

## **Bijlage 3**

### Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## Investeringsbesluit

11 december 2013

Ruimtelijke en financieel kader voor de  
herontwikkeling van de  
Spaarndammerschoollocatie



**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## Voorwoord

Aan de Krommeniestraat in de Spaarndammerbuurt in Amsterdam staat de Spaarndammerschool. De school verhuist in augustus 2014 naar een nieuw gebouw in de Houthaven. In het financieel kader voor het nieuwe gebouw is vastgelegd dat dit mede gefinancierd wordt uit de opbrengsten van de herontwikkeling van de Spaarndammerschoollocatie. Het verlaten schoolgebouw aan de Krommeniestraat uit 1974 leent zich niet voor hergebruik. Stadsdeel West heeft een studie gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden met wonen, parkeren en openbare ruimte voor deze locatie. Op 12 maart 2013 heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West een strategienota vastgesteld met de conclusie dat planontwikkeling met een positief resultaat haalbaar is, besluitnummer 2012/13420. Om het risico op een langdurig braakliggend terrein midden in de buurt en haperende grondopbrengsten te vermijden is toen ook besloten om, alvorens een Investeringsbesluit vast te stellen, een marktconsultatie te houden. Sindsdien is overleg gevoerd met de omwonenden. Zij hebben eveneens mogelijke ontwikkelmodellen ingebracht. Deze zijn in het marktonderzoek meegenomen. Belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling is dat de nieuwbouw passend is binnen de architectonische karakteristieken en stedenbouwkundige kwaliteit van de Spaarndammerbuurt. Daarom is ook advies gevraagd aan de Integrale Commissie van Welstand waarin tevens de dienst Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg vertegenwoordigd zijn. Alle modellen zijn aan de commissie voorgelegd.

Voor u ligt nu het Investeringsbesluit voor de herontwikkeling van de Spaarndammerschoollocatie. De belangrijkste onderdelen zijn een bouwvelop met het ruimtelijk kader, het programmatisch kader en een paragraaf met het financiële kader. Voorts komen de overleggen aan bod die zijn gevoerd met de omwonenden, diverse marktpartijen en de Integrale commissie van Welstand om adviezen in te winnen voor dit besluit. Ook vindt u een weergave van de resultaten van de onderzoeken die in dit verband zijn uitgevoerd, en een globale beschrijving hoe de volgende fase zal worden aangepakt.

In het eerder door het Dagelijks Bestuur genomen strategiebesluit is een drietal mogelijke stedenbouwkundige modellen opgenomen zoals weergegeven in de bijlagen. Dit om een beeld te hebben van de mogelijkheden en een basis voor de eerste berekeningen van de grondexploitatie. Het Dagelijks Bestuur spreekt in het strategiebesluit een voorkeur uit voor model 1 (zie bijlage 1). Maar het bestuur heeft uitdrukkelijk de mogelijkheid open gelaten dat er plannen voor andere stedenbouwkundig modellen worden ingediend. Als ze maar passen binnen de randvoorwaarden om de doelstellingen van de ontwikkeling van de locatie te realiseren. Derhalve is in dit Investeringsbesluit geen stedenbouwkundig model opgenomen. Marktpartijen hebben daardoor de vrijheid om in onderlinge concurrentie met een optimaal plan te komen.

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## Inhoud

1.	Ruimtelijke Kader	8
1.1.	Bestaande situatie en omgevingskenmerken	8
1.2.	Ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling	9
2.	Kavelregels	12
3.	Financieel kader	16
4.	Juridisch planologisch kader	18
5.	Weergave gevoerd overleg	20
5.1.	Maatschappelijk overleg	20
5.2.	Marktconsultatie	21
5.3.	CWM/Commissie Integrale advisering	22
6.	Onderzoeksresultaten	24
7.	Opzet van de volgende fase	28
8.	Het project- en investeringsbesluit	29
9.	Bijlagen	31

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

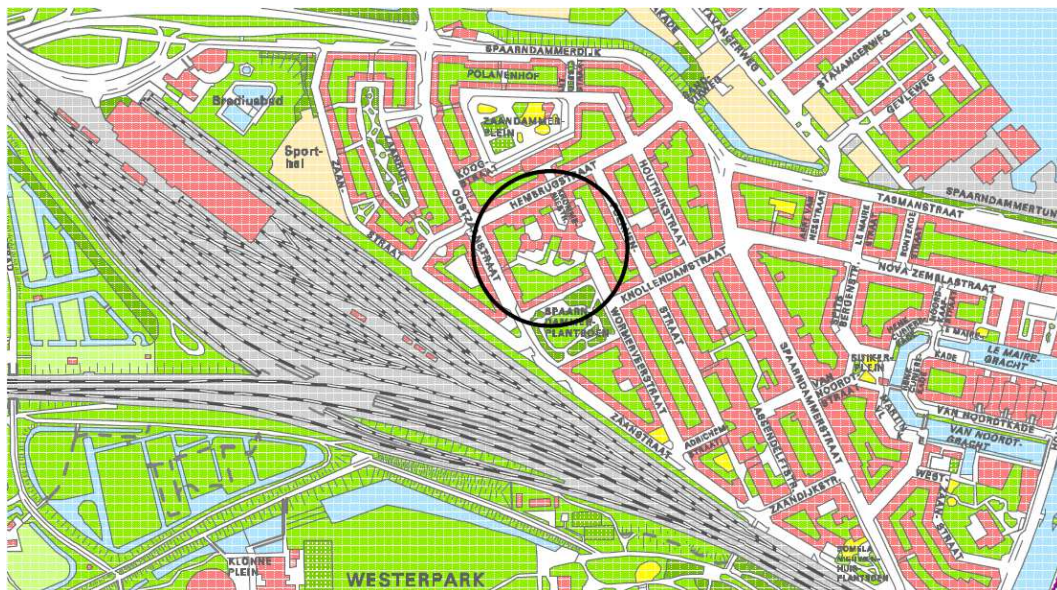
Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## 1. Ruimtelijke Kader

### 1.1. Bestaande situatie en omgevingskenmerken

#### Ligging

De Spaarndammerschoollocatie bevindt zich aan de Krommeniestraat, centraal in de Spaarndammerbuurt die ligt ingeklemd tussen spoor en Spaarndammerdijk. De dijk is een hoger gelegen historisch element. Het spooreplacement vormt aan de zuidelijke kant een duidelijke afbakening van de Spaarndammerbuurt. Het Westerpark is zeer nabij en bereikbaar via een tweetal onderdoorgangen.



#### Grondgebruik en het huidige gebruik

Het huidige gebruik van de gronden van de Spaarndammerschoollocatie is schoolgebouw, schoolplein en een gemeenschappelijke tuin. Het terrein omvat ongeveer 9400 m<sup>2</sup>. Het is deels bebouwd met een school. De school heeft een oppervlak van ongeveer 2500 m<sup>2</sup> en wordt gesloopt.

#### Bestaande bebouwing en cultuurhistorische waarde

Het bestaande schoolgebouw is gebouwd in 1979. Het gebouw heeft geen monumentale status en geen cultuurhistorische waarde. De Spaarndammerschoollocatie grenst aan een rijksmonument aan het Spaarndammerplantsoen, een blok ontworpen door architect Michel de Klerk.

#### Ruimtelijke structuur

In de Spaarndammerbuurt bevinden zich vermaarde volkshuisvestingsprojecten van toonaangevende Amsterdamse School-architecten als M. de Klerk, K.P.C. de Bazel en H. Walenkamp. Het gebied van de school is uitgevoerd volgens een stedenbouwkundig plan uit 1915. Een groot deel van deze buurt wordt gekenmerkt door de sociale woningbouwcomplexen uit de periode 1915-1940 in de zogenaamde Gordel '20-'40. De opzet van deze wijken hangt samen met de Woningwet van 1901 waarbij de overheid voor het eerst minimumeisen aan woningbouw stelt. Licht, lucht, groen, hygiëne en een esthetisch aansprekende omgeving stonden daarbij hoog in het vaandel.

Karakteristiek voor de Gordel 20-40 is de samenhang tussen de hiërarchische, bloksgewijze stedenbouwkundige structuur, de architectuur van de straatwanden en de aandacht voor het sculpturale detail. Door de trapeziumvorm van de wijk werd er naarstig gezocht naar een geschikte stedenbouwkundige invulling met zoveel mogelijk noord-zuid georiënteerde straten zodat de woningen de meest optimale bezonning zouden krijgen. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Plan West of Zuid, waarvoor een tot in detail uitgewerkt plan klaar lag, getuigt de Spaarndammerbuurt van stapsgewijze invulling waarbij verschillende architecten en ontwikkelende partijen betrokken waren. Toch waren er gemeenschappelijke uitgangspunten, te weten een zo zorgvuldig mogelijke stedenbouwkundige opzet met veel aandacht voor een uitgekende openbare ruimte, verkaveling van de bouwblokken en oriëntatie van de woningen. Er is veel aandacht voor een mooie, aangename, rustige leefomgeving geweest zodat de opzet en inrichting van de woonstraten en pleinen daarop kon worden gericht. De gesloten bouwblokken kregen verschillende vormen en formaten om bijzondere openbare en gemeenschappelijke buitenruimtes met plantsoenen en hoven te creëren. Verspringende rooilijnen zijn gebruikt om de vorm en de functie van de openbare ruimte te versterken. Er is gewerkt met onderscheid tussen hoofd- en secundaire straten waarbij eerstgenoemde vaak één of twee bouwlagen hogere bebouwing heeft dan de woonstraten. Ook torens, dakpartijen, poorten, hoekaccenten en andere elementen, al dan niet in een zicht-as, zijn toegepast om de hiërarchische structuur en de monumentale, sculpturale straatwanden te benadrukken. Daarnaast is gebruik gemaakt van spiegelingen en symmetrie. Soms zijn de gevelwanden exact gespiegeld, elders zijn de blokken variaties op een thema. De bouwblokken hebben vaak een beeldbepalende kap, maar er zijn ook platte daken.

In de jaren '70 werd de stedenbouwkundige structuur met de bouw van de Spaarndammerschool doorbroken. De bebouwing aan de Krommeniestraat werd gesloopt en de Krommeniestraat werd grotendeels opgeheven. Voor die tijd was er een tijdelijke school op deze locatie. In de Hembrugstraat zat ook een school met een schoolplein op het binnenterrein. Dit verklaart de royale maat van het oorspronkelijk gesloten bouwblok.

## **1.2. Ruimtelijk kader voor de locatieontwikkeling**

In dit document staan in een zogenoemde bouwvelop de afspraken voor de nieuwbouw. Vanuit het bestemmingsplan is een aantal regels meegegeven over de maximaal toegestane bouwhoogte, het maximale bebouwingspercentage en de bestemmingen. Verder worden de ruimtelijke aspecten zoals rooilijnen, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten genoemd. Omdat dit deel van de Spaarndammerbuurt zo'n bekendheid geniet om z'n beroemde Amsterdamse Schoolarchitectuur en bijzondere stedenbouw, zijn de welstandseisen hoog om deze waarden te beschermen. Aandacht voor architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit zijn daarom van groot belang. Zo zal het uiterlijk van de nieuwbouw wat betreft opbouw en materiaalgebruik moeten aansluiten op de Amsterdamse Schoolarchitectuur. Ook de grote hoven in de blokken met hun buiten- en binnenwand ('buitenjas en binnenvoering') gelden als kenmerkend en zijn inspiratie geweest voor het maken van het bestemmingplan. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de Krommeniestraat weer een doorgaande straat wordt en de nieuwbouw binnen de stedenbouwkundige structuur past.

Door het verdwijnen van de school en de gymzaal die beide een bouwhoogte hebben van maximaal 9 meter, zal het karakter van het gebied tussen de twee bouwblokken veranderen van een groot extensief bebouwd en gebruikt gebied naar een dichter bebouwd en meer stedelijk gebied. Daarom zijn voor het project bezonningsstudies gedaan om te zien wat het

# Gemeente Amsterdam

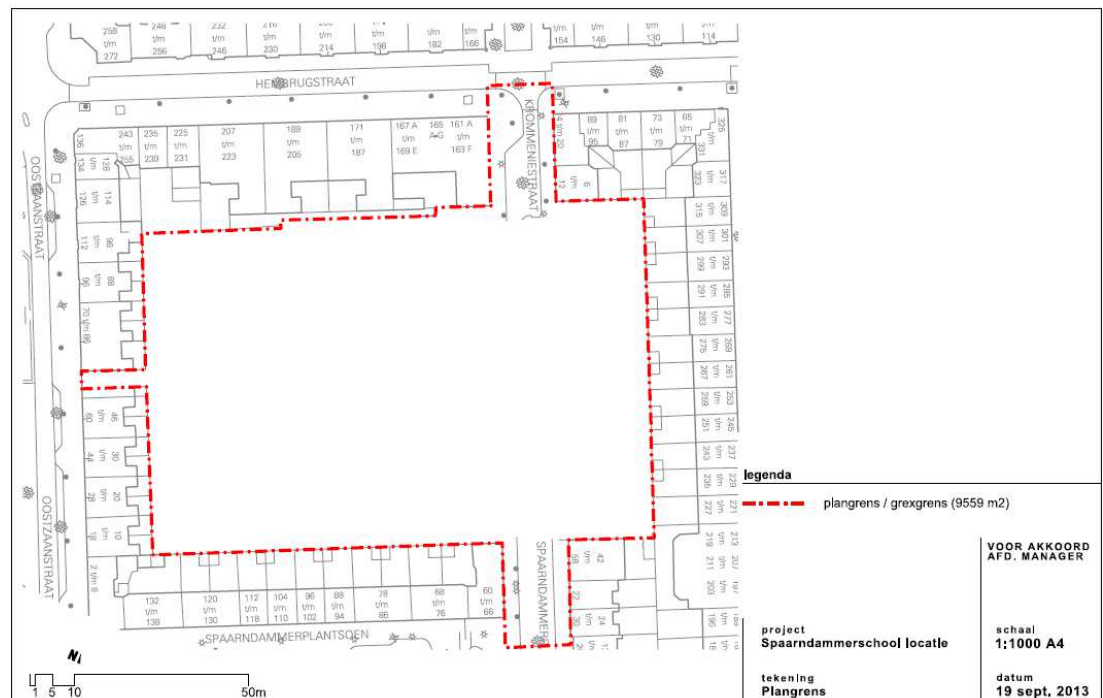
## Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

effect is van de bouwvolumes die in het bestemmingsplan zijn toegestaan. Om de kwaliteit en de ruimtelijkheid in de beide bouwblokken A en B (zie tekening op bladzijde 11) te garanderen zijn in de bouwvelop minimale afstanden tot bestaande bebouwing en maximale bouwhoogten voor de nieuwbouw opgenomen. Die zijn gunstiger voor de omwonenden dan wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Waar in blok A in verband met de bezonning de maximale bouwhoogte voor het overgrote deel in het bestemmingsplan al beperkt was tot 11 meter, is de aanpassing het sterkst in blok B. Mede naar aanleiding van het overleg met de omwonenden is de bouwdiepte van de nieuwbouw aan de Krommeniestraat in dit blok beperkt tot 10 meter en de bouwhoogte verlaagd van 17 naar 14 meter aan de straat en van 17 naar 11 meter op het binnenterrein.

Drie zijgevels van de bestaande woongebouwen in de Krommeniestraat waar vroeger de gesloopte woningen op aansloten, zijn gestuukt of met houten planken bedekt. De bedoeling is dat deze zogenoemde wachtgevels weer onherkenbaar worden. Dat is lastig door de voorgeschreven hoogteverschillen in het bestemmingsplan en de bouwvelop. Toch is het van groot belang dat met de inpassing van de nieuwbouw het blok als één geheel toont.

De architectuur van het totale project dient zowel het geheel als de nieuwbouw te versterken. Door de sloop/nieuwbouw in de Hembrugstraat in de jaren '80 is al een aantasting van het oorspronkelijke architectonische karakter ontstaan. De Integrale Welstandscommissie heeft geadviseerd om niet wederom een gemêleerde architectuur te introduceren in het blok. Hierom dient de architectuur aan beide zijden van de Krommeniestraat als één architectuureenheid te worden ontworpen, die tevens past binnen de afzonderlijke blokken. De architectuur in het binnengebied en de lagere aansluitingen dienen ook van deze 'architectuurfamilie' te zijn om de samenhang te vergroten.



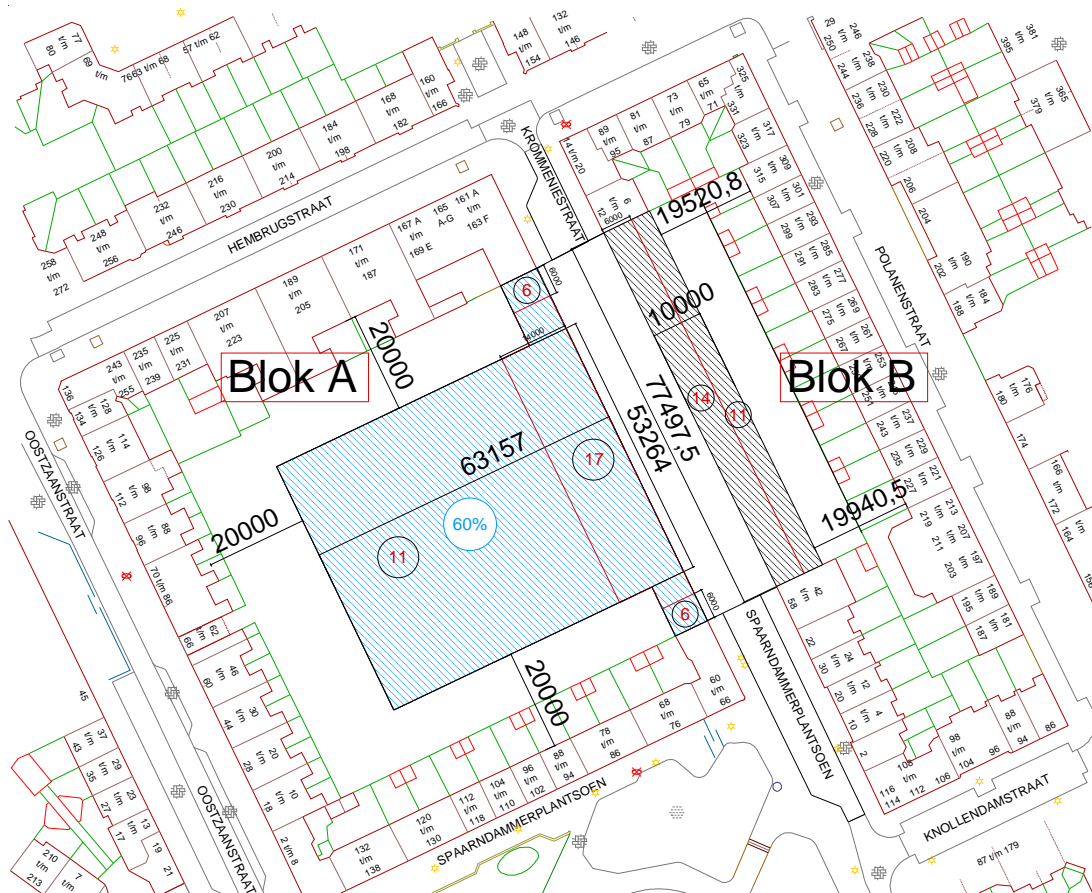
**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## 2. Kavelregels

### 1. Bouwenvelop

Het te ontwikkelen volume past binnen de opgegeven rooilijnen, hoogtematen en bebouwingspercentages van de bouwenvelop;



(maten op de kaart zijn in millimeters, maximale bouwhoogten (in de cirkels) in meters)

#### Toelichting

- De twee bouwblokken zijn genoemd Blok A en Blok B.
- De gebieden waarbinnen gebouwd mag worden zijn gearceerd.
- In en langs de gearceerde gebieden staan de afmetingen ervan vermeld.
- Het blauw gearceerde vlak in blok A mag tot maximaal 60% worden bebouwd.
- De minimaal te bewaren afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen en de bouwvlekken is aangegeven.
- In de zwarte cirkels is de maximaal toegestane bouwhoogte voor het betreffende gebied vermeld.
- De bouwhoogtegrenzen zijn aangegeven met een rode lijn.

#### Roilijnen en balkons

In de bouwenvelop zijn de grenzen aangegeven die de voorgevelrooilijnen vormen aan de Krommeniestraat en de achtergevelrooilijnen op de twee binnenterreinen. De rooilijnen van de Krommeniestraat worden gevolgd vanaf de bestaande bebouwing. Balkons mogen aan de achterkant tot maximaal 1,50 meter uit de rooilijn steken. Aan de straatzijde zijn geen balkons

# Gemeente Amsterdam

## Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

gewenst.

### Bouwhoogten

#### Blok A

De maximaal toegestane bouwhoogte op het binnenterrein van blok A bedraagt 11 meter. Hierbij wordt uitgegaan van 3 lagen. Dit is gedaan uit oogpunt van bezonning op de bestaande tuinen.

De maximaal toegestane bouwhoogte van de twee aansluitingen in blok A bij de Hembrugstraat en het Spaarndammerplantsoen bedraagt 6 meter ofwel twee bouwlagen. Achter Hembrugstraat 161-163 wordt aangesloten op de zijgevel. De nieuwbouw moet voldoende afstand houden tot de ingang naar de bergingen op de begane grond en de vensters op de eerste verdieping van Hembrugstraat 161-163. Tevens moet het achterpad naar de bergingen achter de woningen aan de Hembrugstraat vrij blijven.

#### Blok B

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een maximale bouwhoogte van 17 meter aan beide zijden van de Krommeniestraat. Dit geeft ruimte voor vijf bouwlagen. Voor blok B waar de nieuwbouw grenst aan de tuinen van de woningen aan de Polanenstraat, is het gezien de oriëntatie en geringe maat van het blok en op basis van een bezonningsstudie, slechts toegestaan in drie en een halve laag te bouwen. Dit houdt in dat aan de voorzijde maximaal 14 meter hoog tot een diepte van 6 meter, en aan de achterzijde 11 meter hoog mag worden gebouwd.

### Woningtoegangen

Galerijontsluitingen zijn niet gewenst omdat die zorgen voor veel geluid- en lichthinder in de binnenterreinen en dus voor de omwonenden.

## **2. Stedenbouw en architectuur**

De stedenbouwkundige invulling en architectonische uitwerking sluiten aan bij de kwaliteit van de buurt. De plannen worden getoetst aan het Welstandskader, de schoonheid van Amsterdam 2013. De volgende hoofdstukken in de nota zijn relevant:

- hoofdstuk 5, pagina's 45 en 46
- hoofdstuk 8, pagina's 13 tot en met 142
- bijbehorende ordekaarten in de bijlage, pagina's 45 en 58

De nota is te vinden op de volgende website: <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/welstand-monumenten-0/welstand-monumenten/welstandsnota-0/>

Tenminste op de lagere bouwdelen worden bij voorkeur groene daken toegepast. Dit wordt positief gewaardeerd bij de gunning van de grond aan een ontwikkelaar.

## **3. Woonprogramma**

Van het totaal aantal gerealiseerde woningen moet tenminste 30% na realisatie worden verhuurd onder de liberalisatiegrens (€ 681, prijspeil 2013). Deze woningen zijn uitsluitend bedoeld voor huishoudens met een verzamelinkomen tot € 34.229 (prijspeil 2013) en mogen pas bij mutatie worden omgezet naar de vrije sector. Van deze 30% moet tenminste 20% een minimaal oppervlak hebben van 100m<sup>2</sup> gbo en over tenminste 5 kamers beschikken voor de huisvesting van grote gezinnen. Minimaal een kwart van de 30% is grondgebonden. De overige woningen worden zoveel mogelijk ontwikkeld voor het middensegment koop of huur, V.O.N.-prijs tot maximaal +/- € 3.250 /m<sup>2</sup> (prijspeil 2013). Minimaal 80% van de woningen wordt aanpasbaar ontwikkeld.

**4. Werken**

Het gebied kent een gemengde bestemming waarin ook commerciële functies zijn toegestaan. Tevens valt te denken aan woon-werkwoningen.

**5. Verkeer**

De Krommeniestraat is nu aan twee zijden doodlopend. Door de sloop van de school en het bouwen van de straatwanden ontstaat weer een rechte straat in het verlengde van de Wormerveerstraat. De straat zal worden opgenomen in het bestaande stratenpatroon met tweerichtingsverkeer.

**6. Parkeren**

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Hierbij worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

Vrije sector koop/huur: 0,6 – 0,9

Sociale sector: 0,4 – 0,6

Commerciële functie zie: Parkeernota West 2012-2020 d.d. 5 juni 2012

Bezoekersparkeren: 0,2

Het parkeren ten behoeve van de gebruikers van de nieuwbouw wordt bij voorkeur geheel verdiept op eigen terrein opgelost. Dit wordt positief gewaardeerd bij de gunning van de grond aan een ontwikkelaar. Het parkeren mag eventueel maximaal 1,20 meter boven het maaiveld uitsteken, maar geen geluid- en stankoverlast veroorzaken naar aanliggende binnenterreinen. Bewoners/gebruikers van het gebouw krijgen geen parkeervergunning op straat. Het bezoekersparkeren mag op straat worden opgelost, evenals de 14 extra plekken die nodig zijn voor de parkeerbalans van de buurt. Het parkeren dient binnen het bouwblok aan het zicht te worden onttrokken. Daken van parkeervoorzieningen worden bij voorkeur met groen (sedum bijvoorbeeld) bedekt om toename van verharding te compenseren en te zorgen voor een buffer voor de hemelwateropvang. Daarnaast heeft het ecologische waarde voor het binnenterrein.

De ingang voor de parkeervoorziening aan de straatzijde, inclusief alle toebehoren en eventuele niveauverschillen, moeten zich volledig binnen de rooilijnen bevinden.

**7. Fietsparkeren**

Fietsparkeren voor de bewoners is inpandig of op eigen terrein, direct toegankelijk vanaf de openbare weg.

**8. Aansluiting openbare ruimte**

De bebouwing aan de Krommeniestraat sluit direct aan op de openbare ruimte. Binnen blok A speelt intimiteit en groen een belangrijke rol. Het opnemen van een overgangszone naar de openbare ruimte, een zogenaamde 'encroachmentzone' of smal voortuintje in het kavel, komt de kwaliteit van de ruimte ten goede.

De openbare ruimte wordt als één aaneengesloten geheel ontwikkeld. Aan beide zijden van de straat kan worden geparkeerd maar het is wenselijk de aaneengesloten openbare ruimte parkeervrij te houden. Het kwaliteitsniveau van de inrichting voldoet aan de gemeentebrede Puccinimethode.

**9. Bomen**

Behoud zoveel mogelijk bestaande bomen in het plangebied, met name op of nabij de erfgrans, of bied compensatie en verplanting als mogelijk. Als de bomen op en nabij de erfgrans niet behouden kunnen worden, dient de ontwikkelaar voor een nieuwe groene erfgrans te zorgen.

## Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

Het stadsdeel vervangt de 15 bomen die van goede en redelijke kwaliteit zijn en die zich binnen de grenzen van de bouwvelop bevinden. Het stadsdeel plant daartoe in de openbare ruimte bomen van aanzienlijke maat met een doorsnee van 30-35 centimeter.

### **10. Duurzaamheid**

Uitgangspunt is klimaatneutrale woningen te bouwen. Ten aanzien van materiaalgebruik wordt alleen fsc-gekeurd hout toegepast. Als zware metalen als lood, koper en zink worden toegepast, mogen die niet uitlogen naar het grondwater.

### **3. Financiële kader**

De financiële paragraaf is onderdeel van het Investeringsbesluit. Het geeft een financieel/economische toelichting op de kavelregels Spaarndammerschoollocatie en wordt vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel West.

Op dit moment geldt de beheersmaatregel grondexploitaties. Hierin is besloten om voorlopig geen plannen meer vast te stellen. Dit geldt voor project- en investeringsbesluiten maar ook voor strategiebesluiten. Indien er zwaarwegende argumenten zijn, is het mogelijk om van deze maatregel af te wijken.

Stadsdeel West heeft een verzoek gedaan aan de Wethouder Grondzaken om van de beheersmaatregel af te wijken en een strategiebesluit te mogen indienen en heeft daarvoor een notitie opgesteld, 13 augustus 2012.

De argumentatie is dat in 2003/2004 afspraken zijn gemaakt om twee scholen, de Catamaran en de Spaarndammerschool, te verplaatsen naar een nieuwe locatie in de Houthaven. Hierbij is door de Stadsdeelraad besloten om een bijdrage van € 1,8 miljoen te leveren aan de bouw van de nieuwe school, te dekken vanuit de opbrengsten van de verkoop van de Spaarndammerschool en de Catamaran (deelraadsbesluit 24 mei 2011, nr. 2011/2068). Bij niet vaststellen van dit plan blijft het stadsdeel met het probleem van de € 1,8 miljoen zitten (en ook met de onwenselijke stedenbouwkundige structuur) en het Stadsdeel geeft daarmee aan dat er weldegelijk argumenten zijn om af te wijken van de beheersmaatregel. De haalbaarheidsstudie van het stadsdeel heeft aangetoond dat een positief planresultaat te verwachten is. De Wethouder Grondzaken is akkoord gegaan met het verzoek (zie besluitenlijst 18 oktober 2012 besluitnr. BD2012-010253).

Het OGA heeft positief geadviseerd (21 september 2012) op het verzoek van het stadsdeel om het plan verder uit te mogen werken volgens het gebruikelijke PlaBeRuM proces en uiteindelijk vast te laten stellen met een investeringsbesluit. Hierdoor zal dit plan mee gaan lopen in het Vereveningsfonds.

Als gemeente willen we voorkomen dat we risicovolle voorinvesteringen doen waarbij we niet zeker weten of er opbrengsten tegenover zullen staan. Kasstroomsturingen moeten risicovolle voorinvesteringen voorkomen zonder dat daar gegarandeerde opbrengsten tegenover staan. Contracten met ontwikkelende partijen over afname van de grond zijn getekend voordat de bijdrage vanuit de grondexploitatie kan worden betaald.

Het stadsdeel heeft gekozen om het plan als bouwvelop op de markt te zetten. De bouwvelop biedt de ontwikkelaars een ruime keuze aan ontwikkelmogelijkheden, zowel qua volume als samenstelling van het programma. In de grondexploitatie zijn de grondopbrengsten gebaseerd op te realiseren volumes uitgedrukt.

Het OGA heeft een vastgoedscan gedaan en daarmee een minimale grondopbrengst aangegeven die moet worden gerealiseerd. Daartegenover staan kosten zoals voor de aankoop van de Spaarndammerschool, de sloop ervan en inrichting van de openbare ruimte.

Bij de berekening gaat de grondexploitatie ervan uit dat de uitvoering plaatsvindt in de jaren 2016-2018. De parameter voor rente is 4,5 en voor loon- en prijspeilbijstelling 1,8. Het gehanteerde prijspeil is 1-1-2013. De grondexploitatie geeft op datum prijspeil een batig saldo van € 1.605.025,- NC (netto contant).

# Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie



## Funcieaanduidingen

	Wonen
	Woongebied
Uit te werken bestemmingen	
	Gemengd - Uit te werken
Dubbelbestemmingen	
	Waarde - Archeologie - 1
	Waarde - Archeologie - 2
	Waarde - Archeologie - 3
	Waterstaat - Waterkering
Gebiedsaanduidingen	
	wro-zone - wijzigingsgebied

	belwinkel
	detailhandel
	evenemententerrein
	gemengd
	horeca tot en met horecacategorie 4
	horeca van categorie 3,4,5
	horeca van categorie 4
	jachthaven
	nutsvoorziening
	parkeergarage
	specifieke vorm van gemengd - 1
	specifieke vorm van gemengd - 2
	specifieke vorm van gemengd - 3

#### ***4. Juridisch planologisch kader***

Op 23 april jl. is het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden' vastgesteld. De Spaarndammerschoollocatie valt daaronder. Deze locatie heeft binnen de kavelgrenzen de bestemmingen Verkeer, Wonen, Woongebied en Tuinen 1 en de aanduiding parkeergarage. Hierbinnen is voornamelijk wonen mogelijk maar aan de Krommeniestraat in Blok A zijn ook twee bedrijfsvestigingen waaronder horeca, mogelijk.

Het plan heeft van 6 juni t/m 18 juli 2013 ter inzage gelegen en is vanaf 19 juli in werking getreden. Er is wel beroep ingesteld, dus is het plan nog niet onherroepelijk vastgesteld. Het beroep is ingesteld tegen de kop Westerdok. Daarvan wordt geen opschortende werking verwacht voor de rest van het bestemmingsplan. Omdat er geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend zou de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state een half jaar na inwerkingtreding moeten volgen, maar waarschijnlijker volgt deze medio 2014.

Op kaart hiernaast staan bestemmingen en aanduidingen vermeld die in de bijgaande legenda worden verduidelijkt. In de Toelichting op het bestemmingsplan en in de bestemmingsplanregels is te lezen wat is toegestaan. Deze stukken zijn in te zien op het stadsdeelkantoor van stadsdeel West aan het Bos en Lommerplein en via de website: <http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/>

Voor het afwikkelen van eventuele planschadeclaims wordt met de ontwikkelaar een planschaderegeling afgesloten.

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## **5. Weergave gevoerd overleg**

Bij de totstandkoming van het Investeringsbesluit zijn er gesprekken gevoerd met de omwonenden, is er een marktconsultatie geweest en heeft de Integrale Commissie van Welstand haar advies uitgesproken. Hieronder staan verkorte weergaven van deze bijeenkomsten. Volledige verslagen zijn toegevoegd aan de bijlagen.

### **5.1. Maatschappelijk overleg**

Ter voorbereiding op het Investeringsbesluit hebben drie informatieavonden en één inspraakavond plaatsgevonden. De insteek van deze avonden was de omwonenden van de Spaarndammerschoollocatie zowel te informeren als te consulteren.

- Op 16 april 2013 is het Strategiebesluit gepresenteerd en een toelichting gegeven op het verdere verloop van het proces. Op deze avond hebben de omwonenden alternatieve ontwikkelmodellen voor de locatie aangedragen (zie bijlage);
- Op 18 juni 2013 zijn de uitgewerkte alternatieve modellen gepresenteerd;
- Op 27 augustus 2013 zijn de bewoners geïnformeerd over het advies van de Integrale Welstandscommissie en de consultatie van de marktpartijen;
- Op 11 november 2013 was de inspraakavond over het Investeringsbesluit.

De omwonenden zijn niet allemaal onverdeeld enthousiast over de herontwikkeling van de locatie. De meesten die hebben gereageerd zijn tegen woningbouw op de Spaarndammerschoollocatie. Zij zien een beperking van de openheid en vrijheid die ze nu ervaren in de 'binnentuin'. Door de ontwikkeling van woningen komen achterburen die ze niet te dichtbij willen hebben. Ze zien dat als een vermindering van hun privacy. Ook maken ze zich zorgen over de bezonning en hun uitzicht. Daarom pleiten ze ervoor om zoveel mogelijk groen en bomen, vooral op de erfscheiding, te handhaven. Wat de bewoners betreft komen er geen auto's op het binnenterrein. Zij zien de waarde van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de buurt en vinden dat die bewaakt moet worden. Ze stellen voor dat alle plannen die worden ingebracht aan hun worden gepresenteerd zodat zij ook hun stem mogen uitbrengen. Op die manier willen zij ook een rol spelen in het selectieproces als de bouwvelop op de markt wordt gebracht.

- Naar aanleiding van de inspraak is tussen de bestaande bouw en de achterrooilijn een minimale maat aangehouden van om en nabij 20 meter. In verband met de bezonning is op strategische plekken in het blok de bouwhoogte beperkt tot maximaal 11 meter. Dat is 2 meter hoger dan de huidige bebouwing. Ook is de bouwdiepte in Blok B beperkt tot 10 meter. De balkons mogen maximaal 1,50 meter aan de achterzijde uit de gevel steken. Als voorkeur zijn groene daken opgenomen op tenminste de lagere bouwdelen, omdat daar mensen op kunnen uitkijken. Verder is voorgeschreven dat zoveel mogelijk bomen gehandhaafd moeten worden, met name op de erfgrans. Anders geldt er een herplantplicht en moet er een groene erfafscheiding komen. Het stadsdeel heeft op zich genomen de bomen te herplanten die binnen de bouwvelop staan en van goede en redelijke staat zijn. De auto's moeten bij voorkeur onder de grond maar in ieder geval uit het zicht worden gestald. Zij mogen geen stank en geluidoverlast naar het binnenterrein veroorzaken. Om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te bewaken wordt het plan getoetst aan de nieuwe welstandsnota. Tijdens het selectieproces als de bouwvelop op de

markt wordt gebracht, krijgen de bewoners een adviserende rol. In het plan is een planschaderegeling opgenomen.

In de bijlage is een uitgebreide Nota van beantwoording toegevoegd (bijlage 1 van het Investeringsbesluit).

## **5.2. Marktconsultatie**

Ter voorbereiding op het Investeringsbesluit heeft het stadsdeel met vijf verschillende marktpartijen gesproken over de kansen en mogelijkheden voor de herontwikkeling van woningen op de Spaarndammerschoollocatie. Voor de gesprekken zijn de volgende thema's meegegeven:

- het woonprogramma en de daarbij gedachte doelgroep(en);
- de stedenbouwkundige invulling binnen het beschermde stadsgezicht;
- de architectonische uitwerking in aansluiting op de monumentale architectuur van de wijk;
- de geschatte marktconforme grondprijs van € 7.500.000, waarbij de voorwaarde is dat een sluitende grondexploitatie moet worden gerealiseerd;
- de wijze van aanbesteding (al dan niet met een voorgeschreven ambitieniveau).

### **Uitkomst van de gesprekken (een volledig verslag zit in de bijlagen)**

Alle partijen geven aan dat de Spaarndammerschoollocatie op een goede locatie in de stad is gesitueerd. Ze zien als doelgroep een jong, hip en trendy publiek. Daarbij mikken ze op het middensegment: een huur tussen de € 650,- en € 950,- per maand, een koopprijs van € 250.000,- tot maximaal € 325.000,-.

De ene helft van de marktpartijen adviseert om het hele plan te verkavelen in kleinere appartementen voor één-persoonshuishoudens in het middensegment vrije sector huur. Deze marktpartijen gaan voor een snelle afzetbaarheid. De andere helft adviseert om vooral ook te bouwen voor jonge gezinnen in het middensegment zodat die kunnen doorstromen (in de buurt, in de regio) en binnen de stad aan hun wooncarrière kunnen werken. Deze partijen pleiten voor een mix van woningtypes. Zij voorzien in een langduriger afzetproces waarbij de doelgroep vooraf betrokken wordt bij de ontwikkeling van de woningen. De meeste partijen vinden het voorgestelde percentage sociale huurwoningen van 30% te hoog of gewoonweg overbodig binnen de huidige buurtsamenstelling (74% sociale sector). Ook de corporatie kan leven met maximaal 20% sociale huur in het plan. Om te voorkomen dat deze woningen op de slechtste plekken in het plan terecht komen, zou de corporatie willen voorschrijven dat 80% van deze woningen grondgebonden zijn en geschikt voor gezinnen.

Alle marktpartijen geven het hofmodel (model 1) aan als voorkeursmodel voor de stedenbouwkundige ontwikkeling. Ze pleiten allemaal voor een architectonische eenheid en aansluiting bij de hoge kwaliteit van de buurt. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte moet goed overwogen worden. Eén partij is van mening het hof niet openbaar te maken uit oogpunt van beheer(s)baarheid. Vanwege de vraag naar tuinen zien veel partijen graag een duidelijke scheiding tussen openbare ruimte en privé. Een aantal partijen merkt op dat ze de parkeernorm te hoog vindt. Hun ervaring is dat minder gebouwde garageplekken worden afgenomen. De doelgroep die ze voor ogen zien maakt steeds meer gebruik van

## Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

autodeelconcepten en gebruikt doorgaans de fiets. De meesten pleiten voor een norm van 0,3 parkeerplaats per woning en één partij gaat zo ver dat ze het parkeren op het maaiveld wil oplossen.

De marktconforme grondprijs van € 7.500.000 wordt aan de hoge kant bevonden door alle partijen. Zij pleiten eerder voor kwaliteit dan voor opbrengstmaximalisatie. Zij pleiten voor doorstroming in de buurt. Zij zien een afzetrisico voor woningen boven een prijs van € 325.000,- omdat de financiering dan veel moeilijker wordt en ze voor veel duurdere woningen geen interesse zien op deze locatie.

Alle marktpartijen geven aan dat ze een grote mate van vrijheid in de ontwikkeling zouden willen hebben. Zij adviseren een aanbesteding van de bouwvelop gebaseerd op een economisch meest voordelige inschrijving (EMVI). Een omschrijving van de visie en een schets moet voldoende zijn om in te leveren. Een aantal marktpartijen pleitte er sterk voor de locatie per direct op de markt te zetten.

- Naar aanleiding van het advies is slechts een bouwvelop (lees: geen stedenbouwkundig model) in besluitvorming gebracht met een beperkt aantal kavelregels. Voor het percentage sociale woningbouw is vastgehouden aan het stadsdeelbeleid omdat de sociale voorraad ook vernieuwd moet kunnen worden. Naar aanleiding van het advies is eveneens de mogelijkheid opgenomen dat deze woningen in het plan door andere marktpartijen dan woningbouwcorporaties gebouwd kunnen worden. Voor de gehanteerde grondprijzen moet het stadsdeel zich houden aan het grondprijsbeleid van de gemeente. Het risico is dat daardoor alleen kleine woningen kunnen worden gerealiseerd om in de prijsklasse van het middensegment te kunnen blijven. De gewenste doorstroom naar grotere woningen in de buurt is daardoor niet mogelijk. Op basis van het advies van de marktpartijen heeft het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam de grondprijzen voor deze locatie nog eens scherp onder de loep genomen. Qua parkeernorm is vastgehouden aan de minimale norm die door het stadsdeel per doelgroep is vastgesteld. In de volgende fase zet het stadsdeel de bouwvelop op de markt en gaat voor de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI).

### 5.3. CWM/Commissie Integrale advisering

Ter voorbereiding op het Investeringsbesluit heeft het stadsdeel gesproken met de Integrale Commissie van Welstand. Hierin hebben naast de Welstandscommissie ook de Dienst Ruimtelijke Ordening en Bureau Monumentenzorg zitting.

De vraag aan de Integrale Commissie is om op een zevental ruimtelijke modellen (2 van het stadsdeel en 5 van de omwonenden; zie bijlage weergave gevoerd overleg) voor de invulling van de locatie te reflecteren en aan te geven hoe de beoogde kwaliteit van de ontwikkeling kan worden geborgd in een aanvullend welstandskader.

#### Advies

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt adviseert de commissie zowel herstel van de infrastructuur als het stedenbouwkundig weefsel. Een nieuwe invulling zou zich op een vanzelfsprekende wijze moeten voegen in de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de Spaarndammerbuurt. Het thema van een aaneenschakeling van pleinen ligt dan voor de hand. Door de specifieke openbare ruimte wordt de buurt op een bepaalde manier beleefd;

## Gemeente Amsterdam

# Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

de nieuwe openbare ruimte zou een betekenisvolle aanvulling daarop moeten zijn. Ook aan de binnenzijde van het bouwblok moet worden ingezet op voldoende kwaliteit. Galerijen leveren over het algemeen geen positieve bijdrage aan de kwaliteit en identiteit van een binnenterrein. Experimentele stedenbouwkundige patronen worden afgeraden. Volgens de commissie biedt het thema 'buitenjas en binnenvoering', waarmee het plan op een vanzelfsprekende manier wordt ingebed in de stedelijke context, veel houvast voor de verdere planvorming. Een optimalisatie van de bouwhoogten (lees: beperking), teneinde het concept te versterken, wordt aanbevolen. Door de introductie van een nieuw ensemble met een sterk casco, kan hier op eenvoudige wijze de gewenste woningdifferentiatie worden opgenomen. Daarmee ontstaat vanzelf de gewenste duurzame invulling. Als handvat voor toekomstige architectonische invullingen bieden de criteria van het ruimtelijk systeem Gordel '20-'40 zoals die zijn opgenomen in de nieuwe welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2013' voldoende houvast om de kwaliteit op architectonisch niveau te borgen. Bovendien geldt volgens de welstandsnota voor dit gebied een 'bijzonder welstandsniveau'. Aanvullende kaders zijn voor wat de commissie betreft daarmee niet nodig.

- Naar aanleiding van het advies is vastgehouden aan de rooilijnen in de Krommeniestraat om het stedelijk patroon weer te herstellen dat in de jaren '70 door de school is verstoord. Ter optimalisatie van de bouwhoogten om het thema buitenjas en binnenvoering vorm te geven, is de hoogte in het smalle blok B verlaagd van 17 naar 14 en 11 meter aan respectievelijk straatzijde en binnenterrein. Als toetsingskader voor het stedenbouwkundig plan en de architectonische uitwerking is de nieuwe welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2013' in de kavelregels opgenomen.

## **6. Onderzoeksresultaten**

Voor het strategiebepalingsbesluit zijn al een aantal benodigde onderzoeken uitgevoerd. Aanvullend hierop zijn voor het strategiebepalingsbesluit nog een aantal onderzoeken gedaan. Hieronder staan de onderzoeksresultaten opgesomd. De rapporten zijn bijgevoegd in de bijlagen.

### **Bodem onderzoek**

Een historisch onderzoek is uitgevoerd 6 april 2005 door Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Daaruit blijkt dat de locatie tussen 1870 en 1920 is opgehoogd. In de gebouwen die voor 1993 zijn gebouwd zijn mogelijk asbesthoudende materialen gebruikt. Visueel is op de locatie geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Uit analysesresultaten van mengmonsters van de bodem is gebleken dat die niet zijn verontreinigd met asbest. Er zijn een drukkerij en wasserij/stomerij in het verleden (vanaf 1954) gevestigd; Bij de Oostzaanstraat 60 was een bovengrondse tank geïnstalleerd. Niet bekend of deze zich hier nog bevindt.

In 2005 heeft stadsdeel Westerpark een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Doel was om vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is in verband met een bouwvergunning. Het onderzoek gaat niet dieper dan 2.00 meter. Dienst Milieu en Bouwtoezicht wil dat het onderzoek wordt doorgezet tot een 0,50 meter onder de ontgraving voor een parkeergarage. Op basis van de beschikbare gegevens wordt geschat, dat de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen zijn veroorzaakt door het ophoogmateriaal. Op basis van de aangetroffen lood- en PAK gehalte in de grond is een risicobeoordeling uitgevoerd op de humane risico's. Getoetst is aan de waarden die hiervoor gelden. Omdat rondom de school groenstroken aanwezig zijn, is bij de toetsing uitgegaan van de gestandaardiseerde gebruiksvorm "wonen met tuin". Op basis hiervan is geconcludeerd dat er geen sprake is van humane risico's. Daarom is er sprake van een mogelijk ernstig, niet urgent geval van bodemverontreiniging. De validiteit van dit rapport is weliswaar verstreken maar voor deze fase is de noodzaak voor een nieuw onderzoek nog niet aan de orde.

Conform de Wet bodembescherming dient nader onderzoek te worden verricht naar matige en sterke verontreinigingen. Hiermee kan worden bepaald of een sanering noodzaak aanwezig is. De aangetroffen verontreiniging met lood zink en PAK's betreft immobiele stoffen. Het huidige beleid van de gemeente Amsterdam is dat sanering van immobiele stoffen niet noodzakelijk is, tenzij er actuele humane risico's aanwezig zijn. Omdat bij het huidige gebruik geen sprake is van humane risico's, is bij ongewijzigd gebruik (wonen met tuin) van de locatie nader onderzoek ter bepaling van de saneringsnoodzaak niet noodzakelijk. Bij graafwerkzaamheden (ondergrondseparkeergarage) op de locatie is de eventueel vrijkomende grond gezien de aangetroffen verontreinigingen niet vrij toepasbaar. Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren zodra de exacte locatie en de diepte van de parkeergarage bekend is.

### **Archeologisch onderzoek**

Op 13 september 2013 is door Bureau Monumenten en Archeologie een archeologische quickscan uitgevoerd. De conclusie is dat er een lage archeologische verwachting is waardoor een archeologische ingreep vooraf niet noodzakelijk is. Wel is er een meldingsplicht van vondsten bij graafwerkzaamheden.

### **Flora en Fauna onderzoek**

Het grootste deel van de Spaarndammerbuurt heeft volgens de stedelijke Natuurwaardenkaart geen natuurwaarde. Enkel het stuk Spaarndammerbuurt gelegen boven de Spaarndammerdijk en ten westen van de Archangelweg heeft een natuurwaarde 1 op

## Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

schaal van 5. De Spaarndammerschoollocatie heeft geen natuurwaarde.

### **Luchtkwaliteit onderzoek**

Door de geringe omvang van het project zal het project niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **Wateronderzoek**

Watercompensatie:

Het gehele plangebied is circa 9380 m<sup>2</sup>, waarvan 7185 m<sup>2</sup> verhard en 2195 m<sup>2</sup> onverhard.

Gebouw: 2500 m<sup>2</sup>

Onverhard: 2195 m<sup>2</sup>

Verharding: 4685m<sup>2</sup>

In het geval dat er meer dan 1000 m<sup>2</sup> verharding wordt toegevoegd zal watercompensatie voor dit project nodig zijn. (In de herontwikkelingsmodellen is dit niet het geval; hier wordt circa 7000 m<sup>2</sup> verhard.)

### **Grondwatertoets**

In februari 2012 is door het Ingenieursbureau Amsterdam onderzocht wat het effect is van de bouw van een ondergrondse parkeergarage op de grondwaterstand. Conclusie: de invloed is verwaarloosbaar.

### **Kabels en Leidingen**

Op grond van onze huidige topografische kaarten is op te maken dat er zich nauwelijks kabels en leidingen op het binnenterrein bevinden. In hoofdzaak een riool ivm de school en het hemelwaterafvoer. Verder nog een stroomkabel voor de verlichting en enkele kleinere kabels. In de korte toeleidende straatjes, d.w.z. de Krommeniestraat en het Spaarndammerplantsoen, bevindt zich het normale pakket kabels en leidingen (riool, water, UPC enz.), zie de tekening in bijlage 3. Indien wordt overgegaan tot verdere planvorming dan is een inmeting van de topografische situatie (incl. Kabels en leidingen) noodzakelijk. Een inmeting is betrouwbaarder en geeft méér inzicht.

De kaart met kabels en leidingen is onderdeel van de bijlage.

### **Akoestisch onderzoek**

Wegverkeer: Het plangebied wordt begrensd door de Spaarndammerstraat en de Zaanstraat. Omdat deze straten een snelheidsregiem van 30 km/uur hebben, kunnen deze volgens de Wet geluidhinder buiten beschouwing worden gelaten omdat deze wegen geen geluidzone hebben.

De Spaarndammerschool ligt binnen de geluidzone (200 meter) van de Spaarndammerdijk, op minimaal circa 165 meter van de weg. Tussen de Spaarndammerdijk en de nieuwbouw bevindt zich een aantal bestaande woningbouwblokken met een zelfde bouwhoogte (circa 15 meter) als de nieuwbouw. Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd (14 februari 2011). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 30 dB is. Dit is ruim lager dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

### **Externe veiligheid**

Het plangebied bevindt zich buiten risicocontouren BEVI –inrichtingen. Risico in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de planvorming.

### **Bomenonderzoek**

# Gemeente Amsterdam

## Stadsdeel West

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

September 2013 is een nieuw inventariserend bomenonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het signaal van de omwonenden dat de bomen in het plangebied op het binnenterrein van blok B nog niet waren geïnventariseerd. In de bijlagen vindt u het rapport.

### **Bezinning**

Uit bezonningsstudies is gebleken dat de tuinen van de bestaande woningen op de begane grond van blok B bijna helemaal in de schaduw liggen als wordt vastgehouden aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 17 meter volgens het bestemmingsplan. Zie de bijlagen voor het bijbehorende kaartmateriaal. Er is besloten om daarom een maximum bouwhoogte van 14 meter aan de voorzijde tot 6 meter diep en 11 meter hoogte aan de achterzijde van de resterende 4 meter van de bouwstrook toe te staan.

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## **7. Opzet van de volgende fase**

De Spaardammerbuurt staat bekend als een schoolvoorbeeld van de volkshuisvesting: een burgerbeweging waarin socialisten en arbeiders zich verenigden tot corporaties en hun idealen vorm gaven in monumentale architectuur. Bij de selectie van marktpartijen voor de herontwikkeling wordt grote waarde gehecht aan de plankwaliteit.

In de volgende fase wordt de bouwvelop met de kavelregels aangeboden in een openbare meervoudige selectie. De selectie is getrapt. De voorselectie is gericht op de geschiktheid van de partij enerzijds en commitment aan de grondprijs en de ambities van het stadsdeel anderzijds op het gebied van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en duurzaamheid. De verleiding is groot om bij de bieding mee te laten wegen als er voor de grond meer opbrengst wordt gerealiseerd. Maar het gevaar is dat er alsnog maximalisatie ontstaat wat ten koste gaat van de kwaliteit. Vandaar dat in de voorselectie een vaste grondprijs wordt meegegeven en onder meer direct om een korte visie wordt gevraagd op de stedenbouw, de architectuur, het woningprogramma en het planvormingsproces.

De voorselectie wordt gevolgd door een definitieve selectie op basis van inhoudelijke gunningscriteria. Ingezet wordt op de economisch meest voordelige inschrijving. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de ontwikkelvisie en de mate waarin deze tegemoet komen aan de kavelregels scoren hoog. Daarna de doelgroep(en) waarvoor ontwikkeld wordt, duurzaamheid en/of een ander aansprekend thema en de visie op het planvormingsproces. De gunningscriteria en de wegingsfactoren worden nader uitgewerkt en aan het dagelijks bestuur ter vaststelling aangeboden.

Bij het selectieproces krijgen de omwonenden een adviserende rol die meeweegt bij de beoordeling van de ingediende plannen. Die wordt vormgegeven hetzij door omwonenden de gelegenheid te geven bij de planpresentatie hun voorkeur voor de ingediende plannen aan te geven, dan wel door een afvaardiging van bewoners op te nemen in het selectieteam, of beide. Dit wordt in overleg met de omwonenden nog nader vorm gegeven.

Na de gunning krijgt de geselecteerde marktpartij een optierecht van maximaal 1,5 jaar. Er wordt een optievergoeding in rekening gebracht. In deze periode krijgt de geselecteerde partij de gelegenheid om kopers en/of huurders of eventueel een belegger voor de huurwoningen te werven en in overleg met hen en met omwonenden een bouwplan uit te werken. Mocht de ontwikkelende marktpartij er in die tijd niet uitkomen, ontbindt de gemeente de overeenkomst en nemen partijen afscheid van elkaar zonder dat er sprake is van schadeclaims als gevolg van gemaakte proceskosten. De optievergoeding is de inschrijver in dat geval kwijt want het is de bedoeling dat hiermee de proceskosten aan de zijde van het stadsdeel zijn gedekt. Na uiterlijk 1,5 jaar wordt een erfpachtovereenkomst aangeboden die dan dient te worden geaccepteerd. Na de acceptatie van de erfpachtovereenkomst kunnen kosten worden gemaakt ten laste van de grondexploitatie en wordt de grond bouwrijp gemaakt.

Globaal is de planning als volgt:

Voorselectie	maart - april 2014
Definitieve Selectie:	mei 2014
Vaststellen optierecht:	juni 2014
Erfpachtuitgifte, bouwrijp maken:	begin 2016
Start bouw:	medio 2016
Oplevering:	medio 2018

## **8. Het project- en investeringsbesluit**

1. In te stemmen met het ruimtelijk en financieel kader voor de herontwikkeling van de Spaarndammerschoollocatie;
2. De grondexploitatiebegroting met plannummer 20450 d.d. 28-10-2013 met een overschot van € 1.605.025,- vast te stellen (De kosten zijn begroot op €4,3 miljoen. De inkomsten zijn geraamd op €6,1 miljoen. Dit is een positief resultaat van €1,8 miljoen. De netto contante waarde is €1,6miljoen);
3. In te stemmen met een ondergrondse parkeeroplossing die bij voorkeur ondergronds maar tenminste half verdiept is, dan wel op eigen terrein, niet zijnde het maaiveld, en acceptabel vanuit stedenbouwkundig en welstandelijk oogpunt;
4. Kennis te nemen van de overige financiële gevolgen, te weten de saneringskosten, geraamd tussen € 100.000,- en € 200.000,- excl. BTW, afhankelijk van de diepte van de parkeergarage, ten laste te brengen van de Stelpost Bodemsanering van de Centrale Stad. Dit onder voorbehoud van door Burgemeester & Wethouders hiertoe afgegeven machtigingen;
5. Dat de voorinvestering van de bouw van de brede school in de Houthaven wordt verrekend op het moment dat de grond van de Spaarndammerschoollocatie door een ontwikkelaar in erfpacht is afgenomen;
6. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding, omdat de stukken financiële informatie bevatten waarvan openbaarmaking de belangen van de gemeente zou schaden (op basis van artikel 25, tweede en derde lid van de Gemeentewet juncto artikel 10, tweede lid, onder b van de WOB en op grond van WOB artikel 10, 2e lid, onder b), de geheimhouding moet opgelegd worden totdat het erfpachtcontract voor deze kavel is getekend door de geselecteerde ontwikkelende partij, ten aanzien van de stukken:
  - Financiële paragraaf d.d. 02 -12 -2013,
  - Overzicht grondexploitatiebegroting prijspeildatum d.d. 16 – 10 – 2013
  - Vastgoedscan d.d. 08 – 10 – 2013
  - Grondprijzadvies d.d. 10 – 10 – 2013
  - Grondprijzadvies d.d. 28 – 11 – 2013
  - Schadeberekening Spaarndammerschool d.d. 01 – 09 – 2013
  - Taxatiewaarde Spaarndammerschool d.d. 02 – 10 – 2013
  - Overzicht kosten Spaarndammerschool Planex d.d. 02 – 10 – 2013
  - Grondwaarde-indicatie sociale woningbouw Spaarndammerschoollocatie d.d. 5 – 12 – 2013

Besloten in de vergadering van: 28 januari 2013

De stadsdeelraad van stadsdeel West,

Wvd. griffier:

Raadsvoorzitter:

.....  
G.H. van Geffen

.....  
K. Martowirano

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

Investeringsbesluit Spaarndammerschoollocatie

## **9. Bijlagen**

1. Weergave gevoerd overleg
2. Bodemonderzoek
3. Archeologisch onderzoek
4. Flora en Fauna onderzoek
5. Luchtkwaliteitonderzoek
6. Grondwatertoets
7. Kabels en Leidingen
8. Akoestisch onderzoek
9. Externe veiligheid
10. Bomenonderzoek
11. Bezonningsonderzoek
12. Afzetanalyse Spaarndammerschool