

**STADSDEEL OOST/WATERGRAAFSMEER**  
**voordracht deelraad**

datum : 31 augustus 2009  
documentnaam : 090831 raadsvoordracht  
registratienummer : 2009/117855

**VOORDRACHT**

( DB )

---

betreft : Stedenbouwkundig kader Eenhoorgebied

---

Aan de deelraad,

**1. Inleiding**

Het Eenhoorgebied maakt onderdeel uit van het project Wibaut aan de Amstel. Voor de herontwikkeling van dit gebied tot gemengd woon/werkgebied is in 2003 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Uitgangspunt van dit SPvE is de ontwikkeling over te laten aan de markt. Het stadsdeel schetst slechts de kaders voor de ontwikkeling.

Op basis van het SPvE is in 2005 een bestemmingsplan opgesteld. In 2007 is het bestemmingsplan door de Raad van State vernietigd, omdat het niet voldeed aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Deze vernietiging is een tegenvaller voor de ontwikkeling van het Eenhoorgebied. Echter de vernietiging bood ook kansen; onder leiding van de Supervisor Wibaut aan de Amstel is een nieuwe visie op het gebied geformuleerd en de mogelijkheden voor een meer duurzame ontwikkeling van het gebied zijn onderzocht.

Deze nieuwe visie op het gebied is vertaald in een stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van het Eenhoorgebied. Op basis van dit kader wordt een nieuw bestemmingsplan op gesteld.

Met het vaststellen van het SPvE en de Grondexploitatie (GREX) is voor het Eenhoorgebied het fase 3 besluit conform het PLABERUM<sup>1</sup> genomen. Het project bevindt zich in de uitvoeringsfase. De nieuwbouw van het complex studentenwoningen is reeds opgeleverd en in de eerste helft van 2010 wordt de nieuwbouw voor Casa 400 opgeleverd. Het is de verwachting dat in 2009 en 2010 nieuwe bouwvergunningen aangevraagd worden. Deze aanvragen zullen strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan en komen te vroeg om getoetst te kunnen worden aan het nieuwe bestemmingsplan. Daarom moet voor deze aanvragen, conform de nieuwe Wro een projectbesluit worden genomen. Dit besluit is de bevoegdheid van de stadsdeelraad.

Deze bouwinitiatieven worden getoetst aan het stedenbouwkundig kader voor het gebied. U wordt gevraagd het stedenbouwkundig kader vast te stellen zodat het kan dienen als basis voor het bestemmingsplan en om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan te fungeren als beoordelingskader voor de bouwinitiatieven die niet kunnen wachten op het bestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> De term PLABERUM staat voor Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen

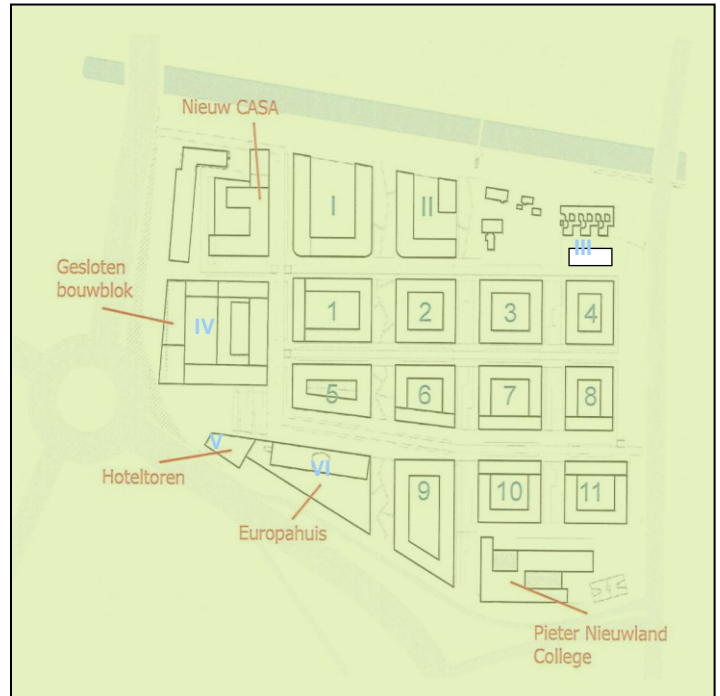
### Leeswijzer

- Onderaan deze inleiding zijn de plankaart uit het SPvE en de plankaart voor de visie opgenomen met daarin de aanduiding van de bouwvelden. Naar deze aanduidingen wordt in de rest van de voordracht verwezen.
- In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig kader voor het gebied gepresenteerd. Allereerst wordt de visie voor het totale gebied geschetst. Deze visie is voor de kansrijke ontwikkelingen vertaald in het stedenbouwkundig kader. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de gevolgen voor het programma. Immers wijzigingen in het stedenbouwkundig kader hebben wijzigingen en verschuivingen in het programma tot gevolg. Afsluitend wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de relatie tussen het stedenbouwkundig kader en luchtkwaliteit;
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de ontwikkelingsstrategie voor het Eenhoorgebied; bij het SPvE is de keuze gemaakt de ontwikkelingen aan de markt te laten. Onderzocht is of dit nu nog steeds de juiste keuze is en wat de gevolgen hiervan zijn op de vastgestelde GREX;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de kansen voor duurzaamheid; welke mogelijkheden biedt de heroverweging van de uitgangspunten uit het SPvE voor het introduceren van maatregelen ten gunste van de duurzaamheid;
- In hoofdstuk 5 wordt stilgestaan bij de wijze waarop belanghebbenden bij het vervolg traject zullen worden betrokken in een toelichting op de geplande participatie en communicatie;
- In hoofdstuk 6 is het Plan van aanpak Bestemmingsplan opgenomen.
- Deze voordracht wordt afgesloten met de gevraagde beslissingen.

**Plankaart SPvE (met kavel aanduiding)**



**Bouwvelden visie**



### *Bestuurlijke Context*

In onderstaande opsomming zijn de voorgaande bestuurlijke besluiten weergegeven die betrekking hebben op het Eenhoorngebied.

- 2003 raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen;
- 2005 gemeenteraadsbesluit Grondexploitatie de Eenhoorn; behorende bij het eerder vastgestelde SPvE.
- 2005 raadsbesluit Inrichtingsplan de Eenhoorn; uitwerking van de profielen en uitgangspunten voor de herinrichting openbare ruimte, op basis van het SPvE.
- 2005 raadsbesluit Bestemmingsplan de Eenhoorn; juridisch planologische vertaling van het SPvE. Uitgewerkte bestemmingen voor A,D en I. Overige kavels als uit te werken bestemming.
- 2007 uitspraak Raad van State; vernietiging bestemmingsplan omdat het niet voldeed aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.
- 2008 instellingsbesluit Wlbaut aan de Amstel; opdracht tot onderzoek mogelijkheden Eenhoorngebied.

## 2. Nieuwe visie en stedenbouwkundig kader

### 2.1 Nieuwe visie

Het SPvE uit 2003 en het bestemmingsplan delen het Eenhoorngebied op in kavels die afzonderlijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Het SPvE geeft alleen op hoofdlijnen richting aan de gewenste ontwikkeling. Nadeel van deze benadering is dat elke individuele ontwikkelaar zich richt op zijn eigen kavel. Het risico bestaat dat samenhang ontbreekt. Met de vernietiging van het bestemmingsplan als aanleiding is daarom opnieuw naar de ontwikkelmogelijkheden van het gebied gekeken.

In een aantal workshopsessies is gezamenlijk met de ontwikkelende marktpartijen en architecten onder leiding van de supervisor van Wibaut aan de Amstel een nieuwe visie op het gebied geformuleerd. Het uitgangspunt van deze visie is het creëren van een stedelijke wand met gemengd programma, een ontspannen binnengebied met voornamelijk wonen en groene assen die de verbinding vormen van het gebied naar de groene Ringdijk. Deze visie is vervolgens met de overige vastgoedeigenaren in het gebied besproken. Daarnaast is deze visie tweemaal toegelicht in de vergadering van Buurtbeheer Don Bosco. Deze totaal visie is hieronder verbeeld.

#### Plankaart visie



#### Visie is het eindbeeld

De belangrijkste wijziging in de visie ten opzichte van het SPvE is, dat bij het opstellen van visie gekeken is naar het gebied als geheel. Ook de kavels waar geen ontwikkeling op korte termijn te verwachten is zijn bekeken. Voorbeelden hiervan zijn de locatie van het Politiekantoor en het Louise Wenthuis. Hiermee schetst de visie nadrukkelijk het **eindbeeld** voor de ontwikkeling van het Eenhoorngebied. Het tempo waarin dit eindbeeld bereikt zal worden is grotendeels afhankelijk van de maatschappelijke en politieke wens om deelontwikkelingen uit te voeren. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling deze totale ontwikkeling op dit moment mogelijk te maken. Echter voor de borging van de stedenbouwkundige kwaliteit is het wel van groot belang dat naar het gewenste eindbeeld is gekeken.

### *Toelichting*

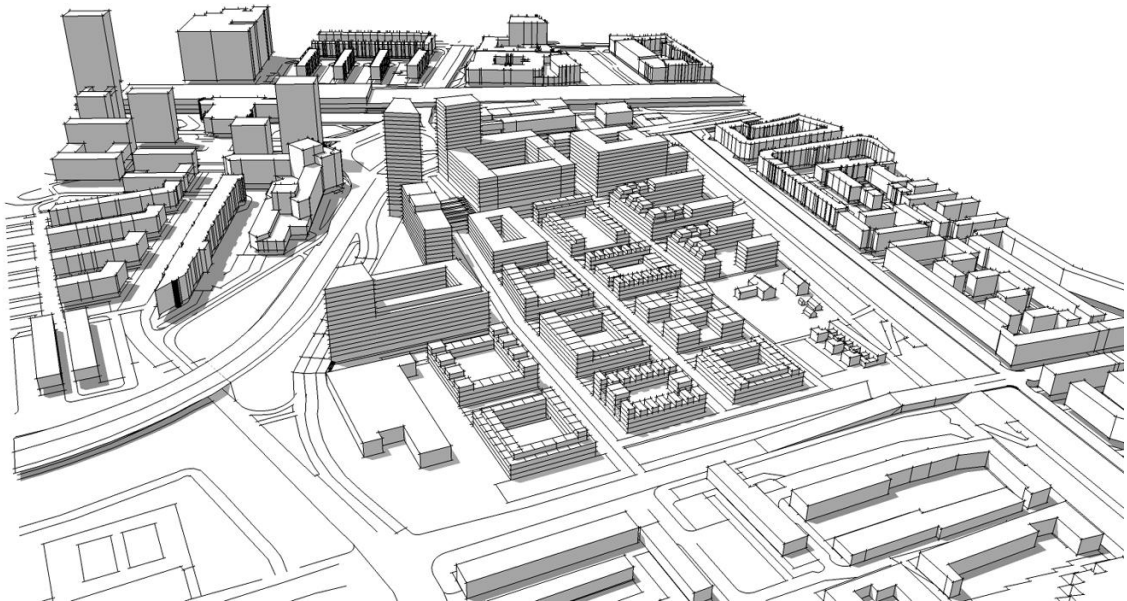
De visie voor het gebied gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- stedelijke rand met hogere bebouwing in hogere dichtheden en menging van functies;
- ontspannen binnengebied gericht op wonen in de geest van de Watergraafsmeer;
- faseerbaar plan; het plan houdt rekening met de bestaande bebouwing en infrastructuur t.b.v. faseerbaarheid in uitvoering;
- opnemen van kansrijke en reeds geplande ontwikkelingen;
- toevoegen van groen; noord/zuid gerichte groene assen die het gebied verbinden met de Ringdijk;

De entree voor autoverkeer van het gebied blijft net als in de huidige situatie via de Nobelweg en de Wibautstraat. De James Wattstraat en de Eerste Ringdijkstraat vormen de hoofdontsluiting van het gebied. Twee buurtstraten verbinden de verschillende bouwvelden met de hoofdontsluiting. Dwars hierop zijn vier groene assen gepland, mogelijk voorzien van een waterelementen, die het gebied verbinden met de groene Ringdijk. Drie hiervan zijn nieuw, de vierde bestaat al in de vorm van het talud van de Nobelweg. In de toekomst is het gewenst dat het langzaam verkeer een directe verbinding krijgt met het Prins Bernardplein en het Amstelstation.

De visie is opgesteld op basis van een stedenbouwkundige analyse van het gebied. In de bijlagen bij deze voordracht wordt deze analyse van het gebied met tekeningen weergegeven. Op de visie kaart en in het stedenbouwkundig kader zijn de afzonderlijke bouwvelden aangegeven als eenvormige gesloten bouwblokken. Dit is een schematische weergave van de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling. Binnen elk bouwblok is een grote mate van vrijheid mogelijk in vorm en uitvoering van het bouwblok, mits dit binnen de kaders blijft. Een impressie hiervan is hieronder geschetst.

### ***Visie Eenhoorngebied – impressie uitwerking bouwvelden***



## **2.2 Stedenbouwkundig kader**

Binnen het Eenhoorngebied zijn er kansrijke en minder kansrijke locaties. Daarom is de visie voor de kansrijke locaties uitgewerkt tot stedenbouwkundig kader. Dit stedenbouwkundig kader is een nadere uitwerking van het SPvE en dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan.

Plankaart stedenbouwkundig kader



### Fasering

In het stedenbouwkundig kader zijn de bouwvelden opgenomen waar ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn. Dit zijn de reeds geplande ontwikkelingen en de kansrijke ontwikkelingen waarvoor nog geen concreet initiatief voorhanden is.

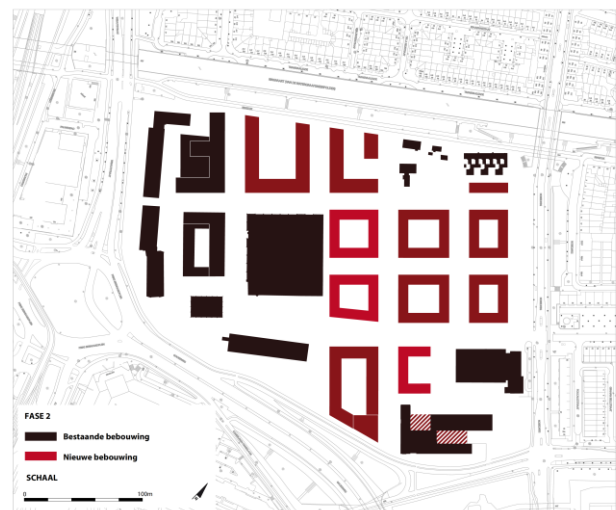
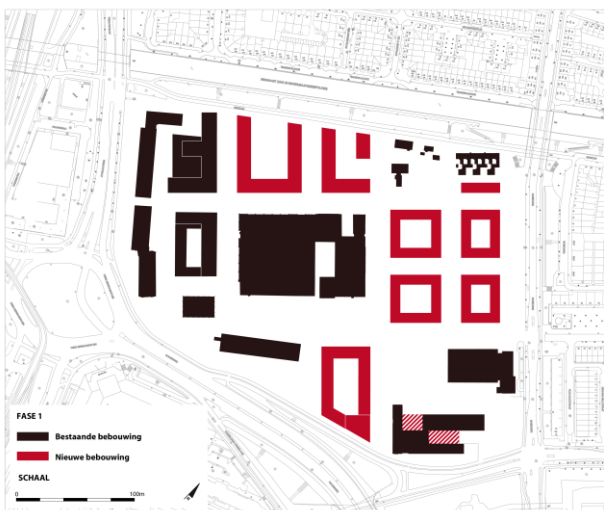
#### Fase 1: geplande ontwikkelingen

Ontwikkeling	Ontwikkelaar	planning
Nieuwbouw van Casa 400	BPF	In uitvoering, oplevering 1 <sup>e</sup> kwartaal 2010
Verbouw/uitbreiding Pieter Nieuwland College (bouwveld VII)	Amarantis onderwijsgroep	Startbouw eind 2009
Bouwvelden I&II	BPF	Geplande startbouw tweede helft 2010
Bouwveld 9	BPF	Startbouw na sloop oude Casa. Planning: begin 2011
Sloop/nieuwbouw Rudolf Dieselbuurt (bouwvelden 3,4,7, 8 en III )	Ymere	Planning: 2012

#### Fase 2 - Kansrijke ontwikkelen waarvoor nog geen concreet initiatief voorhanden is, te weten:

Bouwveld	Toelichting
Bouwveld 2 & 6	Te ontwikkelen zonder de sloop van het huidige politiekantoor
Bouwveld 10	Deels te ontwikkelen na sloop van de huidige Casa 400

#### Plankaart stedenbouwkundig kader – fase 1 & 2



In bovenstaande afbeeldingen wordt de fasering weergegeven. In deze afbeeldingen is duidelijk te zien dat nieuwe ontwikkelingen en bestaand gebruik naast elkaar mogelijk zijn. In de visie op het Eenhoorngebied is het eindbeeld voor het gebied geschetst. Hierin is ook gekeken naar onderdelen van het gebied waar geen ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn. Deze zijn daarom ook niet opgenomen in het stedenbouwkundig kader. Hierbij gaat het om:

- Ontwikkeling locatie politiekantoor
- Ontwikkeling Louise Wenthuis en hoteltoren
- Ontwikkeling Postkantoor

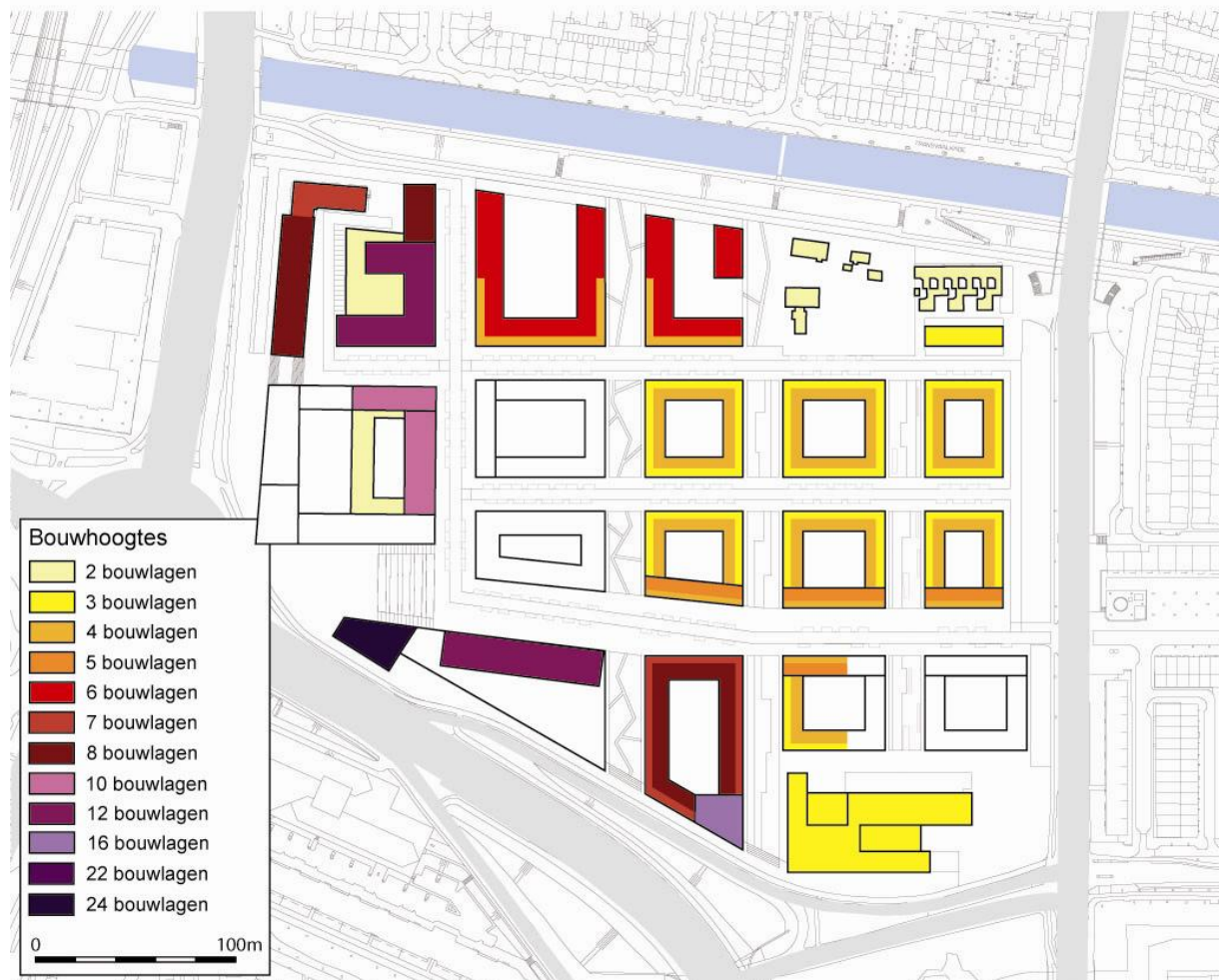
### 2.3 Wijzigingen ten opzichte van SPvE

Bij het opstellen van de visie is gekeken naar het Eenhoorngebied als geheel. De eisen vanuit het SPvE zijn hierbij natuurlijk niet geheel losgelaten. Daarom zijn de wijzigingen in verkaveling ten opzichte van het SPvE niet groot. Op onderdelen is het stedenbouwkundig kader te zien als uitwerking van de globale eisen uit het SPvE. Echter er zijn ook belangrijke wijzigingen. Deze zitten met name in de voorgestelde bouwhoogtes, toegevoegde openbare ruimte en het voorgestelde programma.

#### *Bouwhoogtes*

De bouwhoogtes van de bouwvelden I,II,III & 3,4,7 & 8 zijn ten opzichte van de bouwhoogtes uit het SPvE nagenoeg ongewijzigd. De bouwhoogtes van de bouwvelden 2 & 6 zijn aanzienlijk verlaagd ten opzichte van hetgeen in het SPvE was opgenomen. Ook voor bouwveld 10 en 11 zijn de maximale bouwhoogtes verlaagd ten opzichte van de mogelijkheden op kavel G en H uit het SPvE. Door deze verlagingen ontstaat een meer ontspannen binnengebied wat beter aansluit bij de maatvoering van het statenpatroon en de omliggende buurten van de Watergraafsmeer. Aangezien Amarantis Onderwijsgroep af ziet van haar sloop/nieuwbouwplannen voor het Pieter Nieuwlandcollege blijft de bestaande school behouden. Hierdoor sluit deze hoek van het Eenhoorngebied beter aan op de tegenovergelegen bebouwing aan de Nobelweg. In de stedelijke rand is de bouwhoogte toegenomen. De bouwhoogte op bouwveld 9 is toegenomen ten opzichte van het SpvE met een toren aan de zijde van de Kamerling Onneslaan.

#### *Plankaart stedenbouwkundig kader - bouwhoogtes*



### Funcities en programma

In het SPvE is per kavel een menging van functies opgenomen. In het nieuwe kader is een ander uitgangspunt gekozen. Menging van functies vindt plaats in de stedelijke rand en langs de hoofdontsluiting, woonfuncties worden geconcentreerd op de overige bouwvelden (binnengebied).

### Plankaart stedenbouwkundig kader - functies



### Programma stedenbouwkundig kader

	Programma SPvE		Programma stedenbouwkundig kader
	min	max	
wonen	42.000	59.400	106.821
kantoren/bedrijven	16.850	23.200	1.900
voorzieningen	28.750	41.800	8.223
rest	21.000	29.300	
<b>totaal</b>	<b>108.600</b>	<b>153.700</b>	<b>116.944</b>

In het SPvE is per kavel een minimum en een maximum programma opgenomen. Het programma dat in het stedenbouwkundig kader gerealiseerd kan worden is gebaseerd op een ruwe inschatting op basis van bouwvolumes. In het vervolg traject wordt dit programma nader uitgewerkt. Onder andere op basis van de input vanuit de participatie of door beperkingen vanuit bijv. geluidsbelasting kan dit programma nog wijzigen. Ook de verhouding tussen wonen en kantoren/bedrijven/voorzieningen wordt dan nader uitgewerkt.

## Wonen

De nadruk ligt dus op woningbouw. Deze keuze is ingegeven vanuit de grote woningbouwopgave in de stad als geheel. Het totaal aantal vierkante meters blijft onder het maximum uit het SPvE. Dit komt doordat voor het binnengebied voor een lager volume, een ontspannen programma en meer openbare ruimte is gekozen. Daarnaast vermindert het programma door het wegvallen van de kantoorontwikkeling op kavel E en de hotelontwikkeling op de locatie van het Pieter Nieuwland College.

### Programmaverdeling stedenbouwkundig kader

Reeds ontwikkeld conform SPvE	Totaal wonen	Verdeling woningtypes in # woningen		
		sociale huur	markt	studenten
kavel A nieuwbouw CASA	369	185		369
18 Studentenwoningen	325	325		325
<b>Totaal</b>	<b>694</b>	<b>510</b>	<b>0</b>	<b>694</b>

Nieuwbouw	Totaal wonen	Verdeling woningtypes in # woningen*		
		sociale huur	markt	studenten
I&II Woningen BPF	176	17	159	0
1 Woningen	55	16	38	0
2 Woningen	39	4	35	0
3 Woningen	44	13	31	0
4 Woningen	37	11	26	0
6 Woningen	42	4	38	0
7 Woningen	47	14	33	0
8 Woningen	40	12	28	0
9 Woningen	159	0	159	0
10 Woningen	26	8	18	0
<b>Totaal</b>	<b>663</b>	<b>99</b>	<b>564</b>	<b>0</b>

Percentage totale ontwikkeling**	100%	52%	48%
----------------------------------	------	-----	-----

\* uitgangspunt: gemiddelde woninggrote 145m<sup>2</sup> bvo  
\*\*2 onzelfstandige studentenwoningen tellen mee als 1 sociale huurwoning

Uitgangspunt is dat minimaal 30% van het woningbouwprogramma in het totale Eenhoorngebied na ontwikkeling bestaat uit sociale huurwoningen. Uitgaande van het grove bovenstaande programma en gemiddelde woninggrote van 145m<sup>2</sup>BVO per woning, ligt dit percentage nu op ruim 50%. In de uitwerking wordt nog onderzocht of er behoefte en ruimte is aan woningen voor specifieke doelgroepen.

### Overige functies

In het programma is het aantal vierkante meters kantoren/bedrijven en voorzieningen aanzienlijk afgenomen. Dit komt doordat in het stedenbouwkundig kader niet meer per kavel een gemengd programma is openomen. De horeca functie op de locatie van de school vervalt, aangezien de Amarantis Onderwijsgroep afziet van hun eerdere nieuwbouwplannen.

De bestemming van de boerderij de Vergulde Eenhoorn wordt, conform het SPvE, aangevuld met een horeca bestemming. Dit biedt wanneer de boerderij leegkomt meer mogelijkheden voor het toekomstig gebruik. De boerderij is deels een Rijksmonument. Daarom is de haalbaarheid van deze functiewijziging onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat het goed mogelijk is in de boerderij een horecafunctie onder te brengen.

### Openbare ruimte

In het stedenbouwkundig kader is de invulling van de openbare ruimte verder uitgewerkt dan in het SPvE. De belangrijkste wijziging is de toevoeging van de groene assen in het gebied. Deze verbinden het gebied met de Ringdijk. Woningen aan deze assen worden via voordeuren aan deze groene zone ontsloten.

### Plankaart stedenbouwkundig kader - groen



Voor de parkeervoorzieningen voor de bewoners is een inpandige oplossing bedacht. Het bezoekersparkeren zal in de openbare ruimte plaatsvinden. Zo wordt een autoluwe woonwijk gecreëerd. Aanleg van de openbare ruimte wordt gefaseerd, volgend op de bouwplanontwikkeling uitgevoerd. Om de eenheid in het gebied te houden zijn er twee standaard profielen ontwikkeld. Eén voor de hoofdontsluiting en één voor de buurtstraten. Op basis van deze twee profielen wordt per fase het ontwerp voor de openbare ruimte uitgewerkt. Op eenzelfde wijze zal ook voor de groene assen per fase het ontwerp uitgewerkt worden. De uitgangspunten voor het ontwerp van de groene assen zijn nog niet opgesteld, aangezien onderzocht wordt in hoeverre hier duurzaamheidsmaatregelen in meegenomen kunnen worden. Ook de uitkomsten van de participatie worden hierin meegenomen.

## 2.4 Luchtkwaliteit

Op basis van het SPvE is in 2005 een nieuw bestemmingsplan voor het Eenhoorngebied opgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2007 vernietigd door de Raad van State omdat het niet voldeed aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het nu voorliggende stedenbouwkundig kader dient als basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Aan de orde is de vraag hoe dit stedenbouwkundig kader zich verhoudt tot de luchtkwaliteit. Hierbij spelen drie zaken een rol:

1. Het programma in het stedenbouwkundig kader is ten opzichte van het SPvE verlaagd. Locaties waar vooralsnog geen ontwikkelingen te verwachten zijn maken geen onderdeel uit van het kader.
2. Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) van kracht. Net als oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaat deze wet over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Een daarvan is de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Dit besluit legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.
3. Het project Eenhoorn maakt onderdeel uit van het projectgebied van Wibaut aan de Amstel.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt aan de Wet luchtkwaliteit getoetst. In het kader van Wibaut aan de Amstel is een totaal onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Hierin is ook het programma uit het stedenbouwkundig kader voor het Eenhoorngebied meegenomen. De conclusie van het luchtkwaliteitonderzoek is dat het geplande bouwprogramma tot en met 2015 in overeenstemming is met de wet luchtkwaliteit 2007. De bouwplannen leiden wel tot een verslechtering van de luchtkwaliteit maar de verslechtering is 'niet in betekenende mate'. Bovendien worden in het jaar 2015 de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof nergens in het studiegebied overschreden. Dit luchtkwaliteitsonderzoek voor Wibaut aan de Amstel wordt meegenomen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het Eenhoorngebied.

### 3. Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie waarvoor bij de vaststelling van het SPvE was gekozen is een passieve strategie. Dat wil zeggen: tempo en sturing van het project worden bepaald door initiatieven vanuit de markt, die door het projectbureau vervolgens worden getoetst en gefaciliteerd. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig kader is deze strategie nog een keer tegen het licht gehouden. Is dit nog steeds de juiste weg, mede gezien de huidige financiële situatie, voor de ontwikkeling van het Eenhoorngedied?

Met alle vastgoedeigenaren in het gebied zijn gesprekken gevoerd over de geplande ontwikkeling. BPF Bouwinvest (BPF), Ymere en de Alliantie staan positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling. Stadgenoot (eigenaar Louise Wenthuis) heeft in de ontwikkeling van het nieuwe stedenbouwkundig kader meegewerkt, echter de sloop van het Louise Wenthuis heeft voor Stadgenoot geen prioriteit. Zij zien mogelijkheden om het gebouw in de toekomst te gebruiken voor studentenhuisvesting. De overige vastgoedeigenaren hebben nu of in de nabije toekomst geen plannen voor herontwikkeling.

#### *Gevolgen grondexploitatie*

De visie en het stedenbouwkundig kader zijn financieel doorgerekend op basis van kengetallen. Conclusie is dat actieve verwerving en uitgifte leidt tot een zeer negatieve grondexploitatie. Oorzaak hiervan zijn de hoge verwervingskosten en kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Gezien de uitkomsten van deze doorrekeningen en de positie van de marktpartijen in het gebied is de conclusie dat de strategie, net als in het bestaande SPvE, gericht moet zijn op ontwikkeling door en initiatieven van de marktpartijen. Deze strategie heeft de afgelopen jaren met de reeds gestarte ontwikkelingen en de genoemde zekere ontwikkelingen, bewezen effectief te zijn.

Bij het SPvE is ook een grondexploitatie (GREX) vastgesteld. Immers, de gemeente maakt kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte. Met de aanpassing van het stedenbouwkundig kader is ook een doorstart/aanpassing van de GREX noodzakelijk. Immers, in het nieuwe kader wordt openbare ruimte toegevoegd en zijn er wijzigingen in de gronden die in erfpacht uitgegeven worden. Samengevat gaat het om de volgende wijzigingen:

<b>Toegevoegd</b>	<b>Verwijderd</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- openbare ruimte</li><li>- groenstroken</li><li>+ opbrengsten uitgifte deel van bouwveld 6</li><li>+ opbrengsten uitgifte deel van bouwveld 9</li><li>+ opbrengsten uitgifte deel van bouwveld 10</li><li>+ opbrengsten programma boven 125% uit de ACE ontwikkeling op bouwvelden 3,4,7 en 8</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- opbrengsten uitgifte kavel E</li></ul>

Een eerste doorrekening van de GREX met deze aanpassingen laat zien dat de wijzigingen het saldo van de GREX minimaal beïnvloeden. Hierbij is wel een kanttekening te plaatsen. Ten aanzien van het programma zijn een aantal aannames gedaan, waarvan nog moet blijken of deze in de praktijk haalbaar zijn. Pas wanneer deze vragen ten aanzien van het programma zijn beantwoord kunnen de effecten op de GREX definitief in beeld gebracht worden.

#### 4. Duurzaamheid

Tijdens de workshops t.b.v. het stedenbouwkundig kader is door de ontwikkelende marktpartijen aangegeven dat dit gebied zich leent voor extra aandacht voor duurzaamheid en dat zij bereid zijn zich hiervoor in te zetten. In dit kader is door de gemeente aan dienst Milieu en Bouwtoezicht de opdracht gegeven de mogelijkheden voor extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid te onderzoeken, dit binnen het Programma Milieu en Mobiliteit van Wibaut aan de Amstel.

##### *Workshops*

In een aantal gezamenlijke workshops is onderzocht of en zo ja welke ambities er bij de marktpartijen rond duurzaamheid leven. Conclusie is dat de ambities van de marktpartijen hoog zijn en dat zij al veel maatregelen ingepland hebben (oa. groene daken op de nieuwe Casa, Warmte/Koude opslag). De gemeente kan kiezen voor duurzaamheid in de openbare ruimte, welstandskader (bijv. zonnecellen mogelijk maken) en bij het beheer en toekomst van de Boerderij de Eenhoorn.

De ambities van de marktpartijen en de stad liggen nagenoeg op een lijn. De gedeelde ambitie is om het gebied gezond en leefbaar te ontwikkelen. Dit betekent dat er naast allerlei technische maatregelen ook gekeken zal worden naar mogelijkheden voor het creëren van rust&ruimte, gemeenschapszin en kennisdeling.

Er is afgesproken dat in twee werkgroepen nader onderzocht wordt welke maatregelen daadwerkelijk haalbaar zijn. Deze werkgroepen worden in augustus gestart. Eén werkgroep zal zich hierbij richten op de technische kant; welke maatregelen kan je treffen aan de gebouwen en in de openbare ruimte. De thema's die hierbij uitgewerkt worden zijn: energie, ecologie, water (vervuiling) en mobiliteit. De andere werkgroep richt zich op de menselijke kant; immers het effect van veel maatregelen valt of staat met de manier waarop van een gebouw of de openbare ruimte gebruik gemaakt wordt. Thema's zijn hier: identiteit van de plek, samenleven en ondernemerschap. De uitkomsten van deze werkgroepen worden bij de uitwerking van de bouwvelden en in het ontwerp voor de openbare ruimte meegenomen. Uitgangspunt is hierbij om met de verschillende maatregelen aan te sluiten bij de waarden die al in het gebied aanwezig zijn, zoals de Ringdijk en de boerderij de Eenhoorn. Een idee is bijvoorbeeld het planten van fruitbomen in de groene assen.

## 5. Communicatie & Participatie

Het Eenhoornproject bevindt zich in de uitvoeringsfase. Zowel letterlijk als volgens het Plaberum. Dit betekent dat er in het gebied bouwwerkzaamheden gaande zijn en dat het fase 3 besluit volgens het Plaberum is genomen. Ten tijde van het opstellen van het SPvE en het bestemmingsplan is reeds een inspraaktraject doorlopen.

Het nu opgestelde stedenbouwkundig kader is het vervolg op het vastgestelde SPvE. Bij het opstellen zijn de uitgangspunten vanuit het SPvE niet geheel losgelaten. Daarom zijn de wijzigingen ten opzichte van het SPvE gering. De wijzigingen die er zijn, zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het plan: minder programma, meer groen, overwegend gelijke of lagere bouwhoogtes.

Voorafgaand aan de behandeling in de raad is het stedenbouwkundig kader tweemaal toegelicht bij het Buurtbeheer Don Bosco. De bewoners in en rond het gebied zijn dus vroegtijdig van de ontwikkelingen op de hoogte gebracht. De reacties in het Buurtbeheer op het stedenbouwkundig kader waren overwegend positief. Met name de vermindering van het programma, de toename van het groen en het ontspannen binnengebied werden als positief ervaren. Over het hoge volume dat in het eindbeeld langs de Wibautstraat is voorgesteld waren de leden van het Buurtbeheer niet positief. De gefaseerde uitvoering van het plan is ook toegelicht. Buurtbeheer heeft aangegeven blij te zijn dat de ontwikkeling van het ontspannen binnengebied als eerste wordt opgepakt en dat dit onafhankelijk van een eventuele verdere ontwikkeling langs de Wibautstraat kan plaatsvinden.

Daarnaast is het Buurtbeheer om advies gevraagd over de participatie in het vervolgtraject. Onderwerpen die door Buurtbeheer zijn aangedragen: de toekomst van het voetgangerstunneltje, parkeren & verkeerscirculatie en de toepassing van groene daken. Als niveau van participatie stelt het Buurtbeheer *meedenken* voor. Hiermee verwijst Buurtbeheer echter naar de oude participatieladder met slechts 3 stappen (meeweten, meedenken, meeontwikkelen). Meedenken sluit aan bij niveau *adviseren* uit de nieuwe ladder. Deze input is meegenomen bij het opstellen van de participatieopzet voor het vervolg.

Gezien de status van het stedenbouwkundig kader (na fase 3 besluit) en de reactie van het Buurtbeheer is voor het vervolg traject de volgende participatie opzet gekozen. Uitgangspunt is een *adviserende* rol (volgens de participatieladder) van de belanghebbenden en belanghebbenden. Dit betekent dat het bestuur bepaalt waarover besluiten worden genomen, maar vraagt bewoners om problemen te benoemen en oplossingen te formuleren. Bewoners spelen echt een rol bij de ontwikkeling van beleid, als het bestuur van de ideeën van bewoners wil afwijken, moet zij dat beargumenteren. Tijdens dit traject ligt een aantal randvoorwaarden al vast. De belangrijkste vast liggende randvoorwaarde is dat het plan een gefaseerde transformatie mogelijk moet maken. Immers de bestaande bebouwing zal niet in één keer gesloopt gaan worden en het initiatief van de ontwikkelingen ligt bij de marktpartijen. De stad is dus niet de trekker. Concreet betekent dit dat het stratenpatroon aan moet sluiten op het huidige straten patroon. Vertrekpunt voor de participatie is dan ook het opgestelde stedenbouwkundig kader. Uitkomsten van de participatie worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Naast het bestemmingsplan moet er ook een ontwerp voor de openbare ruimte gemaakt worden. Bewoners kunnen adviseren over de randvoorwaarden die aan de landschapsarchitect worden meegegeven en later over het uiteindelijke ontwerp. Ook willen het stadsdeel en de marktpartijen in het gebied meer aandacht besteden aan duurzame maatregelen in het gebied. Ook dit is een onderwerp dat zich goed kan lenen voor actieve participatie vanuit de buurt. Hoe denken de bewoners bijvoorbeeld over groene daken, particulier beheer van de openbare ruimte, autodelen en elektrisch vervoer? De wijze waarop de participatie op deze onderdelen plaats kan vinden wordt nog nader uitgewerkt.

## 6. Plan van aanpak Bestemmingsplan

Om de ontwikkelingen uit het stedenbouwkundig kader mogelijk te maken is een juridisch planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan noodzakelijk. In dit hoofdstuk wordt het Plan van Aanpak (PvA) voor het opstellen van het bestemmingsplan beschreven. Dit PvA is opgesteld om vooraf aan te geven welke uitgangspunten bij het opstellen van het bestemmingsplan gehanteerd zullen worden. Door het plan van aanpak bestuurlijk vast te stellen wordt in een zo vroeg mogelijk stadium richting gegeven aan de wijze waarop het bestemmingsplan tot stand zal komen.

### 6.1 Uitgangspunten

#### *Bevoegdhedenverdeling*

In het coalitiebesluit Wibaut aan de Amstel van 22 april 2009 zijn alle financiële bevoegdheden overgedragen aan de centrale stad, daaronder inbegrepen verwerving van gronden. Alle overige bevoegdheden liggen bij het stadsdeel, daaronder inbegrepen de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, een eventueel exploitatieplan en het projectbesluit.

#### *Bestaande situatie*

In de huidige situatie zijn er in het Eenhoorngebied twee ruimtelijke plannen van kracht, namelijk het uitbreidingsplan Eenhoorn II (laatst herzien in 1971) en het bestemmingsplan Watergraafsmeer (laatst herzien in 1998). Op basis van de nieuwe Wro moet er op 1 juli 2013 een ontwerp bestemmingsplan vastgesteld zijn ter vervanging van deze verouderde plannen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Eenhoorngebied is in 2003 een SPvE vastgesteld, in 2005 gevolgd door een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is in 2007 vernietigd door de Raad van State omdat het niet voldeed aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op alle overige punten zijn de destijds geopperde bezwaren ongegrond verklaard.

Het is de verwachting dat in 2009 en begin 2010 voor bouwvelden I&II en 9 bouwvergunningaanvragen ingediend worden. Deze worden vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan met een projectbesluit vergund.

#### *Plankaart*

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: toelichting, plankaart en regels. Het plangebied Eenhoorngebied is gelegen tussen de Nobelweg – Kamerling Onneslaan / Gooiseweg – Wibautstraat en de Ringdijk. De Plangrens wordt in het bestemmingsplan zo gekozen dat deze aansluit op de ontwikkeling van het Amstelstation en omgeving en de actualisatiekaart bestemmingsplannen.

### 6.2 Planologische aanpak

De voorgestelde planologische aanpak voor het Eenhoorngebied is als volgt:

1. Voor de reeds geplande strijdige bouwvergunningaanvragen worden vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan projectbesluitprocedures doorlopen. Deze procedures worden gestaakt, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld.
2. Opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het totale Eenhoorngebied waarbij:
  - o De voorgenomen ontwikkelingen uit fase 1 van het stedenbouwkundig kader direct mogelijk worden gemaakt. Projectbesluiten waarover een ontwerpbesluit is genomen worden meteen meegenomen.
  - o Locaties van kansrijke ontwikkelingen worden in eerste aanleg conserverend opgenomen. De ontwikkelingen worden op termijn (na 2015) mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. (fase 2 en ontwikkeling politiekantoor).
  - o Overige locaties worden conserverend opgenomen, met uitzondering van de boerderij de Eenhoorn waar de bestemming uitgebreid wordt met horeca.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten

- Het bestemmingsplan vertaalt vastgesteld relevant beleid (zowel stadsdeel als andere overheden) en het plan voldoet aan de wettelijke eisen (Bro/ Wro / DURP / SVBP)
- Het bestemmingsplan houdt rekening met de diverse bestaande milieueisen en -zoning. In het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met externe veiligheid, Hoogbouw effect rapportage en Milieu effect rapportage.
- Vanwege de eerder genoemde fasering van de ontwikkelingen is het bestemmingsplannen door het opnemen van ontheffingsregels en wijzigingsbevoegdheden voldoende flexibel. Ook gewenste en kleinschalige programmawijzigingen worden hierdoor mogelijk gemaakt.
- De drie groenstroken worden specifiek bestemd.
- Het bestemmingsplan wordt opgesteld conform de laatste versie van de standaard Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen (DURP), de SVBP en IMRO.

#### *Uitgangspunt onderzoeken*

- Als input worden de programmatische gegevens zoals opgenomen in het stedenbouwkundig kader Eenhoorngedebied gebruikt.
- Als randvoorwaarden worden de landelijk geldende wettelijke normen gehanteerd en daar waar Amsterdams beleid striktere normen voorschrijft de Amsterdams normen.
- Indien en voor zover uit de onderzoeken blijkt dat er knelpunten bestaan, wordt in overleg met de stedenbouwkundigen en planeconomen het programma aangepast.

#### *Samenhang*

In het kader van Wibaut aan de Amstel zijn de effecten van de geplande ontwikkelingen op de luchtkwaliteit onderzocht en wordt een m.e.r. beoordeling gemaakt. Het programma uit het stedenbouwkundig kader voor het Eenhoorngedebied is hierin meegenomen. Het luchtkwaliteitsonderzoek wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan gebruikt. De resultaten van de m.e.r. beoordeling worden gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit binnen Wibaut aan de Amstel. Gezien de huidige planning zal dit de projectbesluitprocedure voor bouwveld I&II zijn. Door aan te sluiten bij de integrale onderzoeken vanuit Wibaut aan de Amstel wordt de samenhang in de beoordeling van de ontwikkelingen gewaarborgd.

#### *Beleidskader*

Het bestemmingsplan moet vallen binnen het rijks- en provinciaal beleid. De van toepassing zijnde documenten zijn:

- Nota Ruimte, 2006
- Streekplan Noord Holland Zuid, 2003

Gemeentelijk beleid zijn onder meer de volgende beleidsnota's van toepassing

- Structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid, 2003
- Plabeka1, 2006 en Plabeka 2, 2007
- Nota Locatiebeleid Amsterdam, 2008
- Detailhandel in balans,
- Nota Hotelbeleid, 2007
- Structuurschets Mozaikstad Oost Watergraafsmeer, 2002
- Ruimtelijk economische Structuurvisie, 2004
- Nota Reclame en uitstallingen, 2003
- Horecanota 2007
- Notitie Uitgebouwd?, 2009
- Milieubeleidsplan 2008-2010, 2008 en Milieuprogramma 2008, 2007
- Actieplan Luchtkwaliteit
- Groenstructuurplan, 2000
- Woonvisie, 2008
- Bouwverordening
- Instellingsbesluit Wibaut aan de Amstel, 2008
- Coalitiebesluit Wibaut aan de Amstel, 2008

Daar waar nodig wordt rekening gehouden met beleid dat binnenkort afgerond zal worden:

- Strategiebepsluit Wibaut aan de Amstel (o.a. beeldkwaliteitsplan en welstand)
- Structuurvisie 2010-2020

- Actualisatie Structuurschets Oost Watergraafsmeer
- Actualisatie Nota Reclame en uitstallingen

### 6.3 Organisatie en planning

#### Organisatie

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor de voorbereiding van het bestemmingsplan. De stadsdeelraadscommissie is betrokken in de startfase. Daarom wordt dit PvA aan u voorgelegd. De ambtelijk opdrachtgever voor dit bestemmingsplan is de projectdirecteur Wibaut aan de Amstel. De projectmanager Amstelpoort treedt namens de directeur op als gemandateerd opdrachtgever.

#### Planproces

Het bestemmingsplan zal de volgende stappen doorlopen:

1. Plan van aanpak, vast te stellen door het Dagelijks Bestuur na behandeling in de stadsdeelraadscommissie
2. Raadplegen belanghebbenden over Stedenbouwkundig kader als input voor het voorontwerp bestemmingsplan
3. Voorontwerp bestemmingsplan ten behoeve van het overleg met o.a. provincie, waterschap (overleg ex artikel 3.1.1 Bro), vast te stellen door het dagelijks bestuur
4. Ontwerp bestemmingsplan na behandeling in de stadsdeelraadscommissie en vaststelling door het DB, terinzage leggen.
5. Zienswijze verwerken tot een Nota van beantwoording. Daarna stelt Stadsdeel op voorstel van DB, en na behandeling in de stadsdeelraadscommissie het bestemmingsplan vast.
6. Eventueel behandeling beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### Communicatie

Het bestemmingsplan is een juridisch planologische vertaling van het Stedenbouwkundig kader. Vooruitlopend op het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan worden de bewoners over het stedenbouwkundig kader geraadpleegd. Deze raadpleging is onderdeel van het art. 3.1.1. overleg. Vervolgens worden de bewoners geïnformeerd over de start en de voortgang van het bestemmingsplan via de buurtbeheergroepen, stadsdeelkrant, bewonersbrieven en website van het projectbureau Wibaut aan de Amstel. Bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan is er de mogelijkheid tot het geven van zienswijzen en start formeel de bestemmingsplanprocedure als genoemd in de Wet ruimtelijke ordening.

#### Planning (naar huidig inzicht)

Projectbureau Wibaut aan de Amstel xxx Gemeente Amsterdam		Planning bestemmingsplan Eenhoorngebied												23 juli 2009								
Activiteit	Duur	Start	Einde	2010																		
				Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	
<b>Planvorming</b>	<b>73</b>	<b>30-Jul-09</b>	<b>20-Dec-10</b>																			
<b>Bestemmingsplan</b>	<b>73</b>	<b>30-Jul-09</b>	<b>20-Dec-10</b>																			
Opstellen plan van aanpak bestemmingsplan	6	30-Jul-09	09-Sep-09																			
Opstellen ontwerp-bestemmingsplan (incl. onderzoeken)	16	10-Nov-09	01-Mar-10																			
DB: vrijgave ontwerp-bestemmingsplan voor art. 3.1.1 overleg	2	02-Mar-10	15-Mar-10																			
Wettelijk overleg art. 3.1.1	8	16-Mar-10	10-May-10																			
Verwerken reacties in ontwerp-bestemmingsplan	4	11-May-10	07-Jun-10																			
DB: vrijgave ontwerp-bestemmingsplan voor ter inzagelegging	2	08-Jun-10	21-Jun-10																			
Publicatie ontwerp-bestemmingsplan	1	22-Jun-10	28-Jun-10																			
Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage	6	29-Jun-10	09-Aug-10																			
Verwerken zienswijzen	3	10-Aug-10	30-Aug-10																			
DB t/m Stadsdeelraad: vaststellen bestemmingsplan	9	31-Aug-10	01-Nov-10																			
Publicatie vastgesteld bestemmingsplan	1	02-Nov-10	08-Nov-10																			
Beroepstermijn	6	09-Nov-10	20-Dec-10																			

#### Financiën

De kosten van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de meerjarenbegroting van de proceskosten van het projectbureau Wibaut aan de Amstel. De uitvoering van het project zelf (de financiële uitvoerbaarheid) is geborgd door de GREX Eenhoorngebied.

## **Gevraagde beslissing**

Op grond van vorenstaande wordt in overeenstemming met het advies van de raadscommissie u voorgesteld het volgende besluit te nemen.

1. Kennis te nemen de visie op het Eenhoorngebied en van het gegeven dat voor een deel van deze visie, gezien de huidige omstandigheden, vooralsnog geen ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn. Deze ontwikkelingen zijn:
  - ontwikkeling locatie politiekantoor (bouwveld 1 en 5);
  - ontwikkeling locatie Louise Wenthuis en hoteltoeren (bouwveld IV en V);
  - ontwikkeling locatie Postkantoor (bouwveld 11).
2. Vast stellen van het stedenbouwkundig kader voor het deel waar wel ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn. Deze ontwikkelingen zijn:
  - ontwikkeling locatie nieuwbouw Casa 400;
  - uitbreiding Pieter Nieuwland College;
  - ontwikkeling bouwvelden I,II en III;
  - ontwikkeling bouwvelden 2,3,4,6,7,8,9 en 10.
3. Kennis te nemen van de participatieopzet;
4. Vast stellen van het Plan van Aanpak Bestemmingsplan en opdracht te geven om het stedenbouwkundig kader volgens dit plan uit te werken tot ontwerp Bestemmingsplan, waarbij:
  - Het definitieve programma is uitgewerkt.
  - Inbreng van de participatie is verwerkt.
  - Onderzoeken zijn opgenomen die noodzakelijk zijn voor het bestemmingsplan ( lucht, geluid, bodem, flora en fauna e.d.).
  - Financiële gevolgen voor de GREX in kaart zijn gebracht.
5. Het stedenbouwkundig kader vast te stellen als toetsingskader voor bouwinitiatieven die vooruit lopen op het nieuwe bestemmingsplan.
6. Opdracht te geven het ontwerp voor de openbare ruimte uit te werken.
7. Kennis te nemen van de kansen en mogelijkheden voor het toepassen van duurzame maatregelen in het Eenhoorngebied die in samenwerking met marktpartijen zijn opgesteld.

**Bijlage bij raadsvoordracht stedenbouwkundig kader Eenhoorngebied**

**Stedenbouwkundige analyse Eenhoorngebied**