Gemeente Amsterdam



Principenota Schinkelkwartier

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 12 februari 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Bestaande situatie 5
- 2.1 De locatie 5
- 2.2 Wet- en regelgeving 17
- 2.3 Juridisch-planologisch kader 18
- 2.4 Beleid en bestuurlijke afspraken 20

3 De opgave voor het plangebied 22
- 3.1 Stedelijk milieu 22
- 3.2 Bereikbaarheid 25
- 3.3 Sociale ambitie 27
- 3.4 Duurzaamheid 30
- 3.5 Programma 32

4 Draagvlak en risico's 35
- 4.1 Krachtenveldenanalyse 35
- 4.2 Risico's, een quickscan 36

5 Ontwikkelstrategie 38
- 5.1 Kansen scheppen 38
- 5.2 Uitnodigingsplanologie 39
- 5.3 Onderzoek en advies 40
- 5.4 Anticiperend aankopen 40

6 Planning en proces 41

7 Consultatie, participatie, communicatie 42
- 7.1 Uitgangspunten communicatie en participatie 42
- 7.2 Individueel maatwerk 43
- 7.3 Interactieve planvorming 44
- 7.4 Evaluatie en rapportage 44

8 Organisatie 45

9 Financiën 46

10 Principebesluit 49

Colofon 52

Bijlagen 53

1 Inleiding

De zuidwestkant van Amsterdam is in beweging. In de corridor tussen Zuidas en Schiphol liggen goede kansen voor het ontwikkelen van een hoogstedelijk gebied, waar groen, economie en wonen elkaar versterken. Op de korte termijn is vooral het gebied Schinkelkwartier kansrijk, want daar nemen ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars en beleggers steeds vaker initiatieven om te bouwen en te transformeren. In dit gebied is ook nog volop ruimte voor verdere verdichting van de stad.

Het Schinkelkwartier kan uitgroeien tot een intensief gebruikt, innovatief, divers en duurzaam werk- en woongebied met een internationale uitstraling. De aanleg van nieuwe metro- en/of treinverbindingen tussen de stad en Schiphol zal voor Schinkelkwartier een extra katalysator zijn, maar is geen voorwaarde voor ontwikkeling.

Om de kansen die er liggen te kunnen verzilveren is een samenhangend toekomstperspectief gewenst. Deze principenota schetst daarvoor een aantal hoofdlijnen waarop in volgende fasen concrete plannen kunnen worden uitgewerkt. Met de principenota wordt ook voldaan aan een motie van de gemeenteraad (motie Vink d.d. 14 maart 2018), waarin gevraagd wordt plannen op te stellen voor het noordelijk deel van de corridor Schiphol-Zuidas.

De aandacht voor Schinkelkwartier is niet nieuw. Op basis van de nota *Koers 2025* zijn de mogelijkheden van het gebied al ambtelijk verkend. Daarbij werd de totale ontwikkelruimte van het Schinkelkwartier geraamd op circa 11.000 woningen (940.000 m²), 775.000 m² bedrijfsruimte (40.000 arbeidsplaatsen) en 240.000 m² maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Duidelijk werd ook dat investeringen in bereikbaarheid, openbare ruimte en maatschappelijk programma onmisbaar zijn om het gebied voldoende kwaliteit te geven.

Om de aanwezige energie en investeringsbereidheid en de kansen voor stedelijke ontwikkeling goed te kunnen benutten is een bestuurlijk startsein voor verdere planontwikkeling gewenst. Op basis daarvan kunnen private initiatieven worden ondersteund en voorbereidingen worden getroffen voor investeringen in bereikbaarheid, grondverwerving en structuurverbetering. Daarnaast kan een start worden gemaakt met de milieueffectrapportage en de herziening van bestemmingsplannen.

Deze principenota geeft richting aan de planontwikkeling van de gemeente en de initiatieven van private partners. Daarbij is voorlopig de nodige flexibiliteit gewenst om te kunnen inspelen op nieuwe omstandigheden, inzichten en wensen. De nota beschrijft geen vaststaand eindbeeld, maar zet een koers uit die in volgende fasen wordt vertaald in concrete voorstellen en plannen.

De principenota bevat allereerst een beschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk 2), daarna volgen de opgave voor het plangebied (3), het krachtenveld en de risico's bij verdere ontwikkeling (4), de ontwikkelstrategie (5), een beschrijving van planning en proces (6), de aanpak van consultatie, participatie en communicatie (7) en de opbouw van de projectorganisatie (8). Tot slot volgt een samenvatting van de eerste financiële verkenning (9) en het door het gemeentebestuur te nemen principebesluit (10). Bij de principenota hoort een vertrouwelijke bijlage, waarin de kosten en opbrengsten worden toegelicht. Ook is de gebruikelijke checklist wet- en regelgeving en beleidskaders bijgevoegd.

2 Bestaande situatie

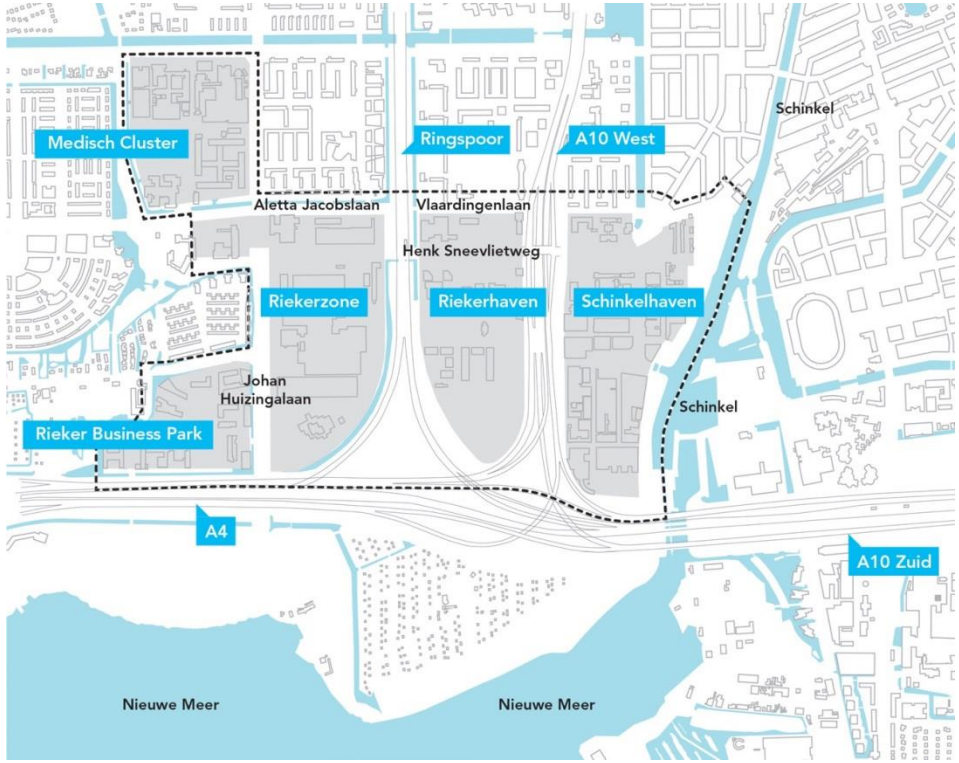
2.1 De locatie

Schinkelkwartier is een transformatiegebied in de zuidwesthoek van Amsterdam met een totale oppervlakte van ongeveer 175 hectare. Het gebied is van oudsher een vestigingslocatie voor ambachtelijke bedrijven, kantoren, zorginstellingen en uiteenlopende perifere functies, zoals een datacentrum, warmtecentrale en afvalwerf. Ook is er een voormalig sportpark waar tijdelijk statushouders en studenten wonen. Permanent gewoond wordt alleen aan de Generaal Vetterstraat en de Spijtellaan en in een aantal woonschepen in de Schinkel. Het gebied grenst aan bestaande woonbuurten, zoals de Hoofddorppleinbuurt, Delflandpleinbuurt, Staalmanpleinbuurt en Park Haagseweg.

Het gebied ten zuiden van de A4, met de Oeverlanden, de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos, valt buiten de plangrens van Schinkelkwartier.

2.1.1 Ligging in de stad

Schinkelkwartier ligt op het snijvlak van Zuid, Nieuw-West en de corridor Amsterdam-Schiphol. Het gebied wordt begrensd door het water van de Schinkel, de Rijksweg A4, de Christoffel Plantijngracht/Siegerpark en de Vlaardingenlaan-Aletta Jacobslaan. Binnen het Schinkelkwartier worden verschillende deelgebieden onderscheiden, zoals aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1: Plangebied met plangrens en deelgebieden

2.1.2 Geschiedenis

In het plangebied lagen tot het midden van de vorige eeuw de Riekerpolder, de Sloterbinnenpolder en de Middelveldse gecombineerde polders, doorsneden door de Sloterweg; de historische route van Amsterdam naar Leiden tussen het dorp Sloten en de Overtoomsesluis.

Als onderdeel van de uitvoering van het *Algemeen Uitbreidingsplan* (AUP) werden in de naoorlogse jaren het dijklichaam van het ringspoor en een bedrijventerrein langs de Schinkel aangelegd.



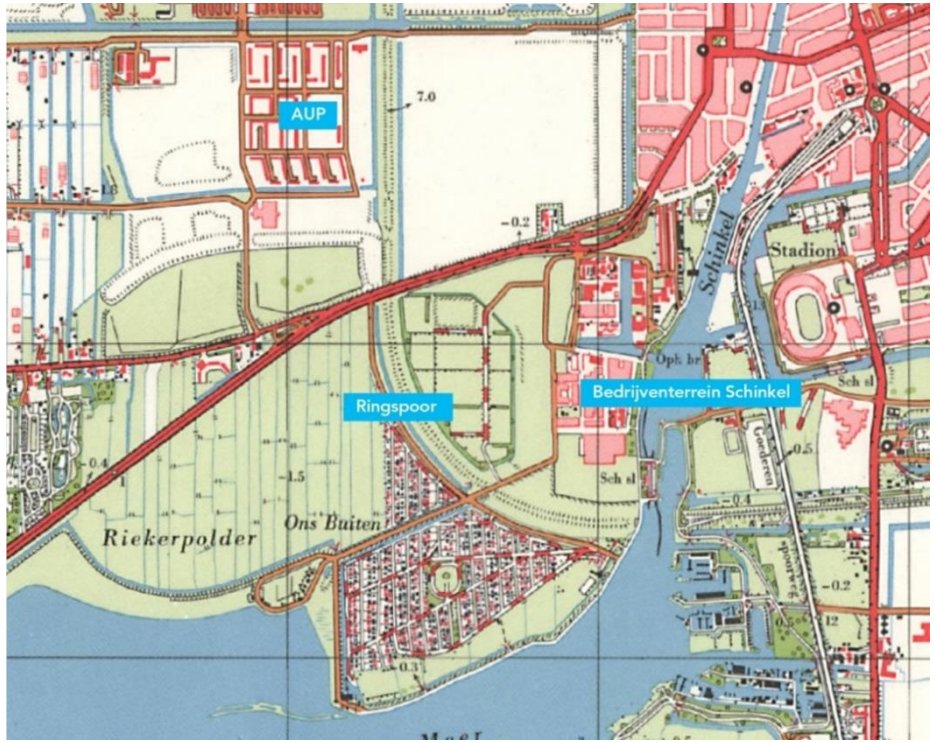
Afbeelding 2: Historische situatie 1850. Bron: topotijdreis.nl, 2018



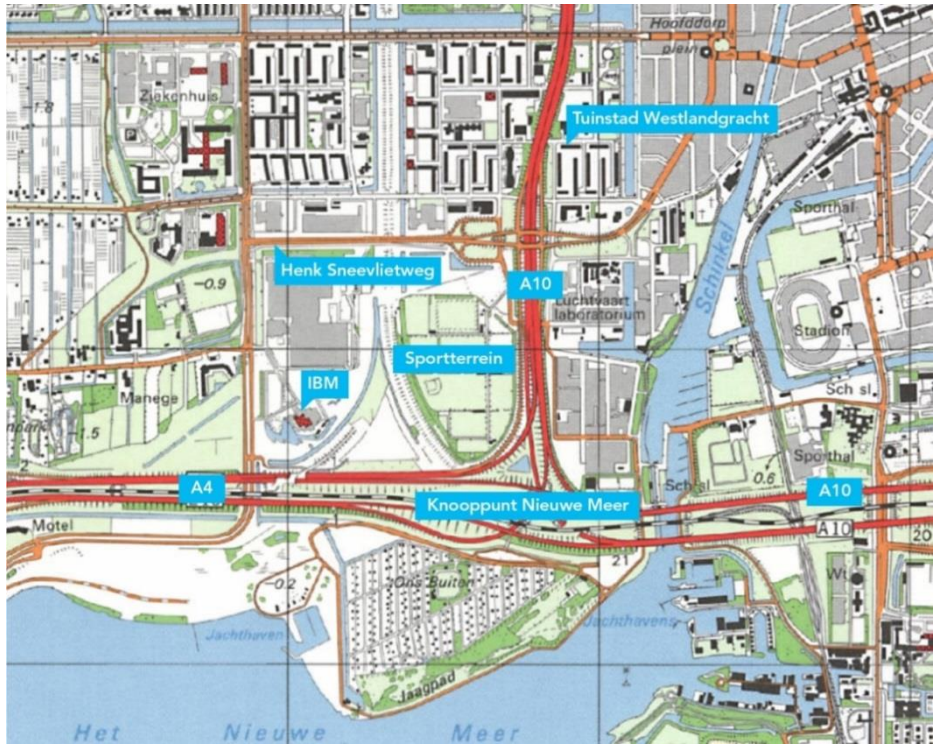
Afbeelding 3: Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam, 1934

In het AUP was in Schinkelkwartier verder een grote gemeentelijke begraafplaats gepland, naast een nieuwe autosnelweg naar Den Haag. Die laatste werd gerealiseerd in de jaren '60, waarbij de oude Sloterweg verdween. Bij de aanleg van de A10 kwam er een vervangende route in de vorm van de Henk Sneevlietweg, die echter overbodig werd door de verlenging van de A4 naar het knooppunt Nieuwe Meer. Ook de begraafplaats kwam er nooit, waardoor een nogal fragmentarische invulling van het gebied ontstond.

De poldergebieden werden uiteindelijk opgehoogd en ingericht als bedrijventerrein of sportterrein, terwijl zich langs de Johan Huizingalaan medische instellingen vestigden. In de jaren '90 werd de Riekerpolder bij de A4 ontwikkeld tot kantoorgebied. Schinkelkwartier kreeg een metro-ontsluiting toen bij de aanleg van de ringlijn een station tussen de Henk Sneevlietweg en de Vlaardingenlaan werd gerealiseerd.



Afbeelding 4: Situatie 1961. Bron: topotijdreis.nl, 2018



Afbeelding 5: Situatie 1981. Bron: topotijdreis.nl, 2018

2.1.3 Karakteristiek van het gebied

Schinkelkwartier grenst aan het water van de Schinkel en wordt doorsneden door de Ringspoorbaan en de ringweg. Daardoor ligt het gebied geïsoleerd in Amsterdam en is het ruimtelijk gefragmenteerd. Die fragmentatie en het gebrek aan verbinding met de stad geven Schinkelkwartier een perifeer karakter. Het is een stadsrand, een onbekende plek waar je niet snel komt.

De barrières in het gebied leiden tot een onderverdeling in vier grotere deelgebieden. Van oost naar west zijn dat het bedrijventerrein Schinkelhaven, het voormalig sportpark Riekerhaven, Riekerzone en Rieker Business Park met het Medisch Cluster. Daarnaast is er nog een strip van gebouwen tussen de Vlaardingenlaan en Aletta Jacobslaan. Het deelgebied Schinkelhaven ligt in stadsdeel Zuid, de overige deelgebieden behoren tot stadsdeel Nieuw-West.

Er zijn drie hoofdroutes door het gebied. In noord-zuidrichting verbindt de Johan Huizingalaan Schinkelkwartier met overig Nieuw-West en de Oeverlanden en Nieuwe Meer. In oost-westrichting vormt de Vlaardingenlaan-Aletta Jacobslaan een belangrijke route voor voetgangers en fietsers naar Amsterdam, terwijl de Henk Sneevlietweg de hoofdontsluiting is voor het autoverkeer.



Afbeelding 6: Hoofdstructuur. Bron: Ruimte en Duurzaamheid 2018

2.1.4 De deelgebieden

Schinkelhaven

Schinkelhaven is een bedrijventerrein tussen de Schinkel en de A10-West. Het gebied is dichtbebouwd met tot stadsblokken gegroepeerde kleinschalige bedrijfspanden en een openbare ruimte die stenig en van lage kwaliteit is. Schinkelhaven was opgenomen in het *Algemeen Uitbreidingsplan*, maar kent een bijzondere structuur die meer aansluit op de gordel 20/40 dan op het naoorlogse Nieuw-West.



Afbeelding 7: Schinkelhaven, Hotel Jansen aan de Valschermkade. Foto: Martijn de Wit (2016)

Riekerhaven

Ten westen van Schinkelhaven, tussen de A10 en de ringspoorbaan, ligt het voormalige sportpark Riekerhaven. Het bestaat deels uit verlaten sportvelden, waarop een tijdelijk wooncomplex voor studenten en statushouders is gerealiseerd. Daarnaast zijn er enkele bedrijfsterreinen met kantoren.

Riekerzone

Het derde deelgebied, Riekerzone, omvat het voormalige IBM-terrein dat nu wordt ingenomen door een datacentrum, kantoren en een gemeentelijke werf.



Afbeelding 8: Startblok Riekerhaven van Woonstichting De Key en Socius Wonen, 565 woningen voor jongeren en statushouders

Rieker Business Park en het Medisch Cluster

Rieker Business Park ligt langs de A4 ten westen van de Johan Huizingalaan en bestaat uit grootschalige kantoorgebouwen zonder veel interactie. Er is alleen activiteit in de openbare ruimte bij het voormalige ACTA, nu een broedplaats en woongebouw voor studenten.

Noordelijker ligt het Medisch Cluster of zorgkwartier met enkele ziekenhuizen en onderzoekscentra. De ruimtelijke situatie is door stapsgewijze uitbreiding en toevoeging van gebouwen weinig overzichtelijk en het complex staat min of meer met de rug naar de omgeving.

Ruimtelijk zijn de meeste deelgebieden onderdeel van de Westelijke Tuinsteden. Kenmerkend voor deze structuur zijn oost-westroutes met een verschillende functie en inrichting, zoals verdeelwegen voor autoverkeer, recreatieve routes en stadsstraten. Met daaraan gekoppeld een stelsel van groene en blauwe ruimten en verbindingen. In Schinkelkwartier is deze structuur door de historische, weinig planmatige, invulling maar gedeeltelijk aanwezig. Alleen Riekerhaven sluit dankzij de continue noord-zuidstraten goed aan op de aangrenzende tuinstad Westlandgracht.

Ook de structuur van water en groen is rudimentair. Groen is voornamelijk te vinden langs de dijken van de weg- en railinfra en het water heeft nauwelijks een publieksfunctie. Grotere groengebieden liggen vooral aan de randen van het gebied, langs de Schinkel, de Nieuwe Meer en het Christoffel Plantijnpad. Ze vormen als het ware een hoefijzer rond Schinkelkwartier, maar zijn nauwelijks verbonden met het plangebied.

2.1.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Met de aanleg van het ringspoor en de A10 en het ophogen van de tussenliggende polders zijn de oorspronkelijke verkaveling en de historische bebouwing vrijwel overal verdwenen. De voormalige Sloterweg is tussen de Johan Huizingalaan en het Aalsmeerplein alleen nog zichtbaar in de eigendomsgrenzen.

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de bewoningszone rondom de oude Sloterweg een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Eventuele archeologische sporen hebben door de lange gebruiksperiode een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

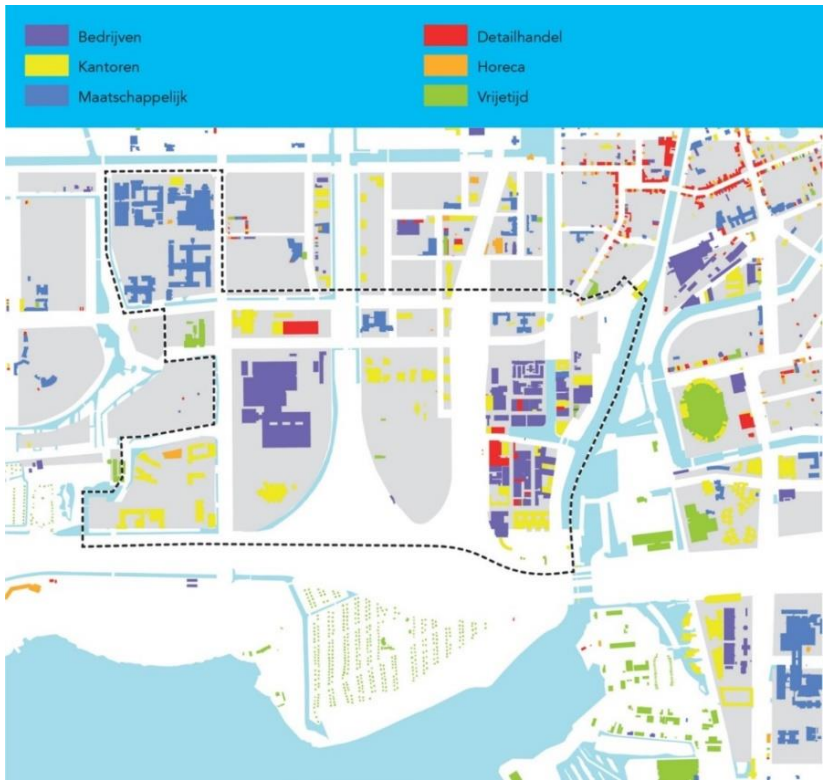
De enige nog aanwezige pre-stedelijke elementen zijn de oude begraafplaats Huis te Vraag, een gemeentelijk monument, en een naastgelegen veenweiderelict. Wel is er waardevol erfgoed uit de naoorlogse periode, zoals het Nationaal Lucht- en Ruimtevaart Laboratorium (van Tijen en Maaskant, 1939-1941, rijksmonument), de voormalige Simplex rijwielfabriek aan de Vliegtuigstraat, de gebouwen Generaal Vetterstraat 76 en Vliegtuigstraat 26, het gebouw Vetterstraat 75-77 voor de Waal Betonpalen (Mart Stam, 1959-1962, gemeentelijk monument) en de voormalige MTS Vlaardingenlaan 25 (Ingwersen, idem). Het kantoor van IBM (Lucas & Niemeijer, 1977, eveneens een gemeentelijk monument) is een beeldbepalend baken in Riekerzone. Het getrapt oplopende gebouw is alzijdig ontworpen, samen met de rondom aangelegde tuin.



Afbeelding 9: IBM-kantoor, Lucas en Niemeijer, 1977

2.1.6 Bestaand gebruik

Hoewel Schinkelkwartier centraal ligt ten opzichte van het Amsterdamse centrum, de Zuidas en Schiphol heeft het door zijn isolement en gefragmenteerde opbouw een sterk perifeer karakter. Er zijn van oudsher veel ruimte-extensieve functies gevestigd, zoals sportvelden, grootschalige detailhandel, distributiecentra, ruimten voor opslag en stalling, een datacenter en een stadsdeelwerf.



Afbeelding 10: Bedrijven en voorzieningen. Bron: maps.amsterdam.nl, 2018

De afgelopen jaren is Schinkelkwartier echter gaan verkleuren. Tussen de ambachtelijke werkplaatsen vestigen zich architecten, communicatiebureaus, laboratoria, consultancy- en techbedrijven, waarvan sommige, zoals het Nationaal Lucht- en Ruimtevaart Laboratorium en het Nederlands Kanker Instituut, grensverleggend onderzoek doen. Gerelateerd aan deze nieuwe bedrijvigheid hebben zich ook een aantal publieksvoorzieningen in Schinkelkwartier gevestigd.

Deels is deze verkleuring een kleinschalig en spontaan proces, in gang gezet door lokale ondernemers en investeerders; deels komt ze voort uit een bewuste vastgoedstrategie van grote partijen, zoals Timeless Investments, initiatiefnemer van het project B. Amsterdam. Daarin zijn drie kantoorgebouwen in Riekerpolder getransformeerd tot een techcommunity voor startende ondernemers met gedeelde voorzieningen en horeca.



Afbeelding 11: Techcommunity B. Amsterdam

Deze initiatieven van kleine en grotere partijen bevestigen dat Schinkelkwartier kansen heeft als toekomstig innovatief werk- en woondistrict met, gezien de nabijheid van Schiphol, een internationale oriëntatie.

2.1.7 Eigendomssituatie

Veel gronden in Schinkelkwartier zijn in erfpacht uitgegeven aan particulieren. Dit geldt vooral voor de deelgebieden Schinkelhaven, Riekerzone en Rieker Businesspark/het Medisch Cluster. Alleen in het voormalige sportpark Riekerhaven heeft de gemeente nog veel eigen grond.

2.1.8 Omgeving

De directe omgeving van Schinkelkwartier is volop in beweging. De aangrenzende Hoofddorppleinbuurt en Stadionbuurt doen mee in de opwaardering van de stad. Dit vertaalt zich in snel stijgende huizenprijzen, een veranderende bevolkingssamenstelling en een toename van het aantal stedelijke voorzieningen. In Nieuw-West is als gevolg van de stedelijke vernieuwing een vergelijkbare beweging zichtbaar. Daarbij is in het aangrenzende Slotervaart de bevolkingssamenstelling veranderd, maar met behoud van het tuinstedelijk karakter.

Ook ten oosten van Schinkelkwartier verandert veel. De omgeving van de Havenstraat wordt getransformeerd tot een dichtbebouwde stadswijk en ook het gebied Verdi ten zuiden daarvan is volop in ontwikkeling. Verder start binnenkort op de Zuidas de ondertunneling van de A10, waarvoor in Schinkelkwartier werkterreinen worden ingericht.

Op een hoger schaalniveau raken twee grotere ruimtelijke bewegingen aan Schinkelkwartier, namelijk de verdichting van de Ringzone West en de ontwikkeling van de corridor Zuidas-Schiphol. De eerste is sterk woningbouw gedreven, terwijl de tweede in de eerste plaats economisch is gemotiveerd.



Afbeelding 12: Eigendomssituatie. Bron: maps.amsterdam.nl, 2018

2.1.9 Bereikbaarheid

Als perifere bedrijfslocatie is Schinkelkwartier momenteel afhankelijk van de auto, want de ontsluiting per openbaar vervoer is slecht. De metro heeft bij de Henk Sneevlietweg wel een station, maar dat biedt alleen een tangentiële verbinding via de Ringlijn. Een radiale verbinding richting Schiphol en het Amsterdamse centrum ontbreekt. Ook zijn er ten zuiden van de Vlaardingenlaan en Aletta Jacobslaan geen reguliere bus- en tramlijnen en ontbreekt een directe verbinding met Schiphol. De reistijd vanaf Rieker Business Park naar de luchthaven, hemelsbreed een afstand van slechts vier kilometer, is per openbaar vervoer bijna een half uur.

Ook voor fietsers is het gebied niet al te best te bereiken en de routes zijn, net als voor de voetganger, niet veilig en aantrekkelijk.



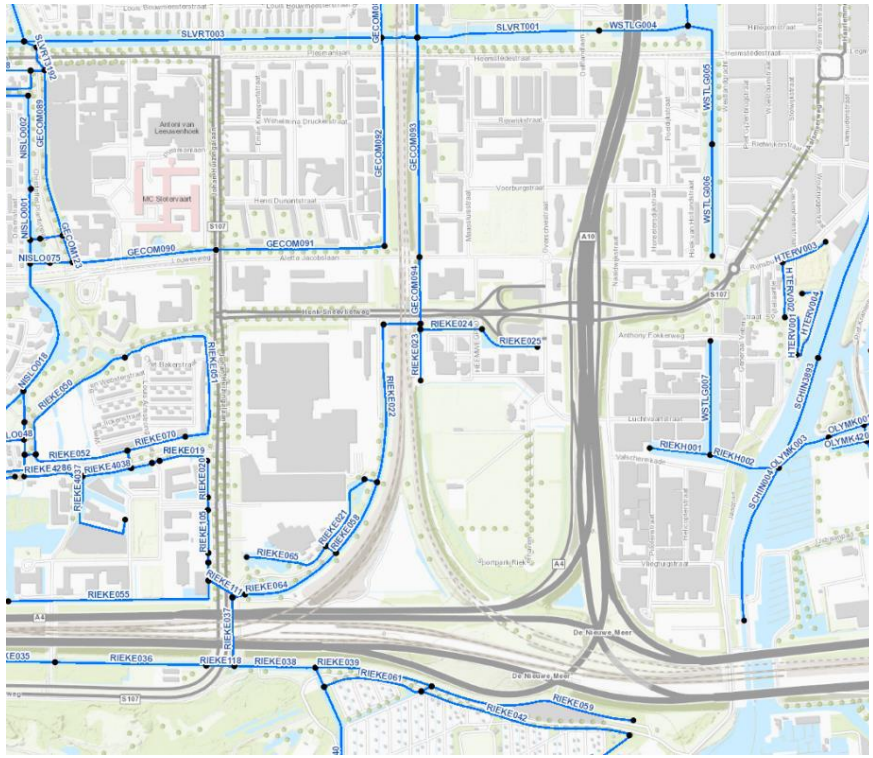
Afbeelding 13: Bestaand openbaar vervoer. Bron: GVB 2018

2.1.10 Watersysteem

De waterhuishouding van Schinkelkwartier behoort tot het gebied Riekerpolder, de gecombineerde polders Sloten-binnen en Middelveldsepolders, en de Stadsboezem van Amsterdam. Hierdoor heeft het gebied te maken met verschillende waterstaatkundige eisen en wensen. Op dit moment zijn er verschillende kleine peilgebieden, die bij herbestemming in de toekomst opgenomen worden in grotere peileenheden. Voor het gebied Riekerhaven is inmiddels op verzoek van Waternet een onderzoek naar peilverandering gestart.

Verder heeft Schinkelkwartier twee waterkeringen. De eerste ligt ter plaatse van de Vliegtuigstraat, de Anthony Fokkerweg en de Westlandgracht, de tweede loopt vanaf de Henk Sneevlietweg in de richting van het Christoffel Plantijnpad. Rondom deze keringen zijn beschermingszones van kracht waarbinnen beperkingen gelden.

Bij de herinrichting van het gebied moet een robuust watersysteem ontstaan met een goede doorstroming en een hoog zelfreinigend vermogen. Doodlopende watergangen passen daar niet in, daarom is een verbinding tussen de Westlandgracht en de Riekerhaven gunstig. Bij de inrichting van het watersysteem, het beheer en onderhoud gelden de eisen gesteld in de keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreken.



Afbeelding 14: Bestaande hoofdwatergangen. Bron: Waternet 2017

2.1.11 Bodem

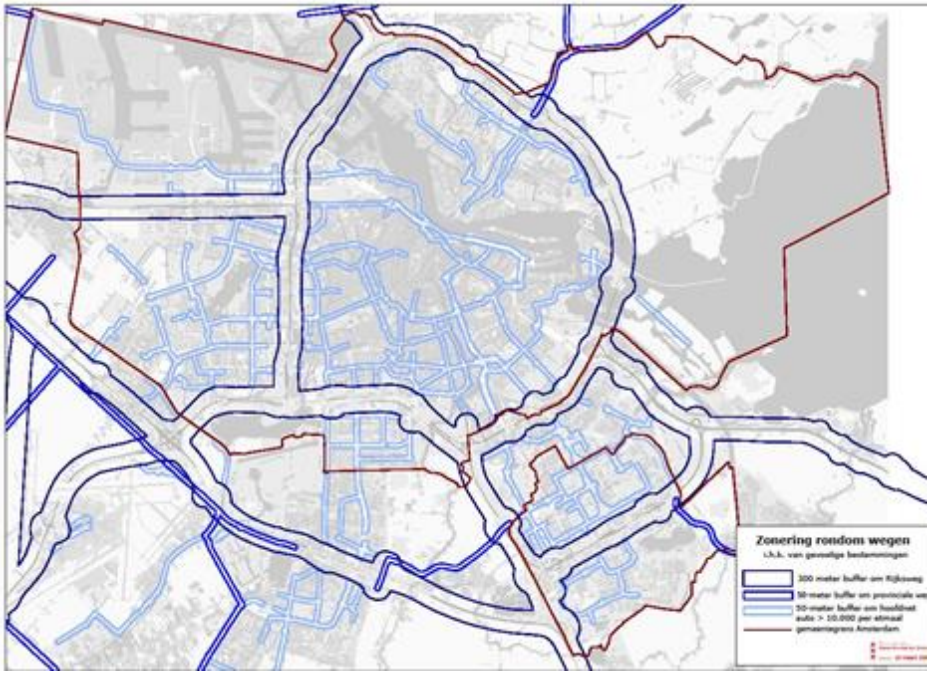
Volgens de Amsterdamse bodemkwaliteitskaart ligt het hele Schinkelkwartier in zone 1, dat is de zone waarvan de ondergrond gekwalificeerd is als schoon. De kaart geldt echter niet voor locaties die historisch zijn belast, zoals garagebedrijven en benzinepompen. Uit bodemonderzoek blijkt dat enkele plekken in het plangebied, zoals de waterbodems van de Schinkelhaven en de Westlandgracht, in meer of mindere mate verontreinigd zijn.
Er zijn in het verleden echter ook al locaties gesaneerd, waaronder het hele sportpark Riekerhaven.

2.1.12 Kabels en leidingen

Om conflicten met bestaande infrastructuur zo veel mogelijk te voorkomen, is de bestaande structuur van kabels en leidingen het uitgangspunt bij de verdere gebiedsontwikkeling. Wel kan incidenteel het verleggen van kabels en leidingen noodzakelijk zijn. Bijzondere infrastructuur wordt momenteel gerealiseerd in het gebied Riekerhaven ten behoeve van de toekomstige vestiging van een hulpwarmtecentrale in de driehoek tussen de spoorlijn naar Schiphol, de ringlijn van de metro en de A4. Daarbij worden de bestaande stadswarmtenetten van Amsterdam Zuid en Nieuw-West met elkaar verbonden. Bij de aanleg van de buizen wordt rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van de omgeving.

2.1.13 Luchtkwaliteit

In Schinkelkwartier moet rekening worden gehouden met het *Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit*, dat zegt dat gevoelige functies, zoals kinderdagverblijven, verzorgingstehuizen en basisscholen, niet binnen een afstand van 300 meter tot snelwegen mogen worden gerealiseerd. Volgens de *Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen* gelden er voor gevoelige functies ook beperkingen binnen een afstand van 50 meter tot stedelijke wegen met een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Van de richtlijnen kan alleen worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Door de nabijheid van de wegen A4 en A10 hebben deze richtlijnen veel invloed op de locatiekeuze voor maatschappelijke voorzieningen. Bij gevoelige bestemmingen binnen de genoemde zones is een toetsing door de GGD verplicht.

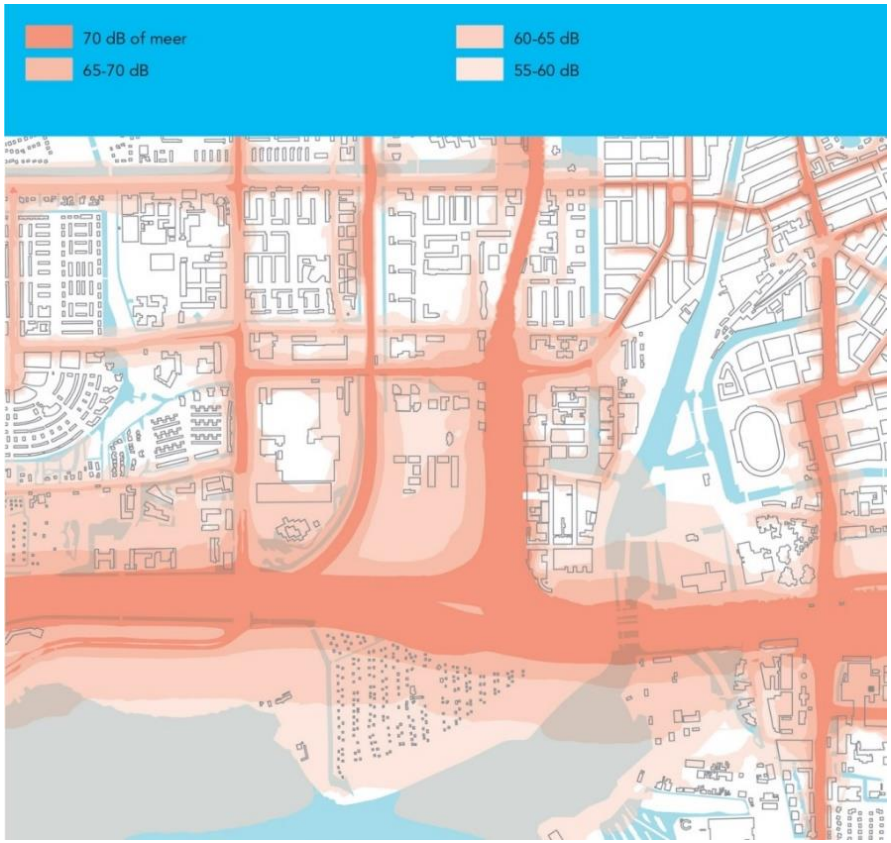


Afbeelding 15: Zonering luchtkwaliteit rond verkeerswegen. Bron: Ruimte en Duurzaamheid 2008

2.1.14 Geluidhinder

Schinkelkwartier wordt belast met wegverkeerslawaai van de A10 en A4 en van lokale wegen, zoals de Henk Sneevlietweg en de Johan Huizingalaan. Daarnaast is er spoorweglawaai, afkomstig van metrolijn 50 en de treinverbindingen tussen Sloterdijk, Schiphol en Station Zuid. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluid van de A10 en A4 door zogenaamde kromtestraling relatief ver in de aangrenzende buurten doordringt. Er treedt echter geen overschrijding op van de maximale ontheffingswaarde als gevolg van autoverkeer op de lokale wegen of treinverkeer op de spoordijken. Het spoorweglawaai van de metrolijn beperkt zich voornamelijk tot de toekomstige buitengevels van randbebouwing in Riekerhaven.

Naast geluidsbelasting door wegverkeer en spoorwegen is er ook sprake van industrielawaai. Het deelgebied Schinkelhaven is op grond van de Wet geluidhinder aangewezen als gezoneerd industrieterrein. Dat wil zeggen dat hier zoneringsplichtige bedrijven zijn toegestaan die veel geluid produceren. Op dit moment is het Nationaal Lucht- en Ruimtevaart Laboratorium (NLR) echter het enige zoneringsplichtige bedrijf in het gebied.



Afbeelding 16: Geluidbelasting door auto- en treinverkeer. Bron: maps.amsterdam.nl 2017

Op een gezoneerd industrieterrein als Schinkelhaven is woningbouw niet toegestaan en ook in de directe omgeving gelden beperkingen voor wonen. Buiten Schinkelhaven zijn er ook enkele andere locaties waar beperkingen gelden voor wonen, zoals het datacenter Global Switch in Riekerzone. Verder liggen Rieker Business Park en het Medisch Cluster deels binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost.

Met de bouw van een hulpwarmtecentrale in de sporendriehoek wordt lokaal een geluidscontour toegevoegd, die van invloed is op de woningbouw in de directe omgeving. De impact daarvan is echter beperkt. Tot slot is in het plangebied sprake van vliegtuiglawaai als gevolg van de nabijheid van Schiphol. Hiervoor gelden de regels van het *Luchthavenindelingsbesluit* LIB), zie paragraaf 2.1.16.

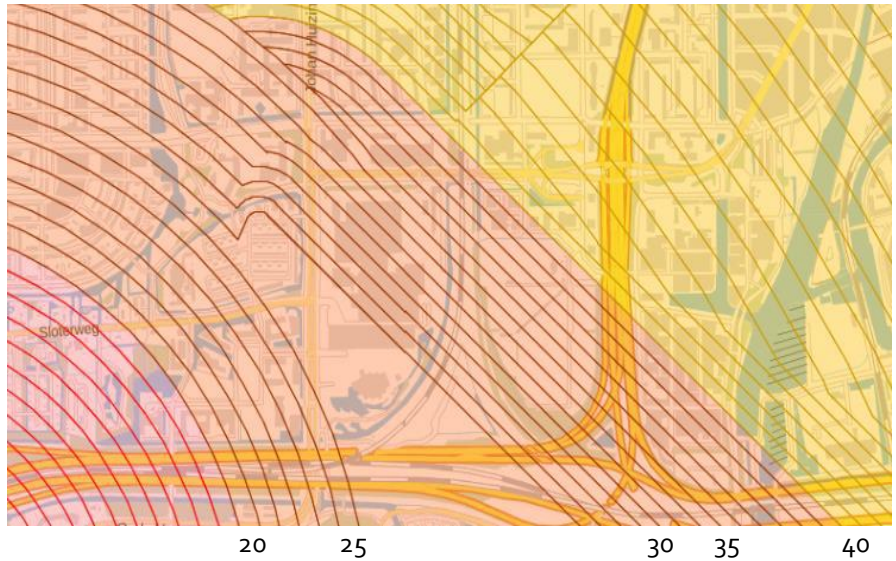
2.1.15 Externe veiligheid

Aan de zuidzijde van Schinkelkwartier moet rekening worden gehouden met de invloedsgebieden van transportroutes voor gevaarlijke stoffen (Ring A10, A4 en aardgasleiding). Daarnaast gelden ook rond inrichtingen met gevaarlijke stoffen, zoals LPG-tankstations, veiligheidscontouren die beperkingen opleveren voor kwetsbare en minder zelfredzame groepen, zoals kinderen, ouderen en zieken. Functies als wonen en onderwijs zijn hier niet toegestaan. Momenteel is alleen in het deelgebied Schinkelhaven een LPG-tankstation gevestigd, maar de levering van LPG is daar beëindigd, zodat er geen veiligheidsbeperkingen meer zijn.

2.1.16 Vliegverkeer

Schinkelkwartier ligt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol, daarom moet rekening worden gehouden met de regels van het *Luchthavenindelingsbesluit Schiphol*. Bij woningbouw binnen de LIB-5 zone (beter bekend als de 20 Ke-contour) geldt een afwegingsplicht en bovendien zijn er beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte. Binnen de grens van het afwegingsgebied LIB-5 mogen gemeenten zelf een integrale afweging maken over het toevoegen van woningbouw in bestaand stedelijk gebied.

Een groot deel van het Schinkelkwartier valt binnen dit afwegingsgebied. Bij de afweging moet rekening worden gehouden met het geluid en de veiligheidsrisico's als gevolg van de vliegroutes van en naar Schiphol. De gemeente moet toekomstige bewoners bovendien in een zo vroeg mogelijk stadium informeren over de geluidsbelasting en hinder door het vliegverkeer.



Afbeelding 17: Maatgevende kaart toetshoogte Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Bron: Ruimte en Duurzaamheid 2017

Voor de bouwhoogte in het plangebied gelden de beperkingen van de maatgevende toetshoogte en de toetshoogte vanwege radar. De maatgevende toetshoogte verloopt van +17 meter NAP (Rieker Business Park) tot +48 meter NAP (bedrijventerrein Schinkelhaven). Van deze toetshoogte kan echter worden afgeweken bij een verklaring van geen bezwaar door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

De toetshoogte vanwege radar verloopt van +37 meter NAP (Rieker Business Park) tot +43 meter NAP (Schinkelhaven). Ook van deze toetshoogte kan worden afgeweken als uit advies van de ILT blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van de radarapparatuur.

2.2 Wet- en regelgeving

Bij de ontwikkeling van Schinkelkwartier moet rekening worden gehouden met veel wet- en regelgeving. Een deel daarvan is al genoemd in de beschrijving van de bestaande situatie. In aanvulling daarop worden hier de voor het gebied belangrijkste wettelijke kaders genoemd. Voor een uitgebreid overzicht wordt verwezen naar de checklist in de bijlage.

- **Crisis- en herstelwet**
  In 2021 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Vooruitlopend daarop kunnen in het kader van de Crisis- en herstelwet projecten worden aangemeld bij het Ministerie van BZK als duurzaam innovatief experiment. Na aanwijzing kan in die projecten al worden voorgesorteerd op de principes van de Omgevingswet. Zo kunnen bijvoorbeeld bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte worden opgesteld, waardoor meer ruimte voor flexibiliteit ontstaat.

- **Besluit ruimtelijke ordening**
  Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet bij nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder duurzame verstedelijking worden doorlopen om de behoefte aan de beoogde functies in het plangebied te onderbouwen.

- **Luchthavenindelingsbesluit**
  Het al genoemde *Luchthavenindelingsbesluit Schiphol* zorgt voor ruimtelijke beperkingen. Deze beperkingen hebben als doel het waarborgen van de vliegveiligheid en het beschermen van de omwonenden van Schiphol tegen geluidhinder en veiligheidsrisico's.

- **Wet geluidhinder**
  Op grond van de Wet geluidhinder moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting door wegverkeer, spoorwegen, metro en industrie. Bij concrete plannen moet worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

- **Wet milieubeheer**
  Uit de Wet milieubeheer volgen regels voor het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het beoordelen van de luchtkwaliteit. Voor ontwikkelingen met mogelijk belangrijke milieugevolgen, zoals de plannen voor Schinkelkwartier is het opstellen van een MER en het doorlopen van een m.e.r.-procedure verplicht.

- **Besluit externe veiligheid**
  Op grond van het *Besluit externe veiligheid* moet rekening worden gehouden met veiligheidscontouren als gevolg van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen.

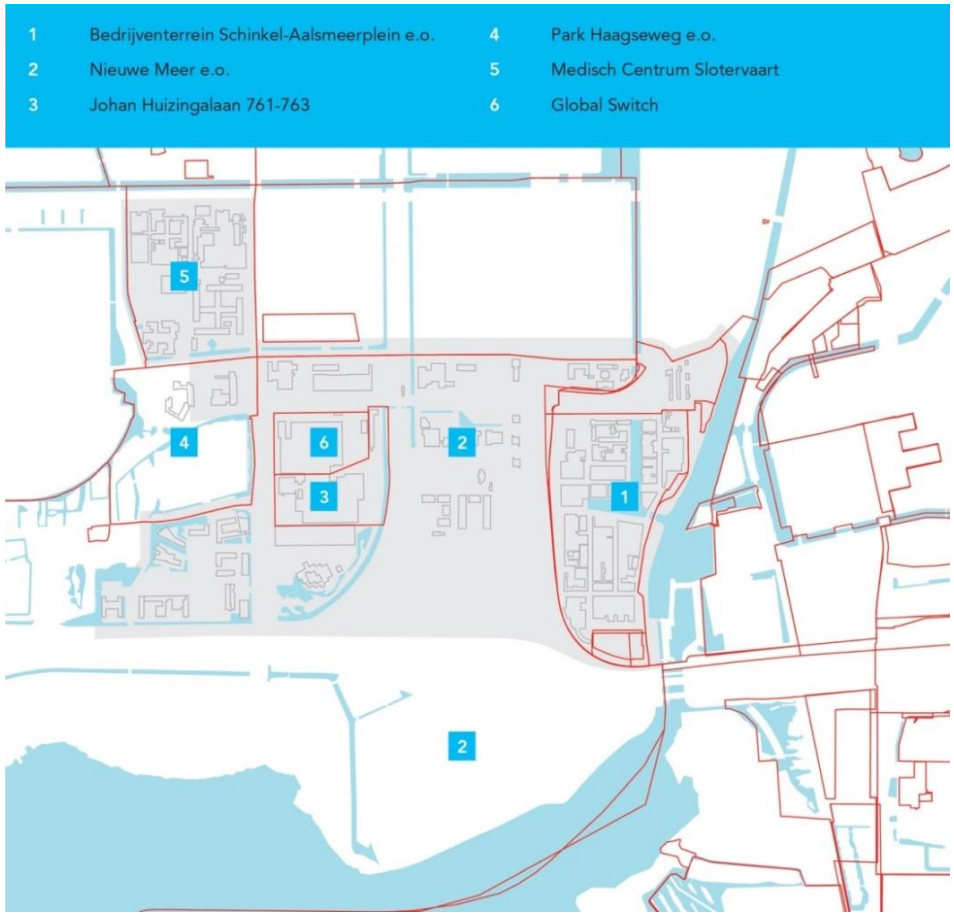
2.3 Juridisch-planologisch kader

Binnen het plangebied Schinkelkwartier gelden op dit moment verschillende bestemmingsplannen met de volgende inhoud:

- **Bedrijventerrein Schinkel-Aalsmeerplein e.o.**
  Het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.* voorziet in stadsverzorgende bedrijven en biedt ook ruimte aan kleinschalige, creatieve kantoorruimte op de verdiepingen. In de structuurvisie is het bedrijventerrein Schinkelhaven opgenomen als een tot 2040 te behouden stadsverzorgend bedrijventerrein. Om een transformatie naar gemengd stedelijk gebied mogelijk te maken moet voor dit gebied een nieuw juridisch-planologisch kader worden opgesteld.

- **Nieuwe Meer e.o.**
  Het grootste gedeelte van het Schinkelkwartier valt onder het bestemmingsplan *Nieuwe Meer e.o.* Dit plan voorziet in bestemmingen voor de werkgebieden aan de Johan Huizingalaan en de sportfuncties in de Riekerhaven. Alleen op de locatie Corendon aan de Aletta Jacobslaan is wonen toegestaan. In de plantoelichting wordt al wel het toekomstperspectief van een gemengd stedelijk milieu geschetst. Om zo'n transformatie met een groter aandeel wonen mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig.

- **Tennispark Jaagpad**
  Als gevolg van de realisatie van Zuidasdok is een verplaatsing in noordelijke richting nodig van het tennispark Jaagpad. Deze verplaatsing wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan *Tennispark Jaagpad*.



Afbeelding 18: Bestemmingsplannen met omgrenzing. Bron: maps.amsterdam.nl, 2018.

- **Groengebied Schinkel**
  Een klein deel van Schinkelkwartier valt onder het bestemmingsplan *Groengebied Schinkel*. Het gaat om de westelijke oever van de Schinkel, de daar gelegen woonboten, het veenpoldergebied ten zuiden van begraafplaats Huis te Vraag en een kantoorpand aan de Rijnsburgstraat. Het bestemmingsplan wordt momenteel geactualiseerd, vooralsnog met het doel de bestaande situatie vast te leggen.

- **Johan Huizingalaan 759**
  Dit wijzigingsplan voorziet in een uitbreiding van het datacenter Global Switch van circa 36.000 m² bvo naar 65.900 m² bvo en een hoogte van maximaal 20 m.

- **Johan Huizingalaan 761-763**
  Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten zuiden en oosten van het datacenter Global Switch. Doel van het bestemmingsplan is flexibilisering van de bestemming van het kantoorgebouw naar werken en voorzieningen. De ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu wordt mogelijk na de sloop van een grote hal, waar nu een tijdelijk postsorteerpunt is gevestigd. Naar verwachting is wijziging van het plan nodig om een betere ruimtelijke structuur te realiseren.

- **Park Haagseweg e.o.**
  Het bestemmingsplan *Park Haagseweg e.o.* voorziet hoofdzakelijk in de bestemmingen Wonen en Groen. De bestemmingen zijn vrij precies op de bestaande situatie gelegd (dus conserverend) en bieden geen flexibel ontwikkelkader. Om de transformatie naar gemengd stedelijk gebied met een groot aandeel wonen mogelijk te maken, is het noodzakelijk om het juridisch planologisch kader aan te passen.

- **Medisch Centrum Slotervaart**
  Het bestemmingsplan *Medisch Centrum Slotervaart* voorziet in de bestemming Maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van het ziekenhuis. Voor de realisatie van een gemengd gebied met wonen moet voor dit gebied een nieuw juridisch-planologisch kader worden vastgesteld.

2.4 Beleid en bestuurlijke afspraken

De ontwikkeling van Schinkelkwartier past in de beleidsdoelstellingen van het gemeentebestuur. Ze biedt kansen voor uitbreiding van de woningvoorraad, een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor creatieve en innovatieve ondernemers, een versterking van de groen- en waternetwerken, verbeterde bereikbaarheid per openbaar vervoer en ruimte voor duurzame ontwikkeling. Daarbij staat de gemeente er niet alleen voor, maar kan er gerekend worden op de actieve steun en initiatieven van ondernemers en investeerders in het gebied.

In de verdere planontwikkeling moet rekening worden gehouden met eerder vastgesteld beleid. Soms passen verdichting en menging daar goed in, in andere gevallen moeten beleidskaders worden aangepast om een ontwikkeling tot woon- en werkgebied mogelijk te maken. De voornaamste beleidskaders worden hieronder opgesomd, een uitgebreider overzicht is te vinden in de checklist in de bijlage.

- **Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening**
  In de *Structuurvisie Provincie Noord-Holland* zijn het bedrijventerrein Schinkelhaven en het IBM-terrein met een zone langs de spoorlijn aangewezen als bedrijventerrein, terwijl Rieker Business Park en Riekerzone (exclusief IBM) zijn aangewezen als kantoorlocatie. Op grond van de Provinciale ruimtelijke verordening is het toevoegen van woningen binnen de 20 Ke-zone uitsluitend toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Momenteel werkt de provincie aan een *o*mgevingsvisie, waarmee de structuurvisie zal vervallen.

- **Structuurvisie Amsterdam 2040**
  Het doel van de *Structuurvisie* is de ontwikkeling van Amsterdam en de regio tot een internationaal concurrerende, duurzame Europese metropool. Schinkelkwartier heeft daarin een rol binnen twee bewegingen, namelijk de uitbreiding van het centrumgebied en de internationalisering van de zuidflank.

  Bedrijventerrein Schinkelhaven is in de structuurvisie aangeduid als stadsverzorgend bedrijventerrein, terwijl Riekerzone en Riekerhaven zijn aangemerkt als gebieden waar een menging van wonen en werken mogelijk is. Begraafplaats Huis te Vraag, het sportpark Jaagpad en de groenzone langs de Schinkel liggen in de structuurvisie binnen de hoofdgroenstructuur. Voor toekomstige infrastructurele verbindingen, zoals een verbinding over de Schinkel naar de Henk Sneevlietweg, zijn reserveringen opgenomen.

- **Koers 2025 – Ruimte voor de Stad**
  De ambitie van de nota *Koers 2025* is een verdichtende, bereikbare, groene, gemengde en duurzame stad. Om de beoogde groei met 50.000 woningen tot 2025 mogelijk te maken is in *Koers 2025* een stadsbrede inventarisatie gemaakt van mogelijke woningbouwlocaties. Daarbij is Riekerhaven aangewezen als versnellingslocatie en Riekerzone aangewezen als locatie voor nieuwe projecten (tranche 3). De deelgebieden Schinkelhaven en Rieker Business Park zijn benoemd als strategische ruimte voor gebiedsontwikkeling na 2025. De aanpak van het Schinkelkwartier past dus binnen de ambities van *Koers 2025*, maar betekent wel een versnelling in het ontwikkeltempo.

- **Ruimte voor de Economie van Morgen**
  De visie *Ruimte voor de Economie van Morgen* is de economische uitwerking van de stedelijke strategie *Koers 2025*. Rieker Business Park en Riekerzone zijn daarin aangeduid als innovatiedistricten, dat zijn werk-woonwijken waar clusters van bedrijven verbindingen zoeken ter ontwikkeling van start-ups en innovatieve bedrijfsconcepten. Riekerhaven en bedrijventerrein Schinkelhaven zijn aangeduid als creatieve wijken, dat zijn woon-werkwijken met kleine zelfstandige kantoorruimtes. Daarnaast moet in

Schinkelhaven ook ruimte blijven voor stadsverzorgende bedrijvigheid.

- **Kantorenstrategie Amsterdam**
  De toenemende vraag naar kantoorruimte en de afnemende leegstand heeft geleid tot een actualisering van de *Kantorenstrategie*, waarin de huidige planvoorraad voor kantoren flexibel wordt ingezet op locaties in de stad. Volgens de Kantorenstrategie is functiemenging een middel om te komen tot goede werklocaties. Vanaf 2020 wordt ingezet op het toevoegen van nieuwe kantoren in Schinkelkwartier en de Schipholcorridor.

- **Woonagenda 2025**
  De *Woonagenda* heeft als doel een aanbod van voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen in 2025 en bevat nieuwe uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering. Deze gaan uit van de verdeling 40% sociale huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Daarbij zijn spelregels vastgesteld om deze programmering toe te passen in projecten. Deze spelregels gelden ook voor Schinkelkwartier.

- **Watervisie Amsterdam 2040**
  De *Watervisie* is een uitwerking van de Structuurvisie met als doel een ruimtelijk-economisch perspectief te bieden voor de inrichting en het gebruik van het water. Belangrijk voor Schinkelkwartier is het doortrekken van de Westlandgracht tot aan de Riekerhaven. Het bedrijventerrein Schinkelhaven is daarbij aangemerkt als stadshaven waar ook overslag van goederen via het water kan plaatsvinden.

- **Agenda Duurzaamheid**
  De *Agenda Duurzaamheid* bevat de gemeentelijke ambities voor duurzame energie, schone lucht, uitbreiding van milieuzones, circulaire economie en klimaatbestendigheid. De agenda bevat concrete plannen voor energiebesparing en het versneld aardgasloos maken van de stad.

  De ontwikkeling van Schinkelkwartier biedt goede kansen om deze ambities te realiseren en nieuwe concepten in de praktijk te testen.

- **Mobiliteitsaanpak Amsterdam**
  De *Mobiliteitsaanpak* is eveneens een uitwerking van de Structuurvisie en het overkoepelend kader voor het mobiliteitsbeleid van Amsterdam tot 2030. Het beleid is gericht op het verbeteren van de bereikbaarheid van en in de stad en het vergroten van de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Dat kan door meer ruimte te creëren voor verblijfsgebieden met een autoluwe inrichting, een slimmer ingericht OV-netwerk en extra voorzieningen en stallingsplaatsen voor de fiets. Schinkelkwartier biedt daarvoor goede kansen.

- **Uitvoeringsprogramma Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (REOS)**
  In november 2017 is het *Uitvoeringsprogramma REOS* van het Rijk, de Noordelijke en Zuidelijke Randstad en de Brainport Eindhoven bestuurlijk bekrachtigd. Het uitvoeringsprogramma is gericht op het versterken en versnellen van de ontwikkeling van toplocaties en een betere inbedding van de toplocaties in de fysieke en digitale netwerken. De corridor Schiphol/Zuidas is daarbij aangemerkt als een van de toplocaties als ‘functiegemengd zakencentrum’.

3 De opgave voor het plangebied

De opgave voor Schinkelkwartier is de transformatie van geïsoleerde, perifere werkterreinen tot een hoogstedelijk, innovatief, divers en duurzaam werk- en woongebied met een internationale uitstraling. Een goed bereikbare, aantrekkelijk en gezonde wijk, die een waardevolle toevoeging vormt aan Amsterdam.

Bij een dergelijk milieu hoort een centrumstedelijk mobiliteitsprofiel, waarin de autobereikbaarheid van ondergeschikt belang is ten opzichte van lopen, fietsen en openbaar vervoer. Dat vraagt fiets- en loopverbindingen van hoge kwaliteit en een aanzienlijke verbetering van de bereikbaarheid per openbaar vervoer.



Afbeelding 19: Amstelhof, voorbeeld van een openbare ruimte die uitnodigt tot uitwisseling en contact

3.1 Stedelijk milieu

Schinkelkwartier wordt een stedelijk gebied met een dichtheid die vergelijkbaar is met bestaande Amsterdamse stadsbuurten. Omdat hoogbouw in verband met het vliegverkeer slechts beperkt mogelijk is, zal de bebouwing vooral bestaan uit gesloten of deels open bouwblokken met een hoogte tussen 15 en 40 meter. Op ruimtelijk strategische plekken zijn hoogbouwaccenten denkbaar, maar daarvoor is wel een verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Bij zo'n compact en gemengd milieu met veel innovatieve en creatieve bedrijvigheid past een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting, uitwisseling en contact. Het huidige suburbane karakter van het gebied zal daarmee veranderen. Nieuwe gebouwen zullen zich meer dan voorheen richten op de raamwerken van wegen water en groen.

Voor de bebouwing en de infrastructuur zijn duurzaamheid en aanpasbaarheid belangrijke uitgangspunten. Gebouwen zijn flexibel in gebruik, kunnen gemakkelijk worden aangepast en gaan lang mee. Ze zijn ingericht op duurzame innovaties op het gebied van energie, gebruik van grondstoffen en verwerking van afval. Schinkelkwartier wordt daarnaast een klimaatbestendige wijk. Groen en water, de positionering van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een verantwoord beheer van temperatuur en hemelwater conform de principes van Rainproof.



Afbeelding 20: Haveneiland IJburg, voorbeeld van fijnmazige parcellering

3.1.1 Functies

De totale plancapaciteit van Schinkelkwartier wordt geraamd op circa twee miljoen vierkante meter. Een voorlopige programmatische verdeling resulteerde in circa 940.000 m² woonruimte en 775.000 m² kantoor- en bedrijfsruimte, aangevuld met 240.000 m² maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten, winkels en horeca. Het gebied biedt daarmee in de komende twintig jaar ruimte aan circa 22.000 inwoners in ongeveer 11.000 woningen en zo'n 40.000 arbeidsplaatsen.

De programmatische invulling van de deelgebieden wordt afgestemd op de specifieke kwaliteit en kleur van de locaties: creatief werken en wonen in het deelgebied Schinkelhaven, wonen in de luwte van Riekerhaven en ICT-gerelateerde bedrijvigheid en starterswonen in Riekerzone en Rieker Business Park. Het Medisch Cluster met de aanwezige ziekenhuizen kan zich daarbij ontwikkelen tot een zorgkwartier, waar medische zorg en voorzieningen samengaan met aangepaste woonvormen. In de volgende fase wordt gekeken of en hoe er met partijen in het gebied invulling kan worden gegeven aan de ambitie van een innovatiedistrict in de deelgebieden Rieker Business Park en Riekerzone.

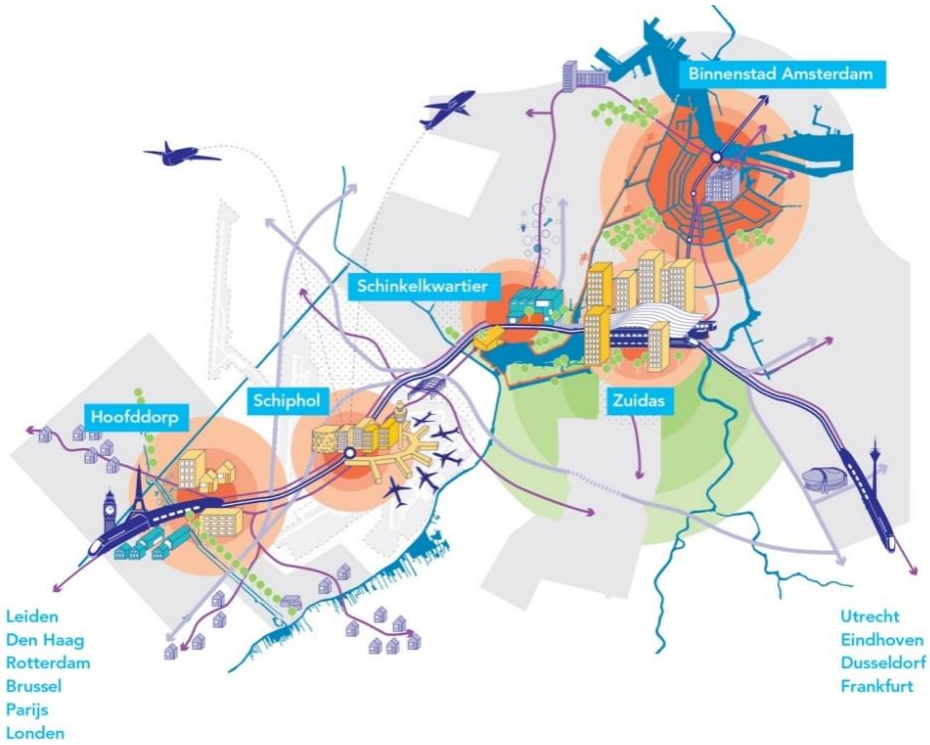
Het woon- en werkprogramma wordt vanzelfsprekend aangevuld met de maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen die horen bij een complete stadswijk.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

Voor een stapsgewijze ontwikkeling met veel private stakeholders is een heldere structuur van hoofdstraten, groene lijnen en watergangen nodig. Net als een aantal openbare ruimten van bijzondere kwaliteit, verspreid over het gebied, zoals het Aalsmeerplein en de Schinkelhaven. Het stedelijk leven speelt zich vooral af in de hoofdstraten en de daaraan gekoppelde bijzondere plekken, de achterliggende buurten en groene pleinen kunnen een luwer karakter krijgen. Zo ontstaat een vanzelfsprekende afwisseling tussen levendigheid en relatieve rust.

Om het gebied te verbinden met de stad is een overbrugging van de Schinkel nodig. Niet voor autoverkeer, omdat dat een aanzuigende werking zal hebben, wel voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer. Daarnaast moeten bestaande routes vanuit de wijken Slotervaart en Westlandgracht worden doorgetrokken naar het zuiden, met de Johan Huizingalaan als stedelijke verbinding naar de Sloterplas en de Nieuwe Meer.

Verder krijgt Schinkelkwartier een netwerk van watergangen en groenstructuren, deels langs de dijken met zware infrastructuur, maar ook doordringend in de buurten. Onderdeel daarvan is een verbinding tussen het water van de Riekerhaven en de Westlandgracht. Binnen de buurten wordt gezorgd voor kleinschaliger groen en plekken die sporten en bewegen stimuleren. Grootschaliger groen- en sportvoorzieningen kunnen een plek buiten het plangebied krijgen, langs de Schinkel, op de noordoever van de Nieuwe Meer en langs de Christoffel Plantijngracht.



Afbeelding 21: De kerncorridor Schiphol-Amsterdam. Kansen voor een kralenketting van hoogwaardige woon-werkgebieden. Bron: ENTER [AMS]. Internationale entree van Nederland, 2017.

Binnen de hoofdstructuur van het gebied blijven de verschillen tussen de deelgebieden ook in de toekomst herkenbaar, ze houden een eigen ruimtelijke en programmatische identiteit.

3.1.3 Relatie met de omgeving

Schinkelkwartier is onderdeel van het corridorgebied Amsterdam-Zuidas. De *Amsterdamse structuurvisie 2040*, vastgesteld in 2011, spreekt van een internationalisering van de zuidflank. In het afgelopen jaar hebben de gemeente en regiopartners verkend hoe de corridor tussen de luchthaven en de stad zich kan ontwikkelen tot de internationale entree van Nederland. Samen met het Rijk en regiopartners is in 2018 gestart met onderzoek in het kader van het Meerjaren Programma Ruimte en Infrastructuur (MIRT), dat eind 2019 moet leiden tot een ontwikkelstrategie.

Bij dit perspectief hoort een uitbreiding van het openbaar vervoer met nieuwe metro- of treinverbindingen, die ook een katalysator zullen zijn voor de ontwikkeling van Schinkelkwartier. Bij de planontwikkeling voor Schinkelkwartier is daarom afstemming met de uitkomsten van het MIRT-onderzoek en anticipatie daarop van groot belang.

Een belangrijke kwaliteit voor Schinkelkwartier is de nabijheid van de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos. Goede verbindingen met dit grote natuurgebied zijn belangrijk voor de toekomstige bewoners en werkers in het gebied en ze zijn ook ecologisch gewenst. Schinkelkwartier kan zo een belangrijke schakel worden tussen het Amsterdamse Bos en de gordel van stadsparken aan de noordkant.



Afbeelding 22: de Oeverlanden bij de Nieuwe Meer. Foto: Martin Alberts

Verder liggen er kansen om het water met de omgeving te verbinden. Een voorbeeld daarvan is het doortrekken van de Westlandgracht naar de oude Riekerhaven en de Schinkel, waardoor een samenhangend waternetwerk ontstaat tussen Nieuw-West en Zuid. Dit levert bovendien welkome extra watercompensatieruimte in de stadsboezem op. De water- en groenstructuur wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.

3.2 Bereikbaarheid

Schinkelkwartier krijgt een stedelijk mobiliteitsprofiel met een ondergeschikte rol voor de auto en optimale voorzieningen voor voetganger, fiets en openbaar vervoer. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van het gebied. Bestaande perifere autolandschappen, zoals de Henk Sneevlietweg en de Johan Huizingalaan, worden aangepast en mede ingericht voor andere vervoerswijzen.



Afbeelding 23: Henk Sneevlietweg, met bestaande op- en afritten. Foto: Siebe Swart

3.2.1 Fiets en voetganger

Om te komen tot voldoende, aantrekkelijk ingerichte, routes en voorzieningen voor langzaam verkeer worden hiaten in het bestaande netwerk voor fietsers aangevuld en de onderdoorgangen in de A10 en de ringspoorbaan sociaal veiliger gemaakt. Er komen één of meer verbindingen over de Schinkel en de routes naar het Amsterdamse Bos onder de A4 en de sporen worden opgewaardeerd. Fietsparkeervoorzieningen worden standaard opgenomen in de programma's voor nieuwe bebouwing.

Voor de voetganger zijn prettige en sociaal veilige routes naar scholen en voorzieningen belangrijk met brede stoepen aan de zonzijde. Daarnaast komen er sportieve routes naar de noordoever van de Nieuwe Meer, het dorp Sloten en de overzijde van de Schinkel.

3.2.2 Openbaar vervoer

Onderzoek met behulp van het Verkeers Model Amsterdam (VMA) heeft duidelijk gemaakt dat voor Schinkelkwartier in de eerste plaats een goede verbinding met de stad belangrijk is. Er zijn verschillende opties onderzocht met als uitkomst dat er op middellange termijn voldoende vervoervraag is voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Voorlopig gaat daarbij de voorkeur uit naar een nieuwe tramverbinding. Twee tracés lijken kansrijk, namelijk een noordelijke ligging met een oversteek van de Schinkel bij de tramremise Havenstraat en een zuidelijke ligging met een oversteek bij de Laan der Hesperiden, maar er zijn ook andere opties. De diverse varianten worden in de volgende fase onderzocht om te komen tot een keuze.

Afhankelijk van het te kiezen voorkeurstracé kan het wenselijk zijn het metrostation Henk Sneevlietweg te verlengen of te verplaatsen naar het zuiden. Door deze ingreep zou het station ook centraler in het te ontwikkelen gebied komen te liggen. Omdat de aanleg van een HOV-tracé de nodige voorbereidings- en bouwtijd vraagt, zijn ook tijdelijke bereikbaarheidsmaatregelen nodig, zoals extra busvervoer over bestaande infrastructuur. De inzet is om de bestaande private buslijn naar Rieker Business Park daarin op te nemen.

Onzeker is nog welke OV-verbindingen er komen op een hoger schaalniveau. In het kader van de corridorontwikkeling Amsterdam-Schiphol wordt gestudeerd op een verlenging van de Noord/Zuidlijn van station Zuid/WTC naar Schiphol/Hoofddorp en een nieuwe treinverbinding tussen Schiphol/Hoofddorp en Amsterdam CS *(de Airportsprinter)*. Voor de positie van Schinkelkwartier is een goede aantakking op zulke nieuwe verbindingen van belang. Daarom wordt in de planvorming geanticipeerd op toekomstige stations ter plaatse van de Johan Huizingalaan (metro) en de Anderlechtlaan of Henk Sneevlietweg (trein).

3.2.3 Auto

Bij het gewenste mobiliteitsprofiel van Schinkelkwartier passen geen nieuwe investeringen in de autobereikbaarheid van het gebied. Daarom wordt afgezien van nieuwe verbindingen over de Schinkel die volgens onderzoek een aanzuigende werking hebben en tot sluiproutes leiden

De bestaande hoofdroutes voor de auto, de Johan Huizingalaan en Henk Sneevlietweg, worden gerespecteerd, maar het ruimtebeslag wordt beperkt door bermen te verkleinen en grootschalige op- en afritten te verwijderen. Op de overige routes in het gebied wordt doorgaand verkeer zo veel mogelijk voorkomen en op nieuwe wegen wordt het uitgesloten. Schinkelkwartier blijft daarbij wel goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten.

Passend bij een stedelijk mobiliteitsprofiel wordt ingezet op een lage parkeernorm en ondergronds parkeren op eigen terrein. Daarnaast worden de kansen onderzocht voor overige autoverkeer beperkende maatregelen, zoals milieuzones, autodelen en smart mobilityconcepten.

De bereikbaarheid van Schinkelkwartier per auto wordt in de komende fase nader onderzocht in het MER en de netwerkstudie Nieuw-West. Ook de relatie met stadsdeel Zuid wordt daarin meegenomen.

3.3 Sociale ambitie

De transformatie en verdichtingsopgave voor Schinkelkwartier moet leiden tot een gemengde en complete wijk met kansen voor iedereen. Het is er veilig en aantrekkelijk, en de ruimtelijke structuur en inrichting van de openbare ruimte nodigen uit tot bewegen. Bij zo'n wijk hoort een divers en hoogwaardig voorzieningenpakket. Scholen, gezondheidscentra, jongerencentra, bibliotheken, sportparken, huizen van de buurt en andere voorzieningen zijn nodig om van Schinkelkwartier een leefbare en toekomstbestendige stadswijk te maken. Daarbij horen ook zachte initiatieven en activiteiten die geen marktconforme huren kunnen dragen, maar toch onlosmakelijk verbonden zijn met de stad. Leidend bij de realisatie van maatschappelijke voorzieningen zijn de door het bestuur vastgestelde referentienormen.



Afbeelding 24: Een kunst- en muziekfestival bij Broedplaats Radion in het voormalige ACTA-gebouw. Foto: Radion

3.3.1 Onderwijs

Amsterdam kiest in de *Aanpak onderwijshuisvesting* voor kwalitatief goede, flexibele schoolgebouwen en gymzalen die een divers onderwijsaanbod en divers gebruik faciliteren. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van alles-in-één scholen met een omvang van vijftien tot twintig groepen om soepele overgangen per leeftijdsfase te creëren. Uitgaande van de huidige referentienormen is in Schinkelkwartier straks plaats voor vijf tot acht van zulke scholen. Om de ruimte efficiënt te benutten worden de schoolpleinen openbaar en in combinatie met sport, groen en speelvelden gebruikt.

De scholen worden geïntegreerd in de stedelijke bebouwing en gecombineerd met andere functies, zoals wonen, sportvoorzieningen en jongerencentra. Zo kan de school het hart van de buurt worden en een ontmoetingsplek voor buurtbewoners en ondernemers.

3.3.2 Jeugd en Zorg

In Schinkelkwartier moeten straks voldoende jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen beschikbaar zijn. De accommodaties zijn bereikbaar, toegankelijk, toekomstbestendig, duidelijk herkenbaar en ze worden goed bemenst en beheerd. Daarbij worden initiatieven gericht op het oplossen van problemen en het versterken van de woon- en leefomgeving gestimuleerd. Belangrijk is dat er vanaf het begin wordt geïnvesteerd in de sociale infrastructuur van het gebied.

Bij de vestiging van voorzieningen met een breder verzorgingsgebied dan de wijk, zoals dagbesteding en maatschappelijke opvang, wordt uitgegaan van een evenwichtige spreiding over de stad.

3.3.3 Kunst en cultuur

De ontwikkelingen op het gebied van kunst en cultuur zijn minder voorspelbaar en afdwingbaar dan die op het gebied van bijvoorbeeld zorg of onderwijs. Uitgangspunt in de huidige referentienorm is 0,25 m² voor kunst en cultuur per nieuw ontwikkelde woning.

Schinkelkwartier leent zich daarbij goed voor het ontwikkelen van nieuwe publiekstrekkende culturele voorzieningen. Voorwaarde daarvoor zijn een goede bereikbaarheid, een prettige omgeving en een aantrekkelijke functiemix. Daarnaast is belangrijk dat al bestaande culturele initiatieven niet worden weggedrukt als gevolg van stijgende grond- en vastgoedprijzen, maar behouden blijven voor het gebied.

3.3.4 Gezonde stad

Schinkelkwartier is door de aanwezige infrastructuur en bedrijvigheid en de nabijheid van Schiphol een gebied met een hoge milieubelasting. Zo is geluid bij de transformatieopgave een voorname factor. Daarnaast hebben de aanwezige snelwegen en de luchthaven een negatieve invloed op de luchtkwaliteit in het gebied. Deze milieubelastingen zijn van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving en de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Bij de ontwikkeling van Schinkelkwartier moet rekening worden gehouden met deze milieubeperkingen en worden gewerkt aan een gezonde leefomgeving. Gezondheid is daarbij meer dan het voldoen aan wettelijke normen, er worden ook extra inspanningen gevraagd. In de volgende fase wordt onderzocht welke maatregelen noodzakelijk zijn om een gezond woon- en leefklimaat te waarborgen. Het gaat onder meer om bronmaatregelen, geluidsafscherming, stille zijden aan woningen, geluidsisolatie en maatregelen ter beperking van het autoverkeer.

3.3.5 Sport en Bewegen

Een sportieve stad is een gezonde stad. Sporten is leuk en een effectief middel om Amsterdammers te laten bewegen. Goede voorzieningen zijn daarbij belangrijk. Denk aan accommodaties voor georganiseerde buitensport, sport in de openbare ruimte en binnensporten, zoals sporthallen, gymzalen en zwembaden. Bij de planning van de investeringen is de sportnorm het uitgangspunt, zodat sportvoorzieningen worden mee ontwikkeld met de groei van het gebied.

Speciale aandacht krijgt de realisatie van compacte sportparken op wijkniveau, gekoppeld aan scholen, zorg- en wijkvoorzieningen. Zulke sportparken zijn kleinschalig en openbaar toegankelijk, flexibel in gebruik en aantrekkelijk, met de wijk als gastheer en de sportverenigingen als welkome gasten.

Voor grotere sportvoorzieningen, zoals sportvelden of zwembaden moet onderzocht worden wat binnen Schinkelkwartier mogelijk is en wat beter daarbuiten, bijvoorbeeld bij de Nieuwe Meer, kan worden gerealiseerd. In de volgende fase volgen daarover uitspraken.

3.3.6 Groen

Door een groennorm te hanteren wordt gestreefd naar een goede kwaliteit van het groen in nieuwe stadswijken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen normen voor gebruiksgroen en voor ecosysteemgroen. Bij gebruiksgroen gaat het om stedelijk aantrekkelijk groen waarin mensen kunnen verblijven en recreëren.



Afbeelding 25: het Amsterdamse Bos

De omvang daarvan is minimaal 0,5 hectare met tenminste 60% levend groen en verder voldoende paden, water en voorzieningen voor sport en spel.

Met ecosysteemgroen wordt het groen bedoeld dat een wijk klimaatadaptief kan maken. Daarvan kan een deel, maximaal 25% op de kavel of het dak worden gerealiseerd. Ecosysteemgroen speelt een rol bij het rainproof en natuurinclusief maken van een wijk, maar het draagt ook bij aan de beleving en de gezondheid van de inwoners.



Afbeelding 26: Oeverlanden bij de Nieuw Meer, fietsroute

Verder zijn er afstandsnormen, met name voor het gebruiksgroen. Zo moet altijd binnen een afstand van 250 meter van de woning buurtgroen te vinden zijn en bedraagt de maximale afstand tot een stadspark 750 meter.

3.3.7 Gezond leven

Naast de omgevingskwaliteit is ook het gedrag van invloed op de gezondheid. Denk aan voldoende bewegen, gezonde voeding en niet roken. Uit onderzoek blijkt dat in het stadsdeel Zuid veel bewoners een goede gezondheid ervaren, terwijl dat in Nieuw-West veel minder het geval is. In dit stadsdeel is vaker sprake van sociale uitsluiting, gebrek aan beweging en overgewicht. In Schinkelkwartier, waar zeker ook bewoners uit Nieuw-West zich zullen vestigen, is het stimuleren van gezond gedrag daarom een aandachtspunt.

Gezond gedrag kan worden bevorderd door een goede inrichting van de openbare ruimte. Het gemeentelijke programma *Bewegende Stad* noemt daarvoor vier principes: ruim baan voor fiets en voetganger, sportvoorzieningen om de hoek, ruimte om te spelen en uitnodigen tot bewegen. In de volgende fase wordt onderzocht hoe gezond gedrag in Schinkelkwartier kan worden gestimuleerd. Denk bijvoorbeeld aan het instellen van rookvrije schoolpleinen, parken en sportvelden, en het voorkomen van fastfood verkoop rondom scholen.

Verder heeft een natuurlijke omgeving een positieve invloed op de gezondheid. Het stimuleert mensen om te bewegen, waarmee overgewicht en hart- en vaatziekten worden voorkomen. En het biedt rust en ontspanning ter bestrijding van stress en depressie.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Flexibiliteit en aanpasbaarheid

De basis voor een duurzame gebiedsontwikkeling is een gebouwde omgeving die is ingericht op verschillende vormen van gebruik en adaptief kan reageren op maatschappelijke verandering. Concrete maatregelen daarvoor zijn onder meer een extra hoge begane grondlaag, waarin niet alleen woningen, maar ook bedrijven, winkels, kantoren en voorzieningen passen. Net als flexibele, open gebouwstructuren die divers ruimtegebruik mogelijk maken. In de openbare ruimte kan multifunctionaliteit worden bereikt door ruime straatprofielen vast te leggen, waarbinnen verschillende vormen van gebruik passen. Deze kunnen ondergronds voldoende ruimte bieden aan innovaties op het gebied van aanvoer van energie en grondstoffen, en de afvoer van afvalstoffen.

3.4.2 Warmte en koude

Woningen en bedrijven in Schinkelkwartier worden niet aangesloten op het aardgasnet, maar krijgen toegang tot stadswarmte, bij voorkeur op lagere temperatuur. Onderzocht gaat worden of grote warmteproducenten in het gebied, zoals het datacenter Global Switch, een rol kunnen krijgen als leverancier van warmte. Datzelfde geldt voor koudeproducenten, zoals de ziekenhuizen in het Medisch Cluster.

3.4.3 Energie

Innovatief management van warmte en energie lijkt een kansrijk handelsmerk te kunnen worden van het nieuwe Schinkelkwartier. De zware infrastructuur met zijn geluidschermen en groenblauwe overgangszones kan mogelijk worden ingezet als een robuuste zonnecollector. Bedrijven in het gebied, zoals IBM, PWC en NLR, worden uitgedaagd om mee te denken over innovaties. Verder bieden de openbare ruimte en de vele nieuwe daken kansen voor een brede toepassing van zonne-energie. Ook krijgt energieneutraal wonen (nul-op-de-meterwoningen) en energieopwekking op perceelniveau extra aandacht.



Afbeelding 27: Laan van Spartaan in Amsterdam West, voorbeeld van energieopwekking in de buurt

3.4.4 Circulariteit

In Schinkelkwartier zullen de nieuwste technieken op het gebied van afvalinzameling en -verwerking worden toegepast. De schaal van het gebied lijkt voldoende voor een ondergronds afvalsysteem en nieuwe vormen van sanitatie. Onderzocht wordt of het bestaande afvalpunt in Riekerzone kan worden omgevormd tot een modern recyclecentrum. Op wat kortere termijn wordt onderzocht of de logistiek van de afvalinzameling efficiënter en duurzamer kan worden ingericht. Dit is mogelijk door natransport over water te organiseren met gebruikmaking van overslagpunten. Schinkelkwartier is één van de zoekgebieden voor zo'n overslagpunt. Verder is circulariteit het uitgangspunt bij de keuze van materialen in de bebouwing en de openbare ruimte.

3.4.5 Schone lucht

De sleutel voor een goede luchtkwaliteit ligt in het mobiliteitsprofiel van het gebied. De keuze voor een laag aandeel van de auto leidt tot een lage parkeernorm en een ruim aanbod van oplaadmogelijkheden voor elektrisch vervoer. Verder is onderzoek gewenst naar nieuwe elektrische deelconcepten.

Luchtverontreiniging ontstaat ook door houtstook. Daarom worden in de woningen bij voorkeur geen rookafvoerkanalen opgenomen.



Afbeelding 28: Kopenhagen, voorbeeld van autovrije openbare ruimte

3.4.6 Klimaat

Een belangrijke eerste stap naar klimaatbestendigheid is het vasthouden, bergen en doordacht afvoeren van het regenwater. Hemelwaterafvoer wordt daarom alleen toegepast bij knelpunten en bij het ontwerpen van de waterstructuur wordt gezorgd voor voldoende berging. Wanneer verhard oppervlak wordt toegevoegd geldt de norm van 10% watercompensatie, waarbij ook de wijdere omgeving in beschouwing wordt genomen.



Afbeelding 29: Dichtershof Utrecht, voorbeeld van rainproof binnentuin. Bron: Amsterdam Rainproof

De compensatie kan onder meer worden gerealiseerd door alternatieve voorzieningen voor regenwaterberging. In de bouwenvelop voor individuele kavels wordt waterneutraliteit als eis gesteld.

Om de waterpeilen in Amsterdam te kunnen bewaken en beheersen is stabiliteit in het watersysteem belangrijk. Een instrument om die te borgen is de watercompensatiebalans. Alle ontgravingen en dempingen in het projectgebied worden daarin gedocumenteerd. Zo ontstaat een compleet overzicht en een goede voorbereiding op een hoogwatersituatie.

Ingrepen in het plangebied mogen ook geen nadelig effect hebben op de grondwaterstroming. Hiervoor geldt de Amsterdamse grondwaternorm, dat is maximaal één keer per twee jaar een overschrijding gedurende maximaal vijf aaneengesloten dagen.

Verder is voor klimaatadaptatie vergroening van groot belang. Groene daken en gevels, geveltuinen en robuuste groenstructuren met waarde voor de natuur zijn daarom essentieel. Ook is aandacht nodig voor de risico's van droogte en hitte.



Afbeelding 30: Wooncomplex Polderblok, Oostpoort, voorbeeld van groene gevels

3.5 Programma

3.5.1 Wonen

Schinkelkwartier kan een antwoord geven op de grote vraag naar woonruimte in Amsterdam. Er liggen kansen voor een stedelijk woonmilieu in een hoge dichtheid en met een gevarieerd aanbod aan stedelijke voorzieningen. De totale capaciteit is berekend op circa 11.000 woningen, uitgaande van een gemiddeld woonoppervlak van 85 m2 BVO (65 m2 GBO).

Bij de verdeling over de financieringscategorieën geldt het woonbeleid van de vastgestelde Woonagenda. Dat betekent dat in het Schinkelgebied vooralsnog een verdeling geldt van 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop. Belangrijk is een goede spreiding van de verschillende categorieën over het gebied en een goede balans tussen woningen voor gezinnen en woningen voor starters, senioren en studenten.

3.5.2 Werken

Strategisch gelegen tussen Schiphol en de Zuidas, en op fietsafstand van het Amsterdamse centrum, is Schinkelkwartier nu al een populaire vestigingsplek voor innovatieve, kennisintensieve en creatieve bedrijven. Naast ambachtelijke werkplaatsen telt het bedrijven inmiddels veel architectenbureaus, reclamemakers, laboratoria, techbedrijven en andere kenniswerkers. De inzet van de planontwikkeling is dit profiel te koesteren en verder uit te bouwen. Het Schinkelkwartier wordt zo een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor creatieve en innovatieve ondernemingen met (gezien de nabijheid van Schiphol) een internationale oriëntatie.



Afbeelding 31: Schinkelhaven, kantoor TBWA (2010)

In de volgende fase wordt verkend welke mogelijkheden er zijn voor een innovatiedistrict voor creatieve industrie en ICT, met B. Amsterdam en IBM in de rol van aanjagers. Ook mogelijke spin-offs van het Nationaal Lucht- en Ruimtevaart Laboratorium en de medische instellingen worden onderzocht.

De capaciteit van het gebied is in 2017 berekend op ongeveer 750.000 m² werkruimte, wat overeenkomt met ongeveer 40.000 arbeidsplaatsen. Dat is een stijging van ongeveer 25.000 plaatsen ten opzichte van het bestaande aanbod. Het oostelijk deel met het bedrijventerrein Schinkelhaven blijft daarbij een locatie voor centrumstedelijke woonwerkmilieus met relatief kleinschalige creatieve bedrijven.



Afbeelding 32: Creatieve werkplekken bij B. Amsterdam

Het westelijk deel met Riekerzone en Rieker Business Park zal zich sterker oriënteren op de luchthaven, hier kan een innovatiedistrict tot ontwikkeling komen.

Een verdere ontwikkeling van de corridor Amsterdam-Schiphol, met een uitbreiding van de metro en/of treinverbindingen, zal het gebied een boost geven en leiden tot een sterkere focus op werken in de directe omgeving van de nieuwe stations.

3.5.3 Maatschappelijke voorzieningen

De gewenste maatschappelijke voorzieningen in Schinkelkwartier zijn in kaart gebracht aan de hand van *de Referentienorm Maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*. Daarbij is gerekend met het eerder geraamde aantal woningen en een ruimtelijke typologie als 'gemengde stadsbuurt'. Dat leidt tot een voorlopig geraamde behoefte aan maatschappelijke voorzieningen van ongeveer 74.000 m² bvo. Per sociaal domein wordt de ruimtelijke, financiële en kwalitatieve vraag nog nader onderzocht.

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven moet bij de locatiekeuze van de voorzieningen rekening worden gehouden met het *Besluit Luchtkwaliteit*. Veel voorzieningen zijn gevoelige bestemmingen, die alleen mogelijk zijn op een afstand van minimaal 300 meter van een rijksweg en minimaal 50 meter van een provinciale weg of weg met meer dan 10.000 vervoersbewegingen per dag. Dat betekent dat in Schinkelkwartier slechts een beperkt aantal locaties geschikt is voor gevoelige bestemmingen. In de planvorming wordt daar rekening mee gehouden. Ook geldt voor scholen de wettelijke eis conform bouwbesluit dat geluidshinder niet meer mag bedragen dan 33 dB.

3.5.4 Detailhandel en overige voorzieningen

Schinkelkwartier moet ruimte bieden aan een winkelprogramma dat aansluit op het aantal woningen en de overige functies in het gebied. Leidend is daarbij het detailhandelsbeleid dat wordt ontwikkeld voor de stadsdelen Nieuw-West en Zuid. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de specifieke wensen van de doelgroep van relatief jonge ondernemers en bewoners voor wie collectieve voorzieningen als fitness en goede horeca belangrijk zijn.

Verder lijkt Schinkelkwartier kansrijk voor een aantal voorzieningen met een groter verzorgingsgebied, zoals een bibliotheek, bouwmarkten en overige PDV (perifere detailhandelsvestigingen), een centrum voor de politie en een modern recyclepunt. Daarom is voorlopig rekening gehouden met een relatief ruim voorzieningenprogramma.

4 Draagvlak en risico's

Schinkelkwartier kent een grote diversiteit aan actoren met uiteenlopende posities en belangen. Een verkenning van het krachtenveld vraagt daarom maatwerk. Om inzicht te krijgen in de houding van de vele partijen ten opzichte van de gebiedsontwikkeling is per deelgebied een analyse gemaakt van de uitgangssituatie en mogelijke veranderingen. Vervolgens is de vraag gesteld hoe de stakeholders zich ten opzichte daarvan zullen opstellen. De analyse is uitgevoerd in een sessie met de leden van het projectteam. Deze principenota geeft een samenvatting.

4.1 Krachtenveldenanalyse

Bij de krachtenveldanalyse is onderscheid gemaakt tussen vijf categorieën van actoren, namelijk:

- De overheid en semi-overheden
- De eigenaren van gronden en vastgoed
- De huurders en gebruikers van gebouwen en terreinen
- De commerciële ondernemers
- De bewoners aan de randen, rond het Aalsmeerplein en in de Schinkel

Kort samengevat leidt de analyse tot het volgende beeld:

- Binnen de gemeente Amsterdam en overige overheden overheerst momenteel een afwachtende houding. Formele besluitvorming over de projectontwikkeling is gewenst om tot een meer proactieve en positieve benadering te komen.

- Voor de eigenaren van grond en vastgoed biedt de ontwikkeling van Schinkelkwartier goede kansen voor projectontwikkeling en waardevermeerdering. Dat wordt inmiddels bevestigd door de vele private initiatieven in het gebied.

- Voor de huurders en gebruikers van gebouwen en terreinen levert de gebiedsontwikkeling onzekerheid en risico's op. Ze beschikken momenteel over relatief goede locaties met in het algemeen redelijke huren. Dit kan veranderen bij een upgrade van het gebied. Huurverhogingen en/of het opzeggen van de huur vormen serieuze risico's.

- Bij de ondernemers is vooral ambivalentie te verwachten. Voor sommigen kan de bedrijfsvoering worden bemoeilijkt door verminderde (auto)bereikbaarheid, milieuzones, klachten van bewoners enzovoorts. Voor anderen genereert woningbouw in het gebied meer vraag en hogere omzetten. Daarnaast ontstaan er kansen voor bedrijfsuitbreiding of –optimalisatie.

- De bewoners van de woonschepen in de Schinkel en in de omgeving van het Aalsmeerplein krijgen te maken met onzekerheid over nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en voetganger/fiets. Voor hen is vooral belangrijk waar nieuwe bruggen over de Schinkel komen te liggen. Dit vraagt om overleg met hen over de alternatieven, in een vroeg stadium.

Bij de externe stakeholders zijn verschillende posities te verwachten:

- De luchtvaartsector (Schiphol, KLM, inspectie) staat naar verwachting niet positief tegenover de gebiedsontwikkeling, omdat woningbouw kan leiden tot toename van klachten van bewoners en extra weerstand tegen de groei van de luchthaven.

- De Vervoerregio lijkt een potentiële bondgenoot, omdat in de gebiedsontwikkeling de nadruk ligt op vergroting van het draagvlak voor openbaar vervoer en (wellicht) ruimte voor cofinanciering van OV-voorzieningen.

Het algemene beeld dat naar voren komt, is dat veel actoren nog een afwachtende positie innemen. Ze zijn onder voorwaarden voorstander van de ontwikkeling (ja, mits) of ze zijn gematigd tegenstander (nee, tenzij). Daarom is zorgvuldige planontwikkeling gewenst, waarin maximaal rekening wordt gehouden met individuele wensen en belangen van de verschillende stakeholders.

4.2 Risico's, een quickscan

Een gedetailleerde risicoanalyse voor Schinkelkwartier is pas mogelijk, als er een concreter beeld is van de gebiedsontwikkeling en de bijbehorende ingrepen. Een globale en voorlopige verkenning levert het volgende beeld op:

- **Beperkt grondeigendom**
  Omdat de gemeente maar beperkt beschikt over eigen grond, zijn we voor de uitvoering van de plannen afhankelijk van de medewerking van een groot aantal erfpachters. Dit kan er onder meer toe leiden dat infrastructurele ingrepen of maatschappelijke voorzieningen niet of pas laat gerealiseerd kunnen worden.

- **Onzeker bouwvolume**
  De raming van de woningaantallen en m² bedrijfsvloer en voorzieningen is gebaseerd op de beschikbare ruimte in Schinkelkwartier. Er is een aanzienlijk risico dat het volume niet wordt gehaald, want veel is afhankelijk van marktomstandigheden en particuliere initiatieven.

- **Multi-actoren aanpak**
  De deelname van een groot aantal private stakeholders maakt een centraal aangestuurde, planmatige en integrale aanpak onmogelijk. Schinkelkwartier is een project met veel proceskenmerken.

- **Kostenverhaal op eigenaren**
  De gemeente moet bij de gebiedsontwikkeling investeringen doen, die deels verhaald kunnen worden op private gebruikers. Daarvoor zijn instrumenten beschikbaar, maar het is niet zeker of de private bijdragen tijdig en in voldoende mate beschikbaar komen.

- **Eisen aan betaalbaarheid woningen**
  De kans bestaat dat het gemeentelijk woonbeleid voor private investeerders aanleiding is om geen rendabele businesscase meer te zien en af te haken. Dat risico wordt vergroot als de gemeente ook op andere thema's, zoals energievoorziening en duurzaamheid, zware eisen stelt.

- **Voorinvesteringen**
  Bij het ontwikkelen van Schinkelkwartier zijn in een vroeg stadium aanzienlijke investeringen nodig in infrastructuur en grondproductie, waar pas later substantiële inkomsten tegenover staan. Als daarvoor onvoldoende ruimte is, komen de ambities van het project op het gebied van openbaar vervoer en duurzaamheid in het gedrang. Ontwikkelende partijen noemen investeringen in openbaar vervoer een voorwaarde voor planuitvoering.

- **Maatschappelijke weerstand**
  De aanleg van nieuwe OV-infrastructuur vormt een risicofactor, omdat maatschappelijke weerstand te verwachten is als daarvoor op grote schaal bestaande gebouwen en functies moeten wijken.

- **Beperkingen door vliegverkeer**
  Een groot deel van Schinkelkwartier ligt binnen de LIB-5 zone (20 Ke) van Schiphol, waardoor bij woningbouw een afweging verplicht is, waarin rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting en externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vliegverkeer. Deze afweging kan leiden tot de conclusie dat toevoeging van woningen in sommige delen van het plangebied niet acceptabel is.

- **Bezwaren tegen dezonering**
  Om woningbouw mogelijk te maken moet het bedrijventerrein Schinkelhaven gedeeltelijk worden gedezoneerd. Dit kan weerstand oproepen bij bedrijven die vrezen voor aantasting van hun milieuruimte door woningbouw.

Tijdens de vervolgfasen van het project vormt risicomanagement een integraal onderdeel van de projectaanpak. Daarbij hoort een uitgebreidere risicoanalyse, waarin op gezette tijden wordt beoordeeld wat het risicoprofiel is en welke beheersmaatregelen nodig zijn.

5 Ontwikkelstrategie

5.1 Kansen scheppen

De ontwikkelstrategie voor Schinkelkwartier moet afgestemd zijn op de specifieke context van het gebied en de ambities van de gemeente. Daarin spelen investeringen door private eigenaren en ontwikkelaars een cruciale rol. Daarom moet voor de initiatieven en plannen in het gebied op maat ontwikkelruimte worden gemaakt: regisseren waar het moet en faciliteren waar het kan.

Vaak zijn private acties maar beperkt voorspelbaar, zodat een maximale wendbaarheid vereist is in schaal, snelheid en programmering van het proces. De doorlooptijd van tenminste twintig jaar brengt ongetwijfeld ook wijzigingen in beleid en omstandigheden met zich mee. Het ontwikkelproces moet dus rekening houden met zowel interne als externe dynamiek.

De eerste stap om in Schinkelkwartier kansen te scheppen voor verdichting en transformatie zijn twee voorwaardenscheppende activiteiten:

- **Ruimtelijke planning**
  Als eerste moet de ruimtelijke structuur van het gebied worden vastgesteld door beslissingen te nemen over de weg- en railinfrastructuur, de groene en blauwe raamwerken en de typologie van de deelgebieden. Daarvoor zijn de afgelopen jaren al goede voorstellen gedaan, maar er is behoefte aan een minder vrijblijvend kader in de vorm van een gemeentelijk projectbesluit. Dat moet een besluit over het hele projectgebied zijn, omdat de ruimtelijke samenhang te groot is om te knippen.

  Ook financieel is een projectbesluit over het hele plangebied gewenst, omdat de kans bestaat dat de financiële resultaten per deelgebied aanzienlijk verschillen.

  De haalbaarheid van de ontwikkeling is daardoor alleen te beoordelen bij een compleet beeld van het geheel. Ook zijn er deelgebiedoverstijgende investeringen nodig in rode, groene en blauwe infrastructuur, die alleen op gebiedsniveau in kaart te brengen zijn. Dat pleit ook voor een financieel kader dat het hele Schinkelkwartier omvat.

- **Milieueffectrapportage**
  De ontwikkeling van Schinkelkwartier is een stedelijk ontwikkelingsproject dat de grenzen van de Wet milieubeheer overstijgt, want het omvat meer dan 2.000 woningen, een ruimtebeslag van meer dan 100 hectare en een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m². Nadelige milieugevolgen kunnen daarbij niet op voorhand worden uitgesloten, daarom moet een Milieu Effect Rapport (MER) worden opgesteld.

  Om maximaal gebruik te maken van de uitkomsten van de m.e.r. is een vroegtijdige start van het milieuonderzoek gewenst, zodat het MER kan fungeren als inhoudelijke onderlegger voor de verdere planontwikkeling. Daarbij worden de ambities voor Schinkelkwartier in de m.e.r. op hun haalbaarheid getoetst. Zo kunnen de strategische keuzes bij de transformatie tot hoogstedelijk gemengd gebied in een vroeg stadium inzichtelijk worden gemaakt. De verplichte m.e.r.-procedure wordt gekoppeld aan een nader te bepalen bestemmingsplan.

5.2 Uitnodigingsplanologie

Als de hoofdstructuur en de milieueffecten zijn vastgesteld, ligt er een goede basis voor verdere transformatie per deelgebied. De huidige bestemmingspannen laten die in veel gevallen echter niet toe, daarom zijn nieuwe juridisch-planologische kaders nodig om woningbouw en verdichting mogelijk te maken en infrastructuur aan te kunnen leggen. Daarvoor moeten per deelgebied één of meer planologische besluiten worden voorbereid die transformatie mogelijk maken. Het daarbij in te zetten juridisch-planologisch instrumentarium is afhankelijk van de lokale situatie, de eigendomsverhoudingen, de bereidheid van marktpartijen om te ontwikkelen en de rol die de gemeente ziet voor zichzelf. In algemene zin gaat de voorkeur uit naar uitnodigingsplanologie, waarin concrete initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid juridisch-planologisch worden gefaciliteerd.

Er zijn juridisch-planologisch verschillende opties, zoals het vaststellen van een globaal eindplan, het werken met postzegelbestemmingsplannen of het toestaan van afwijkingen van het bestemmingsplan via een Wabo vergunning. Bij de afweging daarvan is onder meer van belang of bestemmingswijziging urgent is, of flexibiliteit nodig is, of voorafgaand onderzoek vereist is en hoeveel gemeentelijke capaciteit beschikbaar is. De inzet blijft juridisch-planologisch maatwerk, waarbij per locatie of initiatief een overlegtraject met de initiatiefnemers wordt gestart om afspraken te maken over programma, bouwhoogte, buitenruimte, parkeren, maatschappelijke voorzieningen enzovoorts. Bij private grondeigenaren horen daar ook afspraken bij over verrekening van de gemeentelijke kosten.

5.2.1 Voorbereidingsbesluit

Om ongewenste ontwikkelingen in Schinkelkwartier te voorkomen kan het wenselijk zijn om voor delen van het plangebied een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee kunnen, vooruitlopend op een nieuw juridisch-planologisch kader, aanvragen voor een omgevingsvergunning worden aangehouden.

5.2.2 Facetbestemmingsplan Schinkelhaven

Het bedrijventerrein Schinkelhaven neemt een bijzondere positie in omdat het een gezoneerd industrieterrein is. De eerste stap naar doorontwikkeling is daarom het vaststellen van een facetbestemmingsplan dat Schinkelhaven zo veel mogelijk dezoneert. Daarmee wordt voorgesorteerd op het introduceren van woningbouw. Ook na dezonering blijven er overigens locaties waar een woonbestemming niet zonder meer mogelijk is, zoals rond het Nationaal Lucht- en Ruimtevaart Laboratorium (dat een eigen geluidzone houdt) en in de zone langs de A10 (in verband met verkeerslawaai).

Op grond het huidige bestemmingsplan zijn in Schinkelhaven bedrijven in de milieucategorie 3.2 toegestaan, alleen het NLR valt in een hogere milieucategorie en is als uitzondering bestemd. Om menging met wonen mogelijk te maken moet buiten het NLR de maximale milieucategorie 3.1 worden.

5.2.3 Aanmelding Crisis- en herstelwet

Schinkelkwartier is inmiddels als onderdeel van *Koers 2025* bij het Ministerie van BZK aangemeld als duurzaam innovatief experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet. Na aanwijzing kunnen in het plangebied bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte worden opgesteld, waarmee feitelijk wordt voorgesorteerd op de komende Omgevingswet. Dit kan belangrijke voordelen opleveren, zoals het hanteren van een latere planhorizon (twintig jaar in plaats van tien), beperking van het voorgeschreven onderzoek (alleen globaal) en een lichtere toets op de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Onderzoek en advies

5.3.1 Vervolgonderzoek

In het kader van de nota *Koers 2025* is al een vooronderzoek uitgevoerd, dat ten behoeve van de MER nog wordt geactualiseerd en aangevuld. Het gaat onder meer om verkeer, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, geur, stof, stikstofdepositie, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie, planschaderisico, bouwhoogte, bodem, explosieven, kabels en leidingen, water, natuur, energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie.

5.3.2 Advisering

In de volgende fase wordt verder advies gevraagd aan een aantal externe toezichthouders en adviseurs. In aansluiting op de principes van de Omgevingswet gaat het daarbij om de fysieke leefomgeving in brede zin. Zo wordt aan de Inspectie Leefomgeving en Transport een pre-toets gevraagd in verband met de toegestane bouwhoogte in relatie tot het LIB.

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Waternet worden geconsulteerd met het oog op het watersysteem, de grondwatersituatie en de eisen op het gebied van rainproof. Aan de Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland wordt advies gevraagd over de veiligheidsaspecten in de planontwikkeling en binnen de gemeente wordt over de gezondheidsaspecten een advies gevraagd aan de GGD. Verder worden over de geluidsproblematiek en de aanwezige hoofdgroenstructuur in de volgende fase preadviezen gevraagd aan het Ambtelijk Technisch Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Verkeersingrepen worden getoetst door de Centrale Verkeerscommissie (CVC).

5.4 Anticiperend aankopen

In sommige situaties kan het aantrekkelijk of gewenst zijn dat de gemeente gronden of gebouwen verwerft ten behoeve van het realiseren van nieuwe bestemmingen. Zo zijn in het afgelopen jaar al aankopen gedaan op het voormalige sportpark Riekerhaven om te kunnen beschikken over alle terreinen in dit gebied. Ook aanbiedingen van private partijen kunnen aanleiding zijn voor verwerving. Zulke strategische aankopen vinden plaats op minnelijke basis of door gebruik te maken van het voorkeursrecht. Voorwaarde is bestuurlijke goedkeuring vooraf.

6 Planning en proces

Met het nemen van een principebesluit over de gebiedsontwikkeling wordt de verkenningsfase afgesloten en start het onderzoek naar de haalbaarheid, uitmondend in een projectnota en waarschijnlijk een kredietaanvraag. In de projectnota wordt onder meer de gewenste ruimtelijke structuur van het gebied vastgelegd en de verdere ontwikkelstrategie bepaald. Gestreefd wordt naar oplevering van de projectnota in de eerste helft van 2019.

Parallel aan het opstellen van de projectnota wordt ook gestart met de milieueffectprocedure. De eerste stap daarin is het opstellen van de zogenaamde *Nota Reikwijdte en Detailniveau* (NRD) die naar verwachting begin 2019 afgerond is. Bij de opstelling van de projectnota wordt maximaal gebruik gemaakt van de uitkomsten van het MER. De m.e.r.-procedure wordt vervolgens gekoppeld aan een nader te bepalen ruimtelijk besluit.

Om te voorkomen dat het gebied moet worden bevroren in afwachting van volgende gemeentelijke besluiten worden private initiatieven zoveel mogelijk ondersteund. Dat kan onder meer betekenen dat al een begin wordt gemaakt met de aanpassing van bestaande bestemmingsplannen. Gezien de aanwezige dynamiek in het deelgebied Schinkelhaven ligt het voor de hand een dezonering van dit bedrijventerrein te gaan voorbereiden.

Na het vaststellen van de projectnota in 2019 kunnen voor deelgebieden investeringsbesluiten worden voorbereid. Kansrijk is daarbij de Riekerzone, het voormalige IBM-terrein, waarvoor de ondernemers en eigenaren zelf momenteel, met steun van de gemeente, een stedenbouwkundig concept ontwikkelen.

Een betrouwbare uitvoeringsplanning van het project is in deze fase nog niet op te stellen. In de projectnota wordt een eerste doorkijk opgenomen. Aangenomen wordt dat de gebiedsontwikkeling Schinkelkwartier tenminste 20 tot 25 jaar in beslag zal nemen.

7 Consultatie, participatie, communicatie

Schinkelkwartier is een groot gebied met veel verschillende belanghebbenden, die in meer of mindere mate worden geraakt door de herontwikkeling. Voor een breed gedragen toekomstplan met een blijvend resultaat op thema's als bebouwing, openbare ruimte, mobiliteit, duurzaamheid en innovatie is intensieve samenwerking met de stakeholders belangrijk. Zij zijn, mede door het beperkte eigendom van de gemeente, de partners en coproducenten bij de herontwikkeling. Dat vraagt een actieve communicatie- en participatiestrategie.

Met de projectcommunicatie is al gestart in de verkenningsfase van het project. Met de stakeholders in Riekerzone, IBM, Global Switch, B. Amsterdam en Timeless Investments is gewerkt aan een gezamenlijk stedenbouwkundig concept voor dit deelgebied en ook met andere bedrijven en instellingen zijn verkennende gesprekken gevoerd. Deze gesprekken stonden vooral in het teken van het opbouwen en onderhouden van relaties. Daarnaast is binnen het projectteam afgestemd met collega's van Grond en Ontwikkeling, Wonen, Maatschappelijke Voorzieningen, Economie, Verkeer en Openbare Ruimte, en de stadsdelen Nieuw-West en Zuid.

Uit de krachtenveldanalyse bleek dat de belangen en de mate van betrokkenheid van de stakeholders per deelgebied sterk uiteenlopen. Dat betekent dat een generieke communicatie- en participatieaanpak maar beperkt succesvol zal zijn, hier is maatwerk nodig. De focus ligt daarbij primair op de bedrijven, instellingen en bewoners binnen het gebied en pas in tweede instantie op de omwonenden en belangstellenden daarbuiten.

7.1 Uitgangspunten communicatie en participatie

Tot medio 2019 staan het bespreken en verder vormgeven van de ontwikkelrichting van Schinkelkwartier centraal met als doel om de eerste helft van 2019 een breed gedragen projectnota op te leveren. Richtinggevend daarvoor zijn de inzichten, wensen en ambities van de bestaande stakeholders, de bedrijven, instellingen en bewoners van het gebied. Gezien hun posities en belangen ligt het voor de hand daarbij te beginnen met een individuele benadering, waarin open gesprekken worden gevoerd met ondernemers en bewoners over de komende ontwikkelingen.

Participatie beperkt zich niet tot één moment of gesprek. Het is bij voorkeur een proces waarin er structureel contact is tussen projectwerkers en stakeholders. Om hier vorm en structuur aan te geven wordt een mix aan online en offline communicatiemiddelen ingezet. Dit wordt verder vertaald in een communicatiematrix met doelgroepen, posities, participatiedoelen en in te zetten middelen. Innovatie, creativiteit, diversiteit, interactiviteit en toegankelijkheid zijn hierin belangrijke uitgangspunten. Het uiteindelijke doel is het bereiken van een relatief grote, heterogene groep, die wordt uitgenodigd tot participeren en het aangaan van duurzame relaties.

7.2 Individueel maatwerk

Vanuit strategisch oogpunt is het wenselijk om vroegtijdig het gesprek met stakeholders aan te gaan. Niet alleen om hen te informeren over de gemeentelijke voornemens, maar ook om hun kennis en creativiteit te mobiliseren en inzichten, ideeën en initiatieven op te halen. Zo kan participatie bijdragen aan rijkere plannen, meer draagvlak, betere besluiten en tijdwinst. Dit sluit aan op de ideeën over participatie in de nieuwe Omgevingswet.



Afbeelding 33: Gesprek met private partijen in B. Amsterdam tijdens werkbezoek van wethouder Ivens

Momenteel vinden gesprekken plaats met ondernemers. Begonnen is met de groep van relaties, die al contact met de gemeente heeft. Tijdens een individueel bezoek op locatie zijn open gesprekken gevoerd over de toekomst. Een belangrijk onderwerp is de bijdrage die de partijen in de toekomst zelf kunnen en willen leveren aan de herontwikkeling. De opbrengst van de gesprekken leggen we vast en waar nodig nemen we ook eventuele vervolgacties voor onze rekening. De kring van gesprekspartners wordt geleidelijk uitgebreid, zodat iedereen een kans krijgt om met het projectteam in gesprek te komen.

Parallel hieraan is contact gelegd met de bewoners van de woonschepen in de Schinkel. Voor hen kan de ontwikkeling van Schinkelkwartier bedreigend zijn, omdat er nieuwe verbindingen over het water nodig zijn. Het overleg heeft als doel om een beter inzicht te krijgen in hun posities en belangen, en procesafspraken over de planontwikkeling te maken. Ook aan dit overleg zijn acties verbonden.

Naast deze vormen van overleg, waarin de eigen situatie centraal staat, worden de stakeholders uitgenodigd om in creatieve sessies mee te denken over de toekomst van het gebied. Onderwerpen die daarvoor in aanmerking komen zijn de opzet van innovatiedistricten en de introductie van nieuwe duurzaamheidsconcepten. Zo kunnen de aanwezige kennis en creativiteit in het gebied maximaal worden benut.

En last but not least, wordt de planontwikkeling met de eigenaren van Riekerzone voortgezet. Doel is om begin 2019 te komen tot een breed gedragen stedenbouwkundig concept dat een belangrijke bouwsteen zal zijn voor de op te stellen projectnota.

7.3 Interactieve planvorming

Zodra de voorstellen voor de projectnota vastere vorm beginnen te krijgen, wordt een overleg met een bredere groep van betrokkenen en belangstellenden belangrijk. De nieuwe Omgevingswet stelt daarbij dat planprocessen niet alleen in samenspraak moeten gaan met bewoners en belanghebbenden, maar ook dat het participatieproces aantoonbaar, inzichtelijk en transparant moet zijn. Een goed hulpmiddel daarbij is een interactief online platform, zoals bijvoorbeeld Transformcity, een platform dat al eerder in Amsterdamse projecten is ingezet. Daarmee wordt gebouwd aan een lokale community, die de stakeholders en de gemeente samenbrengt om rechtstreeks data, plannen, ideeën en middelen uit te wisselen en samenwerkingen op te zetten. Deze tool kan straks de basis zijn voor de participatieaanpak in Schinkelkwartier.

In deze tweede fase staan vragen centraal als: Wat is het ideaalbeeld van de toekomstige nieuwe wijk? Wat willen we op het gebied van bebouwing, openbare ruimte, mobiliteit, duurzaamheid en innovatie? En hoe kunnen eigenaren, organisaties, bedrijven en inwoners van het gebied hieraan bijdragen?



Afbeelding 34: Transformcity, voorbeeld van een digitaal platform

7.4 Evaluatie en rapportage

Het concept van de projectnota moet uiteindelijk beoordeeld worden door de stakeholders. Is dit wat zij verwacht hadden? Wat zou er anders moeten? Wat spreekt ze aan? Wat ontbreekt? Welke wensen zijn er voor het vervolg? Daarvoor wordt het projectplan in een handzame vorm samengevat, worden informatiesessies georganiseerd en komt er een kanaal om reacties te kunnen geven. De opbrengst wordt samen met de projectnota aan het gemeentebestuur aangeboden. Dat is naar verwachting in de tweede helft van 2019.

8 Organisatie

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap van het project Schinkelkwartier berust bij de wethouder voor de Ruimtelijke Ordening namens het college van B&W. De portefeuillehouders van de stadsdelen Nieuw-West en Zuid treden daarbij op als verlengd gemeentelijk bestuur. Ambtelijk verantwoordelijk is in de huidige verkenningsfase de directeur Ruimte en Duurzaamheid. Na het nemen van het principebesluit gaat het opdrachtgeverschap over naar de directeur Grond en Ontwikkeling.

Ter ondersteuning van het ambtelijk opdrachtgeverschap is inmiddels een stuurgroep Schinkelkwartier/Enter.nl gevormd onder leiding van de directeur Ruimte en Duurzaamheid. Deelnemers in de stuurgroep zijn onder andere de directies Grond en Ontwikkeling, Economische Zaken, Wonen, Verkeer en Openbare Ruimte, en de stadsdelen Nieuw-West en Zuid.

Verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing van het project is de projectmanager Schinkelkwartier, die wordt bijgestaan door een projectteam waarin alle relevante sectoren zijn vertegenwoordigd. Daarnaast zijn er minder frequent grotere atelierbijeenkomsten, waarin de deelname afhankelijk van de agenda wisselt.

De projectorganisatie wordt in de volgende fase verder ingevuld. Daarbij wordt Schinkelkwartier aangemeld voor een aanwijzing als grootstedelijk project.

9 Financiën

Bij deze principenota is een vertrouwelijke bijlage gevoegd, de financiële verkenning. Hieronder volgen kort de uitgangspunten voor de berekening en een samenvatting van de uitkomsten.

Algemeen

De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Schinkelkwartier is verkend op basis van de capaciteitsberekeningen in het kader van de nota *Koers 2025*. Aan de kostenkant zijn daarbij alleen de investeringskosten in het gebied in beschouwing genomen. Over de kosten van het beheer moeten nadere afspraken worden gemaakt met de uitvoerende sectoren.

Toekomstig grondgebruik en programma

Het plangebied beslaat bruto totaal circa 175 hectare, waarin de toekomstige plancapaciteit is ingeschat op circa 2 miljoen m² bvo. De floor/space index neemt daarbij toe van 0,8 in de bestaande situatie tot circa 4,25 in het eindbeeld. Geraamd is dat het gebied in de komende 20 à 25 jaar ruimte biedt aan circa 22.000 inwoners in ongeveer 11.000 woningen met een bruto vloeroppervlak van circa 1.000.000 m² bvo. Daarnaast is er sprake van totaal zo'n 1.000.000 m² bvo voor werken en voorzieningen. Gerekend is met een ruimtebeslag van 0,25 m² per nieuwe woning voor kunst en cultuur.

Schinkelkwartier is voor de berekening opgeknipt in acht deelgebieden die elk hun eigen ruimtelijke opbouw en ontwikkelmogelijkheden hebben. Binnen deze deelgebieden zijn de netto te ontwikkelen locaties ingemeten, resulterend in een netto plangebied van circa 51,1 hectare.

Vervolgens is een onderverdeling gemaakt naar:

- Transformatiekavels, dat zijn reeds in erfpacht uitgegeven kavels waar transformatie plaats kan vinden;
- Verdichtingskavels, dat zijn nieuw uit te geven kavels op percelen die nu openbaar gebied of gemeentelijk eigendom zijn.

Omdat de kavels relatief groot zijn, is aangenomen dat 15% van het oppervlak bestemd is voor de aanleg van verkavelingswegen en blokgroen. Het totale kaveloppervlak waarop daadwerkelijk vastgoedontwikkeling plaats kan vinden omvat dan circa 46,8 hectare.

Transformatiekavels

Bij transformatie is ervan uitgegaan dat de huidige erfpachters zelf ontwikkelen. Zij slopen of renoveren de huidige bebouwing en krijgen van de gemeente een nieuw, aangepast erfpachtrecht op basis van de nieuwe bestemming. De opbrengsten in de grondexploitatie zijn berekend door de nieuwe grondprijzen te verminderen met een depreciatiefactor en de grondprijs bij de huidige functie, conform de berekeningswijze van het bureau Erfpacht.

Uitgegaan is van een bestemmingswijziging met alleen meerwaarde op de nog lopende jaren van het huidige contract en geen vervroegde herziening naar een nieuw tijdvak van 50 jaar. Omdat de looptijden van de huidige erfpachtcontracten verschillen, is hiervoor een aanname gedaan van gemiddeld 25 jaar. Dit is conform de gangbare systematiek.

Verdichtingskavels

Bij verdichting is ervan uitgegaan dat de gemeente de gronden bouw- en woonrijp maakt. De opbrengsten zijn dan het resultaat van nieuwe gronduitgiftes tegen marktconforme grondprijzen. In het algemeen hoeft er bij verdichting in Schinkelkwartier niet verworven te worden. Op verdichtingslocaties worden naar schatting circa 3.600 woningen gerealiseerd op circa twintig hectare grond die nu al in gebruik is bij de gemeente.

Voor het aanleggen van (onder meer) infrastructuur en openbare ruimte moet een aantal locaties strategisch verworven worden. Per kavel is vastgesteld om welk volume en welke functies het gaat, waarna met behulp van eenheidsprijzen een verwervingssom is bepaald.

Vol eigendom

Voor grond die niet van de gemeente is, maar vol eigendom van particulieren, zijn geen kosten en opbrengsten in rekening gebracht. Wanneer het bestemmingsplan een uitbreiding van het programma toestaat kan de gemeente de kosten die zij maakt deels op de grondeigenaren verhalen middels een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan. Welke kosten te verhalen zijn, moet nog nader worden onderzocht.

Opbrengsten

Op basis van het geraamde grondgebruik en het programma is met toepassing van de grondprijzen per functie de totale opbrengst ingeschat. Bij nieuwe uitgiftes is uitgegaan van eeuwigdurende erfpacht en bij transformatie van herziening van voortdurende erfpachtrechten met een depreciatie op de grondwaarde. Ook is er rekening gehouden met de krapte op de markt, waardoor vastgoed momenteel redelijk rendeert, zodat er waarschijnlijk veel moet worden afgeschreven bij transformatie naar een nieuwe functie.

Bij de woonfunctie is uitgegaan van de verdeling over de financieringscategorieën, zoals vastgesteld in de Woonagenda, namelijk 40% sociaal, 40% middeldure huur en 20% dure huur en koop. De grondprijzen voor de functie wonen zijn berekend op basis van het *Raamwerk grondprijzen voorjaar 2018*, waarbij rekening is gehouden met hogere bouwkosten als gevolg van geluidsvoorzieningen en het bouwen op de plint.

Voor de functies kantoor, bedrijf en commerciële voorzieningen zijn in het raamwerk voor Schinkelkwartier geen grondprijzen opgenomen. Daarom is uitgegaan van de prijzen die gelden voor de naburige Podiumlocatie bij NS-station Lelylaan.

Investeringen

Voor nieuw aan te leggen openbare ruimte is uitgegaan van een prijs per m² die past bij het basis Puccini-niveau. Voor bodemsanering is eveneens een normbedrag per m³ opgenomen. In transformatiegebieden zijn geen kosten van bodemsanering opgenomen, aangezien die voor rekening van de erfpachter komen.

Met betrekking tot de hoofdinfrastructuur zijn in deze fase nog geen keuzes gemaakt tussen de verschillende varianten. Pas in de projectfase wordt duidelijk welke ingrepen en investeringen noodzakelijk en wenselijk zijn. Voorlopig is uitgegaan van een raming van het Ingenieursbureau, waarin alle ingrepen globaal zijn berekend.

De grote investeringen betreffen met name een aantal bovenplanse infrastructurele ingrepen, die niet geheel ten laste van de grondexploitatie komen. Ook andere dekkingsbronnen, zoals het mobiliteitsfonds en de BDU worden hiervoor aangesproken.

Uitvoeringsplanning

De verdeling van de investeringen en opbrengsten over de tijd is gebaseerd op een ontwikkeling van Schinkelkwartier in 20 tot 25 jaar. De eerste jaren moet vooral geïnvesteerd worden in de bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied; substantiële grondopbrengsten volgen pas later. De fasering gaat uit van een woningbouwproductie over 20 jaar van gemiddeld 500 tot 600 woningen per jaar. Het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, moet hiermee gelijke tred houden.

Voorlopig resultaat

De financiële verkenning maakt duidelijk dat in de eerste ontwikkelperiode sprake is van een negatieve kasstroom door aanzienlijke voorinvesteringen in infrastructuur en grondproductie. Pas na meer dan tien jaar verandert dat beeld en eindigt het plan met een positief financieel resultaat. In de financiële verkenning is een bandbreedte daarvoor aangegeven. Voorwaarde is wel dat de bouwproductie doorzet op het geraamde niveau van 500 tot 600 woningen per jaar. De berekening is vastgelegd in de *Financiële verkenning Schinkelkwartier* (vertrouwelijke bijlage bij deze principenota).

10 Principebesluit

Het college van burgemeester en wethouders wordt gevraagd kennis te nemen van de principenota Schinkelkwartier en de onderstaande punten voor het vervolgproces vast te stellen:

1. **De aanleiding en urgentie**
   Schinkelkwartier is een perifeer gelegen bedrijventerrein met veel lege ruimte, waar grote kansen liggen om te komen tot een intensief gebruikt, innovatief en duurzaam werk- en woongebied. Veel ondernemers, eigenaren en investeerders komen al met initiatieven. Die verdienen ondersteuning door de gemeente.

   Gewoond wordt op dit moment alleen aan de Generaal Vetterstraat, de Spijtellaan op de woonschepen in de Schinkel en (tijdelijk) door studenten en statushouders in het voormalige sportpark Riekerhaven.

2. **De bestaande situatie van het gebied**
   Schinkelkwartier is de afgelopen jaren verkleurd van een ambachtelijk bedrijventerrein naar een district met veel kenniswerk. Het gebied heeft grote aantrekkingskracht op jonge innovatieve, ondernemers en er is ook ruimte om veel woningen toe te voegen.

   Er zijn ook beperkingen. Rond de zware infrastructuur van spoor en weg gelden geluidzones en de bouwhoogte wordt beperkt door de nabijheid van Schiphol.

3. **De opgave voor het plangebied**
   De opgave is het transformeren van Schinkelkwartier van een perifere stadsrand tot een compact, gemengd en aantrekkelijk stadsgebied met een divers aanbod van woon- en werkruimten.

Een eerste verkenning laat zien dat Schinkelkwartier ruimte kan bieden aan circa 11.000 woningen, 775.000 m² bedrijfsruimte en 240.000 m² maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Schinkelkwartier kan daarmee 40.000 arbeidsplaatsen opleveren en woonruimte bieden aan 22.000 Amsterdammers.

De bedrijvigheid in Schinkelkwartier moet aansluiten op het huidige profiel. Het gebied is aantrekkelijk voor jonge, innovatieve en creatieve ondernemers, waaronder veel tech ontwikkelaars. Het gaat om bedrijven die zich thuis voelen in een gemengde stedelijke omgeving, het segment dat in Amsterdam de grootste groei vertoont. De visie *Ruimte voor de Economie van Morgen* beschrijft Schinkelkwartier als een innovatiedistrict, een werk-woonwijk waarin clusters van bedrijven verbindingen zoeken ter ontwikkeling van start-ups en innovatieve bedrijfsconcepten. Schinkelkwartier biedt daarmee een vestigingsmilieu dat zich onderscheidt van de Zuidas en zorgt voor een verbreding van het Amsterdamse aanbod.

Bij het voorgestelde hoogstedelijke woon- en werkmilieu past een mobiliteitsprofiel met een laag aandeel van de auto, goede voorzieningen voor fiets en voetganger, en goed openbaar vervoer. Daarvoor zijn nieuwe fietsroutes nodig en hoogwaardig openbaar vervoer tussen Schinkelkwartier en de bestaande stad. Daarbij gaat de voorkeur voorlopig uit naar een tramverbinding. Nieuwe metro- en/of treinverbindingen zullen Schinkelkwartier een extra boost geven, maar ze zijn geen voorwaarde voor de gebiedsontwikkeling.

Schinkelkwartier biedt op loopafstand van de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos ruimte voor uiteenlopende woonvormen en verschillende financieringscategorieën conform de vastgestelde

Woonagenda. Het voorzieningenaanbod moet daarbij zijn afgestemd op het draagvlak in het gebied, maar Schinkelkwartier is ook zoekgebied voor voorzieningen met een groter bereik, zoals bouwmarkten of een centrum voor de politie. Voorlopig is daarom gerekend met een ruim volume aan voorzieningen.

Voor het zorgkwartier met de ziekenhuizen en onderzoekscentra blijft het perspectief een medische campus met naast zorg ook bijzondere woonvormen en voorzieningen die aantrekkelijk zijn voor de buurt.

In Schinkelkwartier liggen goede kansen voor een duurzame inrichting. Het gebied kan aardgasvrij worden aangelegd door de aanwezigheid van stadswarmte, waarbij ook levering op lagere temperatuur mogelijk is. Lokale warmteleveranciers hebben al aangegeven daaraan een bijdrage te willen leveren. Verder zijn er kansen voor eigen energievoorziening, moderne afvalinzameling, duurzaam beheer van water en natuur en circulariteit bij de keuze van materialen in de bebouwing en openbare ruimte.

4. De krachtenveldanalyse en risicoverkenning

Een analyse van het draagvlak en gesprekken met bedrijven in het gebied geven aan dat er veel steun is voor verdere transformatie en verdichting. Ondernemers, eigenaren en investeerders komen al met plannen voor uitbreiding van werkruimten en toevoeging van woningen.

Bijzondere aandacht is wel nodig voor de bewoners van de woonschepen in de Schinkel, die te maken krijgen met nieuwe verbindingen over het water voor OV en fiets.

De risico's van de gebiedsontwikkeling liggen vooral in de samenwerking met private initiatiefnemers. Zij zijn onmisbare partners, omdat een groot deel van de grond in erfpacht uitgegeven is. Schinkelkwartier kan alleen worden ontwikkeld in co-creatie met de stakeholders.

5. De ontwikkelstrategie

De opgave is het scheppen van ontwikkelruimte voor private initiatieven en richting geven aan het transformatieproces: Regisseren waar het moet en faciliteren waar het kan. Daarbij zal de gemeente ook zelf moeten verwerven en ontwikkelen, waar dat nodig is voor cruciale of kwetsbare functies.

Een eerstvolgende stap in het ontwikkelproces is het opstellen van een projectnota met een sociaal, economisch en ruimtelijk concept, een financieel kader en een ontwikkelstrategie. Daarnaast moet het benodigd juridisch-planologisch kader worden ontwikkeld door een milieueffectrapportage op te stellen en een begin te maken met de herziening van bestemmingsplannen.

6. De planning en het proces

In de eerste helft van 2019 wordt een projectnota opgesteld, waarin de gebiedsontwikkeling wordt geconcretiseerd. Dat gebeurt in nauwe samenwerking met de partijen in het gebied, de omwonenden en overige betrokkenen. Om tot een samenhangend functioneel en ruimtelijk concept te komen, omvat de projectnota het hele Schinkelkwartier. Daarna worden per deelgebied afzonderlijke investerings- en uitvoeringsbesluiten voorbereid. De eerste daarvan worden verwacht in de tweede helft van 2019.

7. De consultatie, participatie en communicatie

Tijdens het opstellen van de principenota is al face-to-face overleg gevoerd met circa twintig ondernemers, eigenaren en investeerders over hun ambities en visie op het gebied. Bij het opstellen van de projectnota wordt deze consultatie verbreed naar alle stakeholders, waaronder ook de bewoners van de Schinkel en de tijdelijke bewoners van Riekerhaven.

Ook andere partijen worden uitgenodigd mee te denken en invloed uit te oefenen op het plan, met de inzet van moderne media als een digitaal platform en een digitale nieuwsbrief.

8. De organisatie van het vervolgproces

De principenota is opgesteld in opdracht van de wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, met de directeur Ruimte en Duurzaamheid als ambtelijk opdrachtgever. Na de vaststelling gaat het ambtelijk opdrachtgeverschap over naar de directeur Grond en Ontwikkeling.

Er is een ambtelijk projectteam Schinkelkwartier dat het werkproces coördineert en zorgt voor de benodigde producten. De kosten van de milieueffectrapportage en het opstellen van de projectnota en de eerste investeringsbesluiten worden gedekt uit het budget Proceskosten van Grond en Ontwikkeling.

9. De financiële verkenning

De bijgevoegde vertrouwelijke financiële verkenning geeft aan dat de ontwikkeling van Schinkelkwartier aanzienlijke investeringen vraagt in infrastructuur, openbare ruimte en grondverwerving. Daartegenover staan grondopbrengsten, maar die volgen pas in een later stadium. Het plan vraagt dus aanzienlijke voorinvesteringen waarvoor dekking gezocht zal moeten worden in het Vereveningsfonds. Per saldo is de ontwikkeling wel rendabel.

Bij de eventuele aanleg van nieuwe metro- of treinverbindingen zullen de opbrengsten naar verwachting toenemen door uitbreiding van het kantoorvolume en hogere grondwaarden. Ook daarvoor is een raming gemaakt.

10. De geheimhouding

Op de meegezonden bijlage *Financiële verkenning* wordt op grond van artikel 55 lid 10 van de gemeentewet geheimhouding opgelegd.

Colofon

Bestuurlijk opdrachtgevers

Marieke van Doorninck	Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Ronald Mauer	Portefeuillehouder Stadsdeel Nieuw-West
Sebastian Capel	Portefeuillehouder Stadsdeel Zuid

Ambtelijk opdrachtgever

Pieter Klomp	Directie Ruimte en Duurzaamheid

Projectteam Schinkelkwartier

Henk van Veldhuizen	Projectmanager Schinkelkwartier
Anke Wellecomme	Manager projectbegeleiding
Laurens Hoek	Secretaris projectteam
Martijn de Wit	Stedenbouwkundige Ruimte en Duurzaamheid
Klaas-Jan Dolman	Planologisch adviseur Ruimte en Duurzaamheid
Bas Maas	Beleidsadviseur Verkeer en Openbare Ruimte
Robin Zijlmans	Adviseur Maatschappelijke Programmering
Arjen van Nieuwenhuizen	Beleidsadviseur Economische Zaken
Marleen Steegstra	Projectleider Grond en Ontwikkeling
Nina van Kranendonk	Adviseur duurzaamheid Ruimte en Duurzaamheid
Hanny van der Meijs	Transformatiemanager Stadsdeel Zuid
Caroline Dia	Communicatieadviseur/redacteur
Leendert Kwak	Adviseur planning

Met dank aan

Erik Buursink	Strategisch adviseur Ruimte en Duurzaamheid
Henk Figge	Planeconoom Grond en Ontwikkeling

Advies en ondersteuning

Laurens Kooij	Beleidsadviseur Verkeer en Openbare Ruimte
Camiel van Drimmelen	Planologisch adviseur Ruimte en Duurzaamheid
Ruben Dijkhof	Medewerker beleidsrealisatie Ruimte en Duurzaamheid
Jeroen Schilt	Adviseur Monumenten en Archeologie
Jouke van der Werf	Adviseur Monumenten en Archeologie
Michiel Mulder	Beleidsadviseur Wonen
Christel Baeten	Adviseur wonen Stadsdeel Nieuw-West
Jeroen de Jong	Adviseur water Ingenieursbureau
Dirk-Iede Terpstra	Verkeerskundige Ruimte en Duurzaamheid
Dick Wetzels	Stedenbouwkundig tekenaar Ruimte en Duurzaamheid
Bert van Nieuwenhuijzen	Projectleider ingenieursbureau Nieuw-West
Vincent Dijksdrenth	Medewerker planadvies Waternet
Ellina Bekking	Beleidsadviseur Waternet
Ron van Soest	Beleidsadviseur stadsdeel Zuid

Supervisie

Jaap van den Bout	Stedenbouwkundig supervisor Ringzone West

Bijlagen

1. Financiële verkenning Schinkelkwartier (vertrouwelijk)
2. Checklist wet- en regelgeving en beleidskaders