (type ' karrespoor') Het verdient niet de aanbeveling het huidige sociaal onveilige voetpad te handhaven.

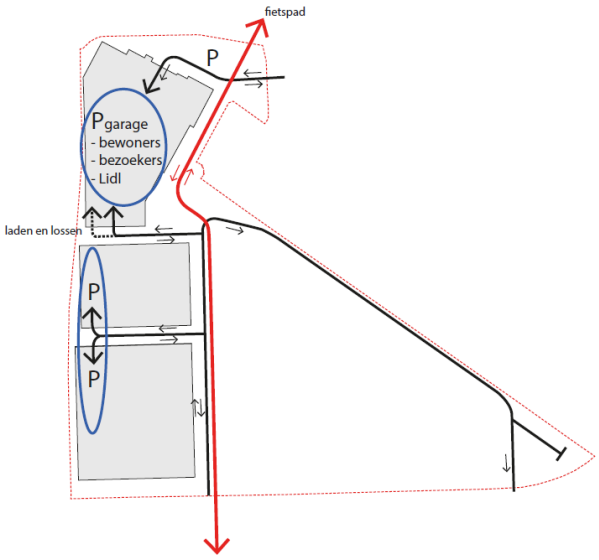
Met het projectbesluit wordt voorgesteld om in de volgende fase in samenspraak met de buurt een plan openbare ruimte op te stellen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vaste inrichtingsprincipes voor verkeer, beleid, duurzaamheid, groen en Puccini.

Verkeer en Parkeren
Om de leefbaarheid te verbeteren en ruimte te maken voor de gewenste woningbouw, worden met betrekking tot het verkeer een aantal aanpassingen voorgesteld. De aanpassingen in de verkeersruimte zijn bedoeld om het toekomstige verkeersaanbod op een duurzame manier (toegankelijk, bereikbaar en verkeersveilig) op te kunnen vangen.

Als eerste wordt de Willem Leevendstraat autovrij gemaakt en ingericht als straat voor fietsers en voetgangers. Het betreft een hoofdfietsroute die hiermee tevens beter gefaciliteerd kan worden. De toegang van de gebouwde parkeergarage in het gebouw van Eigen Haard wordt ontsloten via zowel de noordzijde (alleen inrijden) als de zuidzijde (in- en uitrijden). De parkeerplaatsen op de kop (bij de Admiraal de Ruijterweg) zullen grotendeels behouden blijven.

De parkeerplekken op het parkeerterrein tegenover de Lidl en de parkeerplekken in de Willem Leevendstraat keren terug in de parkeergarage van de supermarkt. Hiermee ontstaat deels ruimte voor het bouwblok van Eigen Haard en deels ruimte om te worden ingericht als openbare ruimte.

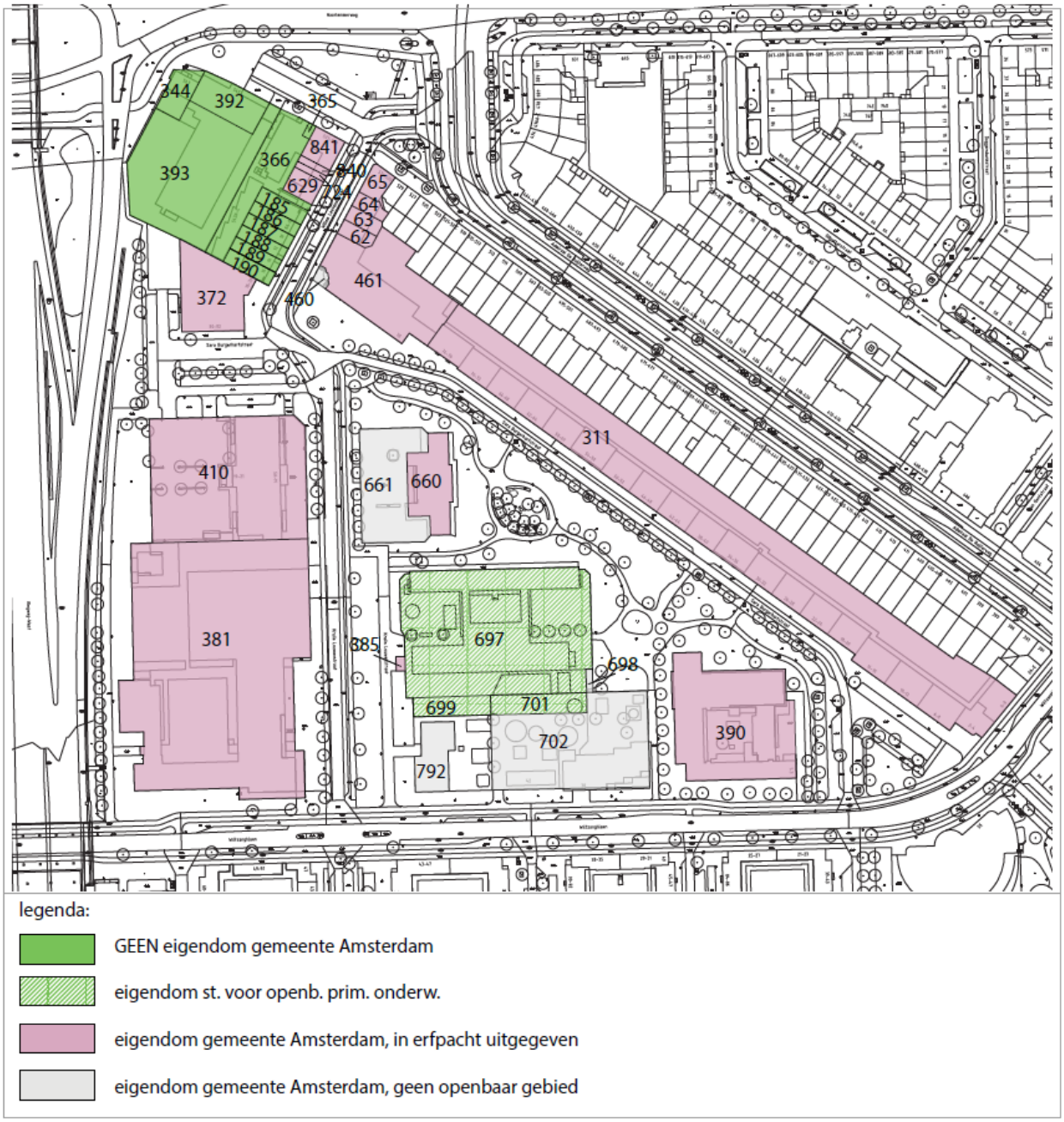
De parkeergarage faciliteert ook een groot deel van het bezoekersparkeren voor het nieuwe programma (bezoekers van woningen en eventueel voorzieningen). Het aantal parkeerplekken in het gebied zal daarmee toenemen. Tevens kunnen bezoekers van aanwezige voorzieningen, zoals de moskee, hier ook terecht. De parkeergarage van Eigen Haard is daarmee een belangrijke drager om de ontwikkelingen in het gebied mogelijk te maken



3. Ontwikkelstrategie

Het initiatief voor de voorgestelde ontwikkeling ligt bij de corporaties. Zij hebben substantiële grondposities in de ontwikkelstrook. Vooral in de vorm van erfpacht, maar Eigen Haard heeft ook een perceel grond volledig in eigendom. Voor deze ontwikkeling is het echter nodig erfpachtovereenkomsten en -grenzen te herzien (lees: uit te breiden), bestemmingen aan te passen en de openbare ruimte te herinrichten. Dit zijn taken die toebehoren aan de gemeente, waarmee de gemeente instrumenten in handen heeft om de ontwikkeling te sturen zodat deze bijdraagt aan gemeentelijke doelstellingen:

- Het privaatrechtelijke instrument van erfpacht.
- Publiekrechtelijke bevoegdheden.
- Investeren in de openbare ruimte.



De stedenbouwkundige visie is tot stand gekomen door een samenwerking tussen gemeente en corporaties en een intensief participatietraject. Deze visie maakt onlosmakelijk deel uit van het projectbesluit en over deze visie bestaat ook overeenstemming tussen corporaties en gemeente. Deze overeenstemming is vastgelegd in een brief die door iedere corporatie is opgesteld en ondertekend. Daarmee is de stedenbouwkundige visie een gedragen

toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen. Uitgangspunt voor de gemeente is derhalve dat alle drie de corporaties hun plannen gaan uitwerken en realiseren op basis van de stedenbouwkundige visie en dat de gemeente de herinrichting/kwaliteitsslag van de openbare ruimte binnen het plangebied voor haar rekening neemt.

Privaatrechtelijke bevoegdheden: erfpacht
Bij alle drie de corporaties, inclusief Eigen Haard, is een erfpachtwijziging nodig om de plannen te kunnen realiseren. Dat betreft zowel de inhoud en de omvang van het te realiseren programma als de kavelgrenzen. De gemeente zal hier enkel aan meewerken wanneer de plannen voldoende bijdragen aan haar doelstellingen en voor die plannen ook de vereiste publiekrechtelijke vergunningen verleend kunnen worden. Dat betekent dat in een later stadium met de individuele corporaties één of enkele privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten zullen moeten worden waarin op kavelniveau afspraken worden gemaakt over de ontwikkelmogelijkheden (bouwenvelop) en het financiële kader (grondprijs).

Voor zover er binnen het plangebied sprake is van 'eigen grond' zal het kostenverhaal geregeld worden door middel van een anterieure overeenkomst

Publiekrechtelijke bevoegdheden: omgevingsvergunning afwijking
De plannen voor verdichting zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt in dat de realisatie van afzonderlijke plannen afhankelijk is van de medewerking van het Amsterdamse college van B&W om van het bestemmingsplan af te wijken. De gemeente moet dus overtuigd zijn van de kwaliteit van een plan voor dit gebied.

Juridisch-planologische kaders



Figuur: uitsnede verbeelding Bestemmingsplan In den Gulden Winckel + uitsnede uit bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt

Het geldende regime voor het grootste deel van het verkenningsgebied EGW is het bestemmingsplan 'In den Gulden Winckel (2013)'. Voor een beperkt deel van het gebied geldt het bestemmingsplan Landlust en Gibraltarbuurt (2016). Verdichting en woningbouw in EGW zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige visie zullen qua gebruik en qua bouw niet in het bestemmingsplan gaan passen en leiden tot een afwijkingsaanvraag.

De Omgevingswet zal per 1 januari 2022 in werking treden. In ieder geval zullen bovengenoemde bestemmingsplannen na inwerkingtreding opgaan in hét Omgevingsplan van Amsterdam. Ook onder de Omgevingswet blijft het mogelijk om af te wijken van het Omgevingsplan. De ontwikkeling zal hoe dan ook met één of meerdere omgevingsvergunningen in afwijking van het Omgevingsplan gefaciliteerd kunnen worden.

Hierdoor is het niet nodig dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan opstelt, Per deelplan afzonderlijk kan de omgevingsvergunningaanvraag worden beoordeeld waarbij de stedenbouwkundige visie als toetsingskader dient.

Om ervoor te zorgen dat er passende ontwerpen worden opgesteld is overeenstemming en duidelijkheid tussen gemeente en corporaties over uitgangspunten op kavelniveau nodig. Daartoe stellen corporaties afzonderlijke schetsontwerpen op, die gemeente toetst aan de stedenbouwkundige visie die is vastgesteld en met corporaties is overeengekomen. De gemeente stelt in samenspraak met de corporaties bouwenveloppen op per kavel.

Het plan openbare ruimte en de uiteindelijke programmatabel vormen de onderlegger voor de investeringsnota die ter besluitvorming wordt aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad. Hiermee dragen we er zorg voor dat het Amsterdamse bestuur ruim voor de omgevingsvergunningaanvragen zich kan uitspreken over de plannen, wat de corporaties draagvlak voor het ontwerptraject geeft.

Investeren in de openbare ruimte
De openbare ruimte kan een kwaliteitsslag goed gebruiken. De openbare ruimte is tevens een van de belangrijkste dragers van de ruimtelijke samenhang in het gebied. Met de voorgestelde toevoeging van een groot aantal woningen is het belangrijk dat deze samenhang blijft bestaan en waar nodig wordt versterkt. Dit komt ook de cultuur-historische waarden ten goede. Er zijn al langere tijd plannen opgesteld voor het gebied waar tot nu toe geen uitwerking of uitvoering aan kon worden gegeven. Een impuls in de openbare ruimte is iets waar de buurt al langere tijd om vraagt en wat ook ruimtelijk gewenst is. Samen met de buurt zal dan ook de planvorming voor de openbare ruimte verder moeten worden ontwikkeld. De financiële middelen die hiervoor nodig zijn kunnen gegenereerd worden uit de grondopbrengsten in de ontwikkelstrook. Om deze opbrengsten ten goede te kunnen laten komen aan het plangebied is het noodzakelijk om een grondexploitatie op te stellen die de gemeenteraad vaststelt. Dit wordt gedaan in de vervolgfase.

Aandachtspunten en risico's
Door een intensief samenwerkingstraject met corporaties, een participatietraject met de buurt en het uitvoeren van meerdere onderzoeken is geprobeerd in dit stadium de haalbaarheid van het plan aan te tonen. Toch zijn er nog aandachtspunten en risico's, die in het vervolgstadium aanleiding kunnen zijn voor planaanpassingen. Hieronder worden de belangrijkste risico's benoemd.

- Ondanks de constructieve samenwerking met M&A is het mogelijk dat er geen overeenstemming wordt bereikt over het toe te voegen nieuwbouwvolume. De gemeente hecht veel waarde aan behoud van de cultuurhistorische waarden. Nu al is bekend dat het toevoegen van nieuwbouwvolumes op gespannen voet staan met de cultuurhistorische waarden. Dit risico is het grootst bij het Hendrick de Keysergebouw , maar speelt ook bij de plot van Eigen Haard in relatie tot de wijze waarop het volume en een optioneel hoogbouwgedeelte wordt ingepast achter het Lindenbaum-gebouw. Voor beide corporaties geldt dat er een ondergrens is voor het toe te voegen volume. Deze ondergrens is verwerkt in dit projectbesluit. In de volgende fase zal moeten blijken hoe hier op plotniveau overeenstemming kan worden gevonden.
- Het is mogelijk dat eén of meerdere corporaties zich terug trekken uit het plan. Daarmee is de integrale uitvoering van de stedenbouwkundige visie niet mogelijk en zal elk van de andere partijen een eigen afweging moeten maken over zijn/haar positie in het plan. In alle gevallen geldt dat de bouwplannen van de corporaties die wél hun plannen willen realiseren getoetst zullen worden aan de stedenbouwkundige visie.
- Voor de gemeente geldt dat wanneer er geen sprake is van planrealisatie door alle drie corporaties er een herijking zal plaatsvinden van het project. De gemeente zal dan opnieuw bestuurlijk afwegen welke delen van het project kunnen worden uitgevoerd, alsmede welke onderdelen van de openbare ruimte als gevolg van de planontwikkeling kunnen worden aangepakt/verbeterd (mede afhankelijk van de dekkingsmogelijkheden). Hierin zal dan een prioritering plaatsvinden. Een ander risico dat zou kunnen optreden is dat de kosten van het bouwrijp maken van de benodigde gronden door de aanwezigheid van kabels en leidingen dermate hoog zijn dat deze niet verantwoord zijn, ongeacht voor wiens rekening die kosten komen. Dit risico is aanwezig aangezien de opbrengsten van een programma met relatief veel sociale en middeldure woningen beperkt zijn. Gemeente en corporaties hebben daarom afgesproken hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid in te nemen. Het is in het financiële belang van alle partijen dat bij de verdere planuitwerking getracht wordt dit

soort kosten zoveel mogelijk te voorkomen door waar mogelijk rekening te houden met de ligging van deze kabels en leidingen.

Nadat de gemeente het projectbesluit heeft genomen zullen de corporaties de ontwikkeling van hun plots verder voorbereiden alvorens de gemeente haar investeringsbesluit voorlegt.

4. Planning en proces

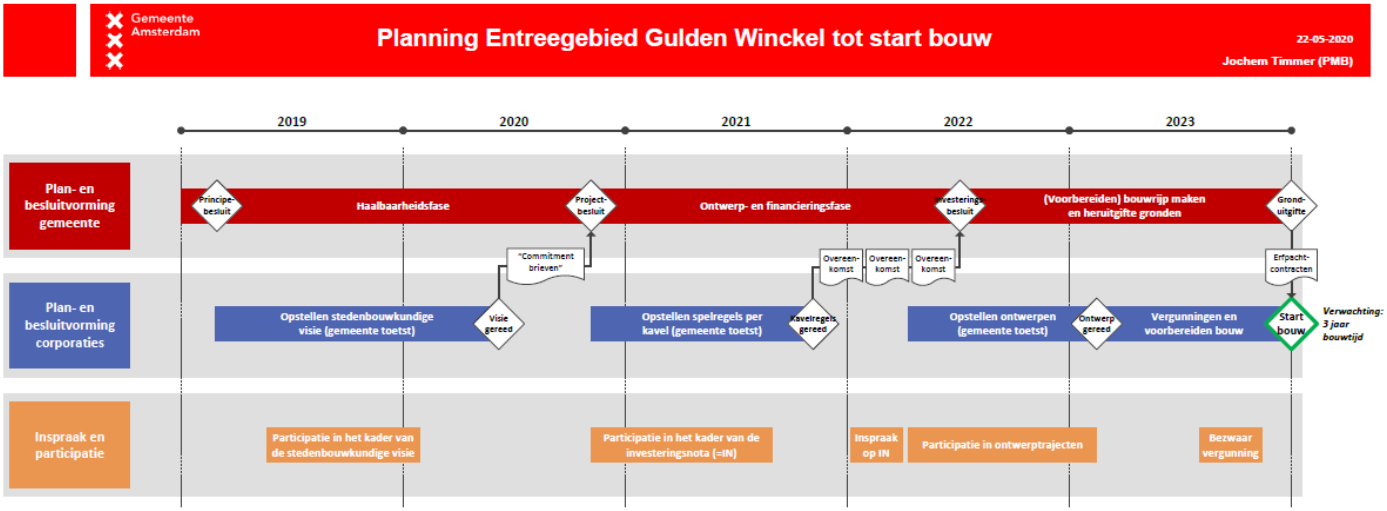
4.1 Volgende fase planvorming

Nadat het Projectbesluit is genomen dient de Projectnota als toetsings- en afwegingskader voor de gemeentelijke inzet en investeringen in de volgende fase. In die fase werken we toe naar een Investeringsbesluit. Hiermee worden (waarschijnlijk) via een grondexploitatie middelen ter beschikking gesteld om het plan uit te voeren. Onderstaande onderwerpen worden in de volgende fase opgepakt en zullen dus onderdeel uitmaken van dit plan.

- Het opstellen van kavelregels/toetsen van schetsontwerpen op plotniveau.
- Het opstellen van een definitief programma wonen en niet-wonen.
- Het opstellen van een openbaar ruimteplan en in samenspraak met corporaties en de buurt.
- Het opstellen van een financiële paragraaf met de integrale investeringsopgave en de bijbehorende grondexploitatie.
- Het opstellen van een beheerparagraaf.
- Het laten verrichten van nadere onderzoeken als verkeersonderzoek, een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en (grond)water (watertoets).
- Nader onderzoek doen naar duurzaamheidsmaatregelen.

4.2 Planning gebiedsontwikkeling

In onderstaande afbeelding is de globale planning van het gebiedsontwikkelingstraject weergeven. Na het investeringsbesluit kunnen de voorbereidingen voor de uitvoering in gang worden gezet. Hierbij moet gedacht worden aan (de voorbereiding van) bouwrijp maken, het verder uitwerken van ontwerpen en vergunningaanvragen. Naar verwachting neemt dit 1,5 jaar in beslag. De bouw kan dan 2023/2024 starten en zal naar verwachting via een gefaseerde aanpak zo'n 3 jaar in beslag nemen.



5. Consultatie, participatie en communicatie

Participatie (incl. enquête)
Vanuit het principebesluit is aangegeven om actief in te zetten op participatie met de buurt. Hier is op verschillende manieren invulling aan gegeven. Op 2 juli 2019 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden om de buurt te informeren over de plannen zoals weergegeven in het principebesluit. Hierbij is aangekondigd dat een participatietraject na de zomer zou plaatsvinden. Ook was het mogelijk om alvast aan te geven wat men belangrijk vond bij de gebiedsontwikkeling.

In september 2019 is door middel van een bewonersbrief de buurt uitgenodigd deel te nemen aan een participatieronde van drie avondsessies. Hieraan hebben circa 50 bewoners deelgenomen. Op de eerste sessie zijn door de gemeente de stedenbouwkundige uitgangspunten gedeeld en was het mogelijk om op basis hiervan op maquettes aan te geven hoe bewoners en betrokkenen vonden dat de woningbouw in het gebied zou moeten worden ingepast. Daarnaast zijn er moodboards gemaakt waarop is aangegeven hoe men vond dat de openbare ruimte verbeterd zou moeten worden. De uitkomsten zijn verwerkt door bureau Must in samenwerking met de gemeente tot drie voorbeeld-uitwerkingen. Op de 2e sessie zijn de voorbeelduitwerkingen gedeeld met de buurt en kon men aangeven wat men hiervan vond. Op basis hiervan heeft Must een basismodel opgesteld, deze is gepresenteerd op de 3e sessie. Tijdens de drie sessies hebben bewoners hun zorgen gedeeld, adviezen gegeven en ideeën neergelegd. De corporaties, de gemeente en Must hebben deze input afgewogen en waar mogelijk verwerkt in de planvorming. Het bleek daarbij moeilijk om draagvlak te vinden voor met name het beoogde volume en de optie voor een hoogte-accent. Een aantal bewoners, met name bewoners in de Willem Leevendstraat maakt zich grote zorgen over de planvorming en vraag zich af hoe invulling wordt gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid. Deze groep kan zich tot nu toe niet of slechts ten dele vinden in de wijze waarop de door de corporaties en gemeente gewenste verdichtingsopgave in het gebied wordt voorgesteld.

Eind januari heeft de gemeente een buurtbrede consultatieronde gehouden waarbij ruim 400 respondenten ofwel mondeling ofwel schriftelijk vragen hebben beantwoord over de planvorming, waaronder het basismodel van Must. De enquête is vooraf afgestemd met een vertegenwoordiging uit de buurt (klankbordgroep). Uit de enquête bleek dat er ruim draagvlak is voor de voorgestelde plannen. Het minste draagvlak is gebleken voor de inpassing van een hoogte-accent (circa 30% van de geënquêteerden is het hier niet mee eens). De uitkomsten van de participatie zijn opgenomen in de bijlage participatieboekje, waaronder het participatieadvies.

Voorgesteld wordt om kennis te nemen van de uitkomsten van de participatiefase waarbij opgemerkt dient te worden dat de vele onzekerheden die deze fase van gebiedsontwikkeling met zich meebrengt de participatie bemoeilijkte. Bewoners hadden een adviserende rol. Een aantal bewoners gaf aan hun inbreng niet te herkennen in het basismodel.

6. Organisatie

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap ligt bij de portefeuillehouder van stadsdeel West (Melanie van der Horst). Voordat het projectbesluit aan het College van B&W wordt voorgelegd zal het Dagelijks Bestuur en de stadsdeelcommissie haar advies uitbrengen op de plannen. Het projectbesluit zal worden ingebracht door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening (Marieke van Doorninck)

Het ambtelijk opdrachtgeverschap is ondergebracht bij het team gebiedsontwikkeling van G&O, Team West (Marice de Lange). Een projectorganisatie heeft invulling gegeven aan de uitwerking van de plannen, tezamen met de corporaties. Voor de begeleiding van de participatie is een extern bureau aangetrokken.

7. Financiën

Het project behelst verdichting van het gebied door middel van partiële transformatie en sloop/nieuwbouw waarvoor de corporaties Eigen Haard, Rochdale en Stadgenoot opdrachtgever zijn. De herinrichting van het openbaar gebied

wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd. De transformatie en sloop/nieuwbouw vindt grotendeels plaats op reeds in erfpacht uitgegeven grond. Met toepassing van de nota grondbeleid komt alleen de meerwaarde erfpacht ten gunste van de grondexploitatie. Een klein deel van de herontwikkeling vindt plaats op eigen grond van corporatie Eigen Haard. Hiervoor kunnen geen grondopbrengsten gegenereerd worden maar de gemeente zal wel kostenverhaal plegen. De (grond)opbrengsten inclusief kostenverhaal worden geraamd op € 6,0 mln. De kosten (bouw- en woonrijp maken, inrichting openbare ruimte en proceskosten) zijn geraamd op € 6,5 mln. Er resteert dus een negatief nominaal saldo van € -0,5 mln. op prijspeil 2020.

Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat het nieuwbouw- en transformatieprogramma nog niet exact bekend is en dat over de verdeling van de programma's over de 3 deelplannen door de gemeente een aanname is gedaan. Bij de verdere planuitwerking per deelplan zal blijken hoe de samenstelling van het programma exact is en welke consequenties dat dan heeft voor de grondwaarde en de meerwaarde erfpacht die naar de grondexploitatie gaat. Ook de investeringen in het openbaar gebied (waaronder de te verleggen kabels en leidingen) en de redelijkerwijs aan de ontwikkelaars toe te rekenen kosten moeten nog verder worden uitgewerkt.
Het grootste risico is dat één of meerdere partijen afhaken in de planvorming en dat daarmee de onderlinge samenhang en draagvlak onder de herontwikkeling wegvalt.

Buurtkamer
Wat betreft de financiële dekking van de buurtkamer, het gaat daarbij om vervanging van een bestaande buurtkamer welke eigendom is van de gemeente. Wanneer de gemeente eigenaar wil worden van de nieuw te ontwikkelen buurtkamer verloopt de investeringsaanvraag via Team Maatschappelijke Voorzieningen. Deze dient twee jaar van te voren aangevraagd te worden om een financiële verplichting aan te kunnen gaan. Dekking programmamiddelen en huur verlopen via het stadsdeel. Mogelijk dat de huur van de nieuwe locatie hoger is dan de bestaande locatie, dit zal in overleg met het stadsdeel en Team MV verder worden begeleid.

8. Projectbesluit

In de voorliggende nota en visie zijn de uitgangspunten van het principebesluit verwerkt en is de haalbaarheid onderzocht met betrekking tot verschillende onderwerpen. Per thema zijn de uitgangspunten benoemd voor de vervolgfase, waaronder stedenbouwkundige kaders, wettelijke aspecten omgevingswet, verkeer, ondergrond, cultuurhistorie, bebouwing, openbare ruimte, programma, milieu en draagvlak. Op grond van de stedenbouwkundige visie en de onderliggende bijlagen kan opgemaakt worden dat in deze fase is aangetoond dat er voldoende basis ligt om een volgende fase van planuitwerking in te gaan. De risico's zijn, voor zover deze nu al inzichtelijk gemaakt konden worden, beheersbaar. De voorgestelde ontwikkeling is haalbaar onder de genoemde voorwaarden en uitgangspunten en met inachtneming van de risico's die in de volgende fase nader uitgewerkt dienen te worden.

Met het projectbesluit zal aan B&W worden gevraagd in te stemmen met de projectnota en bijbehorende stedenbouwkundige visie en met het ingaan van de volgende fase, te weten de investeringsbesluitfase. De opgave van het project is het realiseren van een kwaliteitsslag in EGW, door middel van verdichting en transformatie langs de zone A10 (de verdichtingsstrook) door de drie aanwezige corporaties én het verbeteren van de openbare ruimte door de gemeente. De voorliggende projectnota/visie geeft ruimte voor toevoeging van maximaal 33.000 m2 (400-500 woningen) in de verdichtingsstrook. Dit is ongeveer een verdubbeling van het bestaande volume (27.500 m2), waarmee de bovengrens van het maximale totale volume op 60.500 m2 uitkomt. Uitgangspunt is dat er een gemengd programma wordt gerealiseerd, met woningen voor verschillende doelgroepen (waaronder een klein deel gezinnen en ouderen), een gebouwde parkeergarage en een substantieel aandeel niet-wonen (commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waarvan een deel zich al in het gebied bevindt). De openbare ruimte wordt in het gehele plangebied verbeterd. In de volgende fase worden het definitieve programma en een plan openbare ruimte, als onderdeel van het investeringsbesluit, aan de gemeenteraad voorgelegd. Voorafgaand bieden de gemeente en corporaties aan de omgeving de ruimte, middels een participatieproces, om hierop te reageren.

Bijlagen

- Stedenbouwkundige visie
- Participatieverslag (incl. participatie-advies, reactie en uitkomsten enquête)
- Bijlagen visie, met daarin de volgende bijlagen opgenomen

    1. Advies Wonen (14 oktober 2019; Gemeente Amsterdam, Wonen)
    2. Advies Archeologie (23 juli 2019; Gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie)
    3. Advies Explosieven (8 augustus 2019; Ingenieursbureau Amsterdam)
    4. Quickscan Flora en Fauna (13 februari 2020; Adviesbureau Ecologisch)
    5. Quickscan Wateraspecten (7 november 2019; Ingenieuwsbureau Amsterdam)
    6. Advies Parkeren (4 mei 2020; Gemeente Amsterdam, Verkeer en Openbare Ruimte)
    7. Externe veiligheid (6 september 2019; Adviesgroep AVIV, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied)
    8. Verkeersonderzoek (uit principenota, 6 juli 2018; Verkeer en Openbare Ruimte)
    9. Onderzoek geluid en luchtkwaliteit (9 mei 2018; M+P)
    10. Volumestudie (update versie principenota; 12 augustus 2020, R&D)
    11. Bezonningsstudie (11 augustus 2020; Gemeente A’dam & Must stedenbouw)