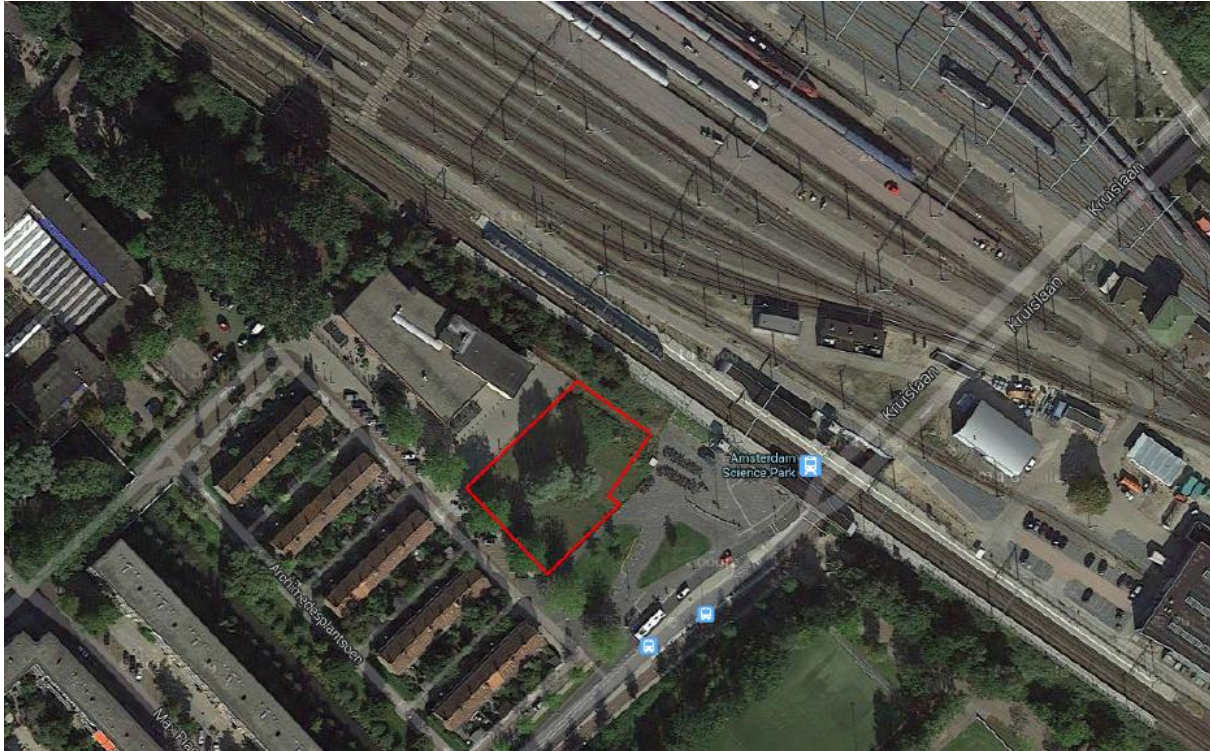


Startnotitie

Ontwikkeling Archimedesplantsoen



Luchtfoto Archimedesplantsoen en omgeving. De braakliggende locatie ligt tussen de Van Koetsveldschool, het stationsplein Science Park, het spoor en duplexwoningen van Ymere aan het Archimedesplantsoen.

Naam project/ programma

Ontwikkeling Archimedesplantsoen

Datum

8 september 2016

Ambtelijk opdrachtgever

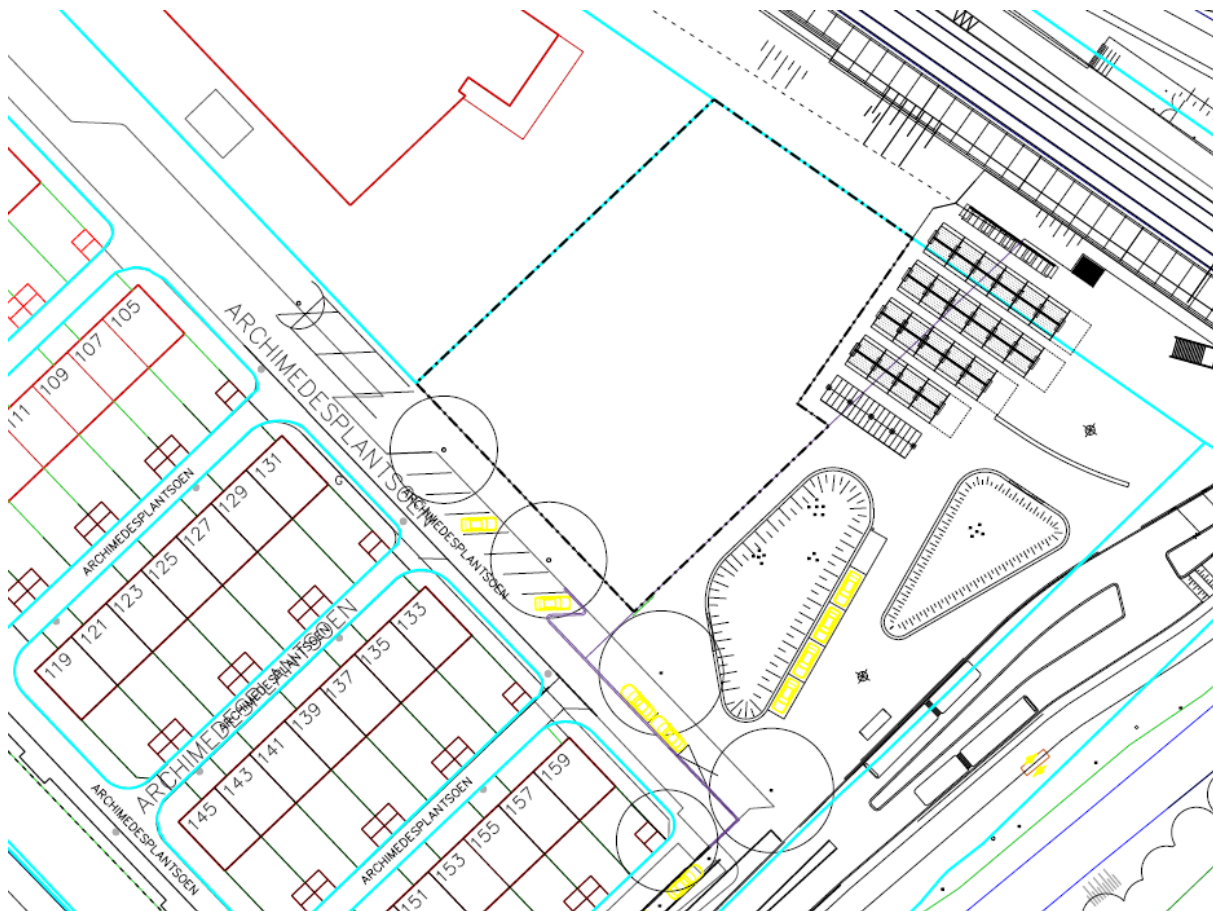
Bas Bruggeman

Bestuurlijk opdrachtgever

Thijs Reuten

Inhoudsopgave

- 1 Aanleiding en achtergrond
- 2 Uitgangspunten ontwikkelrichtingen en opdracht
- 3 Communicatie en participatie
- 4 Planning en besluitvorming
- 5 Begroting volgende fase
- 6 Risicoanalyse
- 7 Organisatie



Plangebied van de braakliggende kavel Archimedesplantsoen.

1 Aanleiding en achtergrond

Het doel van deze **Startnotitie** is om een opdracht te krijgen voor het voorbereiden van een tender voor de ontwikkeling van de braakliggende kavel aan het Archimedesplantsoen. Concreet, om toe te werken naar een **Strategiebesluit** en **Haalbaarheidsbesluit** voor de ontwikkeling van een financieel haalbaar programma, op basis waarvan het bestuur een besluit kan nemen over de ruimtelijke, financiële en programmatische kaders van de ontwikkeling van de braakliggende locatie aan het Archimedesplantsoen.

Aanleiding, achtergrond en huidige situatie

De **aanleiding** voor het opstellen van de Startnotitie en het beantwoorden van de vraag welke invulling de kavel Archimedesplantsoen moet krijgen is:

1. Het vervallen van de reservering op de kavel voor nieuwbouw in het Integraal Onderwijshuisvestingsplan (IHP) 2011-2015. Met de actualisatie hiervan in juni 2013 is deze reservering vervallen.
2. Vanuit de markt zijn in de afgelopen jaren meerdere verzoeken binnengekomen voor ontwikkeling van deze locatie. Aangezien geen duidelijk plan voor de locatie bestaat, kon vanuit het stadsdeel geen antwoord op deze vragen gegeven worden;
3. Het terrein ligt nu braak. De plek kan met een **betere stedelijke functie**, qua gebruik, programma en uitstraling ingevuld worden. Een gebouw kan levendigheid en stedelijkheid toevoegen en zo een positieve impuls geven aan de buurt.
4. In het najaar is met de vaststelling van het Initiatiefdocument Archimedesplantsoen besloten een Startnotitie op te stellen om te komen tot een uitgeefbare kavel, omdat het braakliggende terrein aan het Archimedesplantsoen een potentiële ontwikkellocatie is.
5. Het besluit van het College van B&W, 26 januari 2016, pilots te stimuleren voor de ontwikkeling van zelfbouwoningen in de huursector via woon coöperatieven.

Het **plangebied** wordt begrensd door de Van Koetsveldschool, het stationsplein Science Park, het spoor(talud) en de duplexwoningen van woningcorporatie Ymere aan de straat genaamd Archimedesplantsoen. De kavel ligt in het plangebied Middenmeer I en II. Het grenst aan de noord- en oostzijde aan het grootstedelijke projectgebied Middenmeer Noord. Onderdeel van Middenmeer Noord is het in 2009 gerealiseerde NS-station Amsterdam Science Park voor bewoners en bezoekers van het Science Park en de wijk Watergraafsmeer. Het stationsplein is gerealiseerd naast de kruising van de Kruislaan met het Archimedesplantsoen. De definitieve fietsenstalling met verplaatsing van de tijdelijke trafo is najaar 2015 gerealiseerd. Direct ten noorden van de locatie bevindt zich het spoortalud. De Van Koetsveldschool ligt direct ten westen van de kavel. Deze openbare school, voor zeer moeilijk lerende kinderen tot 12 jaar, is sinds 2008 hier gevestigd in nieuwbouw. Aan de zuidzijde staan haaks op de straat de woonblokken van woningcorporatie Ymere.

Het plangebied ligt grotendeels op stadsdeelgebied. Een kleine strook aan het noordostrand betreft grootstedelijk gebied. Met de vaststelling van het Strategiebesluit zal worden voorgesteld de projectgrenzen zo aan te passen, dat het plangebied geheel binnen stadsdeelgebied valt.

Een globale inschatting is opgesteld van de kosten en opbrengsten van ontwikkeling van de braakliggende kavel en de aangrenzende openbare ruimte. Deze berekening gaat uit van circa 2000 m² woonoppervlak in een gebouw van maximaal 7 bouwlagen met in de plint ook mogelijkheid voor niet-wonen functies. Een programma van woningen met een betaalbare huur levert naar verwachting en uitgaande van normale voorbereidingskosten voldoende opbrengst om de voorinvesteringen te dekken (proceskosten, bouw- en woonrijp maken).

De wens is de huurwoningen in zelfbouw te laten realiseren door een wooncoöperatief. Een wooncoöperatief is een woonvorm waarbij de bewoners invloed hebben op de exploitatie en het beheer van de woning. Het coöperatief is eigenaar van het onroerend goed. Het dagelijks bestuur van het coöperatief ligt bij de bewoners. Het voordeel van een coöperatief is dat de huurwoningen niet worden uitgepond waardoor deze beschikbaar blijven in het betaalbare huursegment.

In het Actieplan Woningbouw 2014-2018 is onder andere ten doel gesteld jaarlijks 100 huurwoningen in zelfbouw aan te bieden. De ontwikkeling van het Archimedesplantsoen door een wooncoöperatief draag hieraan bij.

2 Uitgangspunten ontwikkeling en opdracht

Uitgangspunten Ontwikkeling

Het stadsdeel hanteert de onderstaande programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de kavel:

- Woningbouw (appartementen) totaal circa 2000m² GBO met betaalbare huurwoningen met op de begane grond ook de mogelijkheid tot maximaal 200m² GBO aan niet-wonen functies: dienstverlening, maatschappelijke functies, bedrijven die geen hinder en overlast veroorzaken, kleinschalige horeca, kleinschalige detailhandel;
- Een gemengd programma met huurwoningen zowel onder als boven de liberalisatiegrens € 710 - € 970 (met een jaarlijkse indexering met het consumentenindexcijfer, alle huishoudens, 2015=100);
- Elke woning tenminste een geluidsluwe gevel;
- Bouwcontouren geven mogelijk te bebouwen gebied aan als ook het maximale bebouwingsvlak binnen de kavel;
- Maximale bouwhoogte 7 bouwlagen (spoorzijde), maximaal 2 bouwlagen zijde Archimedesplantsoen;
- De parkeerbehoefte moet binnen de kavel gebouwd ingepast worden; inpandig, half verdiept of achter een duurzame, hoogwaardig ontworpen afscheiding;
- Ontsluiting van de kavel vanaf het Archimedesplantsoen;
- Inrichting van de openbare ruimte laten aansluiten bij de inrichting rondom Station Sciencepark;
- Oriëntatie op het stationsplein en Archimedesplantsoen ten behoeve van de sociale veiligheid op het stationsplein en de straat Archimedesplantsoen: geen gesloten plint aan het stationsplein en de straat;
- In de latere fase van het project, wanneer een wooncoöperatief is gekozen, zal gevraagd worden om een goede samenwerking van de wooncoöperatief met de buurt over de uitwerking van het definitieve bouwplan;
- Behoud van de bomen (platanen) aan het Archimedesplantsoen en toevoegen van 3 bomen van de 1^e categorie of 6 bomen van de tweede categorie (ter compensatie van de drie te kappen populieren op de kavel);
- Duurzaamheid: aansluiten bij de hoge eisen in regulier kader (bouwbesluit). Innovatieve oplossingen voor bijvoorbeeld energie en afvalstromen proberen te stimuleren in tender.

Op de informatieavond(en) gaat het stadsdeel met de buurt, omwonenden en belangstellenden de uitgangspunten en eerste ideeën voor de functies bespreken, namelijk betaalbare woningen in de huursector via een wooncoöperatief, met mogelijk aanvullend andere functies in de plint, zoals dienstverlening, maatschappelijke functies, bedrijven die geen hinder en overlast veroorzaken, kleinschalige horeca en kleinschalige detailhandel. In de Watergraafsmeer bestaat behoefte aan (nieuwe) betaalbare huurwoningen. De uitgangspunten voor ontwikkeling van de kavel worden opgenomen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de locatie. De uitgangspunten bepalen met het nieuwe bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Aandachtspunten in het bestemmingsplan zijn parkeren, geluid, externe veiligheid (i.v.m. spoor) en flora en fauna.

Opdracht

Deze startnotitie is bedoeld om opdracht te krijgen tot het opstellen van een **Strategiebesluit** en een **Haalbaarheidsbesluit**. Omdat het een relatief eenvoudig project betreft, en onderzoek naar de haalbaarheid in de strategiefase is uitgevoerd, worden het Strategiebesluit en Haalbaarheidsbesluit in samenhang gelijktijdig ontwikkeld.

In het onderzoek naar de haalbaarheid zijn de volgende aspecten aan de orde gekomen:

- Het **programma**: woningbouw totaal ca. 2000m² GBO met middensegment huurwoningen en woningen onder de liberalisatiegrens (huidig kader: 10 woningen onder liberalisatie grens verhuurdersheffing vrij), met in de plint ook de mogelijkheid tot maximaal 200m² GBO niet-wonen functies: dienstverlening, maatschappelijke functies, bedrijven die geen hinder en overlast veroorzaken, kleinschalige horeca, kleinschalige detailhandel;
- De **ruimtelijke uitgangspunten** (stedenbouw en openbare ruimte):
 - Bouwcontouren geven het mogelijk te bouwen gebied aan als ook het maximale bebouwingsvlak binnen de kavel;
 - Maximale hoogte van 7 bouwlagen;
 - De parkeerbehoefte moet binnen de kavel gebouwd ingepast worden; inpandig, half verdiept of achter een duurzame, hoogwaardig ontworpen afscheiding;
 - Ontsluiting van de kavel vanaf het Archimedesplantsoen;
 - Inrichting openbare ruimte laten aansluiten bij de inrichting rondom Station Sciencepark;
 - Oriëntatie op het stationsplein en Archimedesplantsoen ten behoeve van de sociale veiligheid op het stationsplein en de straat Archimedesplantsoen: geen gesloten plint aan het stationsplein en de straat;
 - Behoud van de bomen (platanen) aan het Archimedesplantsoen en toevoegen van 3 bomen van de 1^e categorie of 6 bomen van de tweede categorie (ter compensatie van de drie te kappen populieren op de kavel);
- Onderzoek ter voorbereiding van het **bouwrijp maken**, zoals onderzoek naar de bodem, waterhuishouding, archeologie en bomen;
- De wijze van selecteren marktpartij: meervoudig openbaar gericht op wooncoöperatief;
- De **planologisch-juridische aanpak**: opstellen bestemmingsplan door stadsdeel Oost. Aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelende partij;
- Het **draagvlak** bij bewoners en betrokkenen: omwonenden en belanghebbenden betrekken;
- De **grondexploitatie** en de organisatie ten aanzien van de financiering: proces- en onderzoekskosten van Strategie en Onderzoeksfase worden gedekt uit het opdrachtgevers budget. De proces- en onderzoekskosten volgend uit het Strategiebesluit en Haalbaarheidsbesluit, zoals het vaststellen van het bestemmingplan, uitvoeringskosten en werkzaamheden gericht op de uitvoering worden gedekt binnen de vast te stellen grondexploitatie (bouwenvelop, erfpachtovereenkomst, bouw- en woonrijp maken).
- Een voorstel voor de **aanpak van programma, ontwerp en uitvoering**.

Maatschappelijk effect

De kavel vormt een scharnierpunt tussen de verschillende omliggende functies: woongebied, school(plein), station(splein), spoortalud en de sportvoorzieningen aan de overzijde van de Kruislaan. De huidige ruimtelijke structuur kan versterkt worden met een invulling van de braakliggende kavel die de leefbaarheid en de sociale veiligheid in de buurt ten goede komt. In de buurt is een tekort aan betaalbare huurwoningen. Ontwikkeling van de kavel biedt de mogelijkheid de stedelijke functie qua gebruik, programma en uitstraling te verbeteren in aansluiting op de directe omgeving.

Ontwikkeling door wooncoöperatief

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de bewoners, zonder de nadelen (hypotheekrisico, immobiliteit) van een koopwoning, invloed hebben op de exploitatie en het beheer van hun woning. Bewoners regelen samen de exploitatie en het beheer en kunnen eventueel zorgen voor gezamenlijke extra voorzieningen. Er is daarbij sprake van zelfbestuur, omdat het dagelijks bestuur bij de bewoners zelf ligt.

Enkele kenmerken van een wooncoöperatie:

- Een vorm van zelforganisatie waarbij de organisatievorm wordt omschreven als een “vereniging met een specifiek doel”.
- Een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid. De coöperatie is eigenaar van het onroerend goed.
- Een vorm van gezamenlijk bezit en beheer met het oog op het beheersbaar houden van de exploitatielasten. Geen winstoogmerk.
- Een beschermde structuur waarbinnen bewoners hun woning en woongebouw zelf kunnen beheren.
- Een organisatievorm die mogelijkheden biedt om doelgroep-gericht te ontwikkelen.

Binnen een wooncoöperatie is het lidmaatschapsrecht een individuele aangelegenheid, maar door de zelforganisatie van de bewoners ontstaat er een systeem waarbij de kwaliteit van de woning en de woonomgeving collectief wordt geborgd. Een typisch voorbeeld van bottom-up/ burgerparticipatie.

3 Communicatie en participatie

Omwonenden, de Van Koetsveldschool, ProRail, woningcorporatie Ymere zijn belangrijke partijen bij de voorbereiding van de ontwikkeling.

Bij het opstellen van uitgangspunten en randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig kader, het programma en de openbare ruimte worden omwonenden en belanghebbenden betrokken. Het stadsdeel organiseert hiervoor informatiebijeenkomsten en informeert hen ook over besluitvoering over de locatie en onderzoeks- en uitvoeringswerkzaamheden bij de kavel.

Voor omwonenden en belanghebbenden worden participatiebijeenkomsten georganiseerd om ideeën en wensen van bewoners, voor zover mogelijk, vroegtijdig me te nemen. Door bewoners te betrekken bij de plannen en hen te laten meedenken, wordt getracht zoveel mogelijk draagvlak te verkrijgen. Dit kan bijdragen aan de kwaliteit van de plannen.

Betrokkenen buiten de gemeenteorganisatie zijn:

- De bewoners, dus de direct omwonenden en bijvoorbeeld de mensen die bij de informatieavonden aanwezig waren.
- Het schoolbestuur van de Van Koetsveldschool;
- ProRail (in relatie tot het spoor en het stationsplein gebied);
- Woningcorporatie Ymere als verhuurder van de woningen aan het Archimedsplantsoen tegenover het te ontwikkelen kavel.

Binnen de gemeente Amsterdam zijn met name betrokken de afdelingen Grond & Ontwikkeling, Ruimte en Duurzaamheid, Wonen, Parkeren; de bestuurscommissie Oost, DB en AB.

Het participatie- en communicatieproces is als volgt:

1. Uitgangspunten, randvoorwaarden en programma

- Startbijeenkomst waarin met bewoners en belanghebbenden het proces en de vorm van participatie wordt besproken. Daarnaast wordt ook toelichting gegeven op het concept Startnotitie waarin randvoorwaarden, uitgangspunten en programma zijn verwoord voor ontwikkeling van de locatie. Bewoners en belanghebbenden kunnen hierop reageren en meedenken. Behalve tijdens de bijeenkomst kan ook schriftelijk gereageerd worden;
- Bijeenkomst uitgangspunten, randvoorwaarden en programma: het voorstel van het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissie Oost voor een bouwenvelop, met uitgangspunten, randvoorwaarden en programma, presenteren in een bijeenkomst. Bewoners en belanghebbenden kunnen hierop reageren en meedenken;
- Bijeenkomst definitieve Bouwenvelop: nadat omwonenden en belanghebbenden hebben kunnen meedenken en reageren op de bouwenvelop, wordt door de het stadsdeel besloten of al dan niet een eindpresentatie wordt georganiseerd over de bouwenvelop.

2. Inrichting openbare ruimte

- Workshop: over de inrichting van de openbare ruimte wordt een aparte workshopbijeenkomst georganiseerd voor bewoners en belanghebbenden waarin zij kunnen meedenken over de in te richten en aan te passen openbare ruimte;
- Bijeenkomst inrichtingsvoorstel: met de uitkomsten van de workshop wordt een inrichtingsvoorstel openbare ruimte opgesteld. Dit zal worden gepresenteerd aan de omwonenden en belanghebbenden waarin zij hierop kunnen reageren en meedenken. Vervolgens wordt een inrichtingsplan opgesteld dat aansluit op de directe omgeving en de te realiseren nieuwbouw;
- Bijeenkomst Inrichtingsplan: nadat de omwonenden en belanghebbenden hebben kunnen meedenken en reageren op het inrichtingsvoorstel, wordt een bijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden om het Inrichtingsplan te presenteren.

3. Bestemmingsplan

- Ter inzage: het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd;
- Informatiebijeenkomst: in de periode dat het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het kavel Archimedesplantsoen ter visie wordt gelegd, wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden;
- Zienswijzen: gedurende de zes weken ter inzagelegging bestaat de gelegenheid voor eenieder tot het indienen van schriftelijke zienswijzen;
- Mondelinge toelichting; in de voorbereidende vergadering tot vaststelling van het bestemmingsplan worden indieners van een zienswijze uitgenodigd deze toe te lichten;
- Beroep: na vaststelling van het bestemmingsplan kan schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4. Selectie

- Het stadsdeel zal met een openbare selectie een geschikte partij selecteren. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling door een wooncoöperatief wordt gerealiseerd. Daar zal de selectie op worden ingericht. De spelregels voor het selectieproces worden van tevoren bepaald en opgeschreven in een selectiebrochure. De regels en voorwaarden die in de selectiebrochure beschreven staan, komen voort uit het bestemmingsplan, gemeentelijk beleid, het Strategiebesluit en het Haalbaarheidsbesluit. In de voorbereiding van de selectie wordt nauw samengewerkt met team Zelfbouw die specifieke kennis heeft en verder ontwikkelt voor wooncoöperatieën.

5. Omgevingsvergunning

- De geselecteerde partij zal bij de gemeente Amsterdam een omgevingsvergunning aanvragen voor de realisatie van haar ontwerp voor de kavel Archimedesplantsoen;
- Tot zes weken na verlenen van de vergunning kan bezwaar worden aangetekend bij de gemeente Amsterdam. De gemeente moet de vergunning dan heroverwegen;
- Als de vergunning volgens de uitgebreide procedure wordt afgehandeld, dan legt de gemeente het conceptbesluit op de vergunningaanvraag ter inzage. Gedurende de zes weken dat het conceptbesluit ter inzage ligt, kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. De gemeente weegt vervolgens de zienswijzen mee in haar definitieve besluit. Op het definitieve besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank.

4 Planning en besluitvorming

De planning van de voorliggende Startnotitie, met opdracht om een Strategiebesluit en Haalbaarheidsbesluit voor te bereiden, is dat deze na akkoord in de staf ter goedkeuring kan worden vastgesteld door het dagelijks bestuur van 21 juni 2016. Na de informatiebijeenkomst met de buurt wordt deze oordeelsvormend behandeld in het AB van 30 augustus 2016.

Vervolgens kan het DB de Startnotitie definitief vaststellen, rekening houdend met de op en aanmerkingen die in het AB gemaakt zijn.

De vastgestelde Startnotitie gaat ter kennisname aan wethouder Kukenheim (portefeuille Stadsdeel Oost), wethouder van der Burg (portefeuille Grondzaken) en Ivens (pilots Woon coöperatieven). Eind 2016 kunnen vervolgens een Strategiebesluit en Investeringsbesluit opgesteld worden. Het Strategiebesluit kan naar verwachting in 2016 door het college van B&W worden vastgesteld. Het Haalbaarheidsbesluit kan naar verwachting begin 2017 door het DB ter vaststelling aan het AB worden voorgelegd.

Voor de totale aanpak van de ontwikkeling van het kavel Archimedesplantsoen wordt van de volgende planning uitgegaan:

- 2016: Strategiebesluit / Haalbaarheidsbesluit;
- 2017: Investeringsbesluit;
- 2017: Bestemmingsplan vaststellen;
- 2018: Selecteren marktpartij, ontwikkeling bouwplan, aanvraag omgevingsvergunning;
- 2018: Bouwrijp maken kavel en start bouw;
- 2021: Oplevering bouwproject en inrichten openbare ruimte.

5 Begroting volgende fase

De voorbereidingskosten voor het Strategie- en Haalbaarheidsbesluit bestaan ten eerste uit de **proceskosten**, namelijk de uren van interne mensen. Dit zijn uren voor projectmanagement, stedenbouw, openbare ruimte, planeconomie, gebiedsmanagement, communicatie, verkeer, juridisch-planologisch en programmamanagement. De inschatting van deze proceskosten is € 50.000.

Daarnaast bestaan **onderzoekskosten**, zoals onderzoek naar flora- en fauna, bodem en verkeer/ parkeren circa € 10.000.

Aanvullende kosten voor zaken als zaalhuur en materialen worden begroot op € 2.000.

De voorbereidingskosten zijn dan in totaal € 62.000, plus € 3.000 onvoorzien = **€ 65.000**.

De voorbereidingskosten van het opstellen van de Startnotitie, Strategieberesluit en Haalbaarheidsbesluit worden gedekt uit het opdrachtgeversbudget van stadsdeel Oost. Er is mogelijke dekking uit het budget pilots zelfbouw huurwoningen via wooncoöperatieven volgens het besluit van college B&W.

Financieel uitgangspunt bij realisatie van de kavel is een rendabele ontwikkeling. Hierbij geldt als uitgangspunt dat minimaal een neutraal resultaat moet worden bereikt. Hiervoor zal als financieel kader een grondexploitatie worden opgesteld. Deze wordt door de Gemeenteraad vastgesteld bij het investeringsbesluit.

6 Risicoanalyse

De volgende risico's met de bijbehorende beheersmaatregelen kunnen zich voordoen:

Financieel risico:

- Risico dat er geen marktpartij komt met een plan dat past binnen de randvoorwaarden van de openbare selectieprocedure. Dit risico lijkt klein gezien de gewildheid van de locatie en de vraag in de markt naar betaalbare huurwoningen. De wens om de ontwikkeling via een wooncoöperatief te realiseren zal evenwel tot een beperking van het aantal geïnteresseerde partijen leiden; om het risico te beheersen zal de uitvraag van de selectie niet te ingewikkeld gemaakt worden;
- Risico dat de kosten van de ontwikkeling niet gedekt kunnen worden uit de opbrengsten van de ontwikkeling van de kavel. Dit risico lijkt klein gezien de ontwikkelingsmogelijkheden voor op de kavel en de daarmee samenhangende grondopbrengsten en verwachte kosten.

Risico bij ontwikkeling met wooncoöperatief:

- Geringe ervaring bij zowel gemeente als coöperatief waardoor veel onzekerheden;
 - Financiering van een coöperatief is lastig waardoor haalbaarheid project onzeker is;
 - Mogelijk onduidelijke aansprakelijkheid tijdens ontwikkeltraject;
 - Langere ontwikkeltijd;
 - Realiseren van andere functies dan wonen (bijv. maatschappelijke of dienstverlenende bestemming) ligt niet voor de hand;
 - Marktconforme, maar lagere grondopbrengsten dan met traditionele ontwikkelaar
- Beheersing van de risico's door afstemming met de andere pilotprojecten in de stad zodat de kansen en belemmeringen vroegtijdig in beeld zijn en daarop ingespeeld wordt. Sturen op (minimaal) programma om rendabele ontwikkeling te kunnen realiseren.

Maatschappelijk risico:

- Risico op weinig draagvlak bij de buurtbewoners voor ontwikkeling van de kavel met een bouwplan. Door bewoners en belanghebbenden te betrekken bij de voorbereiding van de plannen en het opstellen van de stedenbouwkundige kaders, het programma en de inrichting van de openbare ruimte, proberen we dit risico te beheersen.

Juridisch-planologisch risico:

- Risico op bezwaren bij bestemmingsplanprocedure. Door bewoners te betrekken bij de voorbereiding van de plannen proberen we dit risico te beheersen;
- Risico op bezwaren bij aanvraag kapvergunning voor drie bomen op de kavel. Door als voorwaarde mee te nemen dat 3 bomen van de eerste grootte (> hoger 15m) dan wel 6 bomen van de tweede grootte (10-15m) worden ingepast bij ontwikkeling van de kavel proberen het risico op bezwaren te beperken. Daarnaast worden bewoners betrokken bij de voorbereiding van de plannen om te proberen dit risico te beheersen.

Ruimtelijk risico:

- Risico dat geen goede aansluiting wordt gevonden op de bestaande bebouwing en openbare ruimte. Door het opnemen van randvoorwaarden voor de ontwikkeling en hierop te toetsen proberen we dit risico te beheersen;
- Risico dat door omwonenden bezwaren hebben op de toename van verkeer/ en parkeerbehoefte. Door bewoners en belanghebbenden te betrekken bij de voorbereiding van de plannen en het opstellen van de stedenbouwkundige kaders, het programma en de inrichting van de openbare ruimte, proberen we dit risico te beheersen.

7 Organisatie

Bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever

- Bestuurlijk opdrachtgever: Thijs Reuten;
- Ambtelijk opdrachtgever: Bas Bruggeman.

Organisatie

- Intern projectteam van stedenbouw, planeconomie, duurzaamheid, verkeer, wonen, communicatie, gebiedsmanagement, beheer openbare ruimte, ruimtelijke ordening en Ingenieursbureau onder leiding van de projectmanager;
- De betrokken rve's: Grond&Ontwikkeling, Ruimte en Duurzaamheid, Wonen, Parkeren, Communicatie en Ingenieursbureau.

Bijlage I: Ruimtelijke Analyse

Achtergrond

Geschiedenis:

Rond 1630 werd de Watergraafsmeer droog gepompt en kreeg een strakke, geometrische indeling met lange rechte wegen en sloten als assen. De Middenweg en dwars daarop de Kruislaan zijn de hoofdassen van de polder waarlangs de gebieden Frankendael en Middenmeer werden aangelegd. Middenmeer werd tussen 1953 en 1956 gebouwd. Het centrale Christiaan Huygensplein ligt ter plekke van het voormalige houten Ajax-stadion. Het gebouw dat het plein afsluit is een ontwerp uit 1963 van P. Zandstra.

Middenmeer

De buurt ligt aaneengesloten tussen de Kruislaan, de Middenweg, Ringdijk en het spoortalud. De buurt heeft een groen karakter door de vele groene hoven en assen. De bebouwing staat haaks op of evenwijdig aan de wegen of in haakvorm aan binnenhoven. De plattegrond van Middenmeer is symmetrisch. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op straat of hof. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter. De rijen en blokken hebben een eenvoudige opbouw van twee tot vier lagen met kap of plat dak, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van schoorstenen en gevelelementen als balkonhekken en luifels geeft ritme aan het straatbeeld. Aan enkele hoofdwegen en aan het Christiaan Huygensplein zijn de plinten ingevuld met winkels.

Archimedesplantsoen

De bouwkaavel aan het Archimedesplantsoen bevindt zich langs het spoortalud tussen de van Koetsveld school en station Science Park. Aan de ander kant van de weg bevinden zich laagbouwwooningen van woningbouwvereniging Ymere. De bouwkaavel ligt op een unieke plek binnen Middenmeer; een geliefde locatie voor mensen die de combinatie zoeken van wonen in een groene setting en de levendigheid van het centrum op fietsafstand. Het NS-station Amsterdam Science Park vergroot de bereikbaarheid voor OV.

De wijk Middenmeer kent verschillende ruimtelijke systemen. Deze systemen zijn de 19^{de} eeuwse ring en de gordel 20-40. Het gebied rond het Archimedesplantsoen behoort tot het Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP). Het AUP kenmerkt zich hier door haakvormige bebouwing rond hoven en stroken bouw. De direct naastgelegen bebouwing van Ymere is strokenbouw van twee lagen hoog met een kap. De bouwkaavel bevindt zich in de groene zone langs het talud van het spoor. In deze zone is recent de van Koetsveldschool gebouwd. Ook het nieuwe NS-station Amsterdam Science Park bevindt zich in deze zone. De bebouwing in deze zone behoort niet tot het AUP systeem. De nieuwe bebouwing in deze zone bestaat uit losse vrijstaande gebouwen langs het spoortalud.

Voor de ontwikkeling van het braakliggend kavel Archimedesplantsoen zijn verschillende varianten onderzocht. Alle varianten zijn als financieel haalbaar beoordeeld. Op basis van de verschillende programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden, die bij de ontwikkeling van de varianten naar voren zijn gekomen, is een concept bouwenvolop opgesteld.

Uitgangspunten en randvoorwaarden:

Het programma: woningbouw totaal circa 2000m² GBO met middensegment huurwoningen en woningen onder de liberalisatiegrens (sociale huur woningen), met in de plint ook de mogelijkheid tot maximaal 200m² GBO niet-wonen functies: dienstverlening, maatschappelijke functies, bedrijven die geen hinder en overlast veroorzaken, kleinschalige horeca, kleinschalige detailhandel. Het uitgangspunt is een gemengd programma met woningen boven en onder de liberalisatiegrens (€ 710).

De ruimtelijke uitgangspunten (stedenbouw en openbare ruimte) zijn:

- Bouwcontouren geven het mogelijk te bouwen gebied aan als ook het maximale bebouwingsvlak binnen de kavel;
- Maximale hoogte van 7 lagen richting spoor en 2 bouwlagen richting Woningen Ymere en 1 laag aansluitend op de Koetveldschool;
- De parkeerbehoefte moet binnen de kavel gebouwd ingepast worden;
- Ontsluiting van de kavel vanaf het Archimedesplantsoen;
- Inrichting openbare ruimte laten aansluiten op inrichting rondom Station Sciencepark
- Oriëntatie op het stationsplein en Archimedesplantsoen ten behoeve van de sociale veiligheid op het stationsplein en de straat Archimedesplantsoen: geen gesloten plint aan het stationsplein en de straat;
- In de latere fase van het project, wanneer een wooncoöperatief is gekozen, zal gevraagd worden om een goede samenwerking van de wooncoöperatief met de buurt over de invulling van de niet-wonen functies;
- Behoud van de bomen (platanen) aan het Archimedesplantsoen en toevoegen van 3 bomen van de 1^e categorie of 6 bomen van de tweede categorie (ter compensatie van de drie te kappen populieren op de kavel);
- Strengere eisen van duurzaamheid: innovatieve oplossingen vanuit de gekozen wooncoöperatief voor energie en afvalstromen worden gestimuleerd.