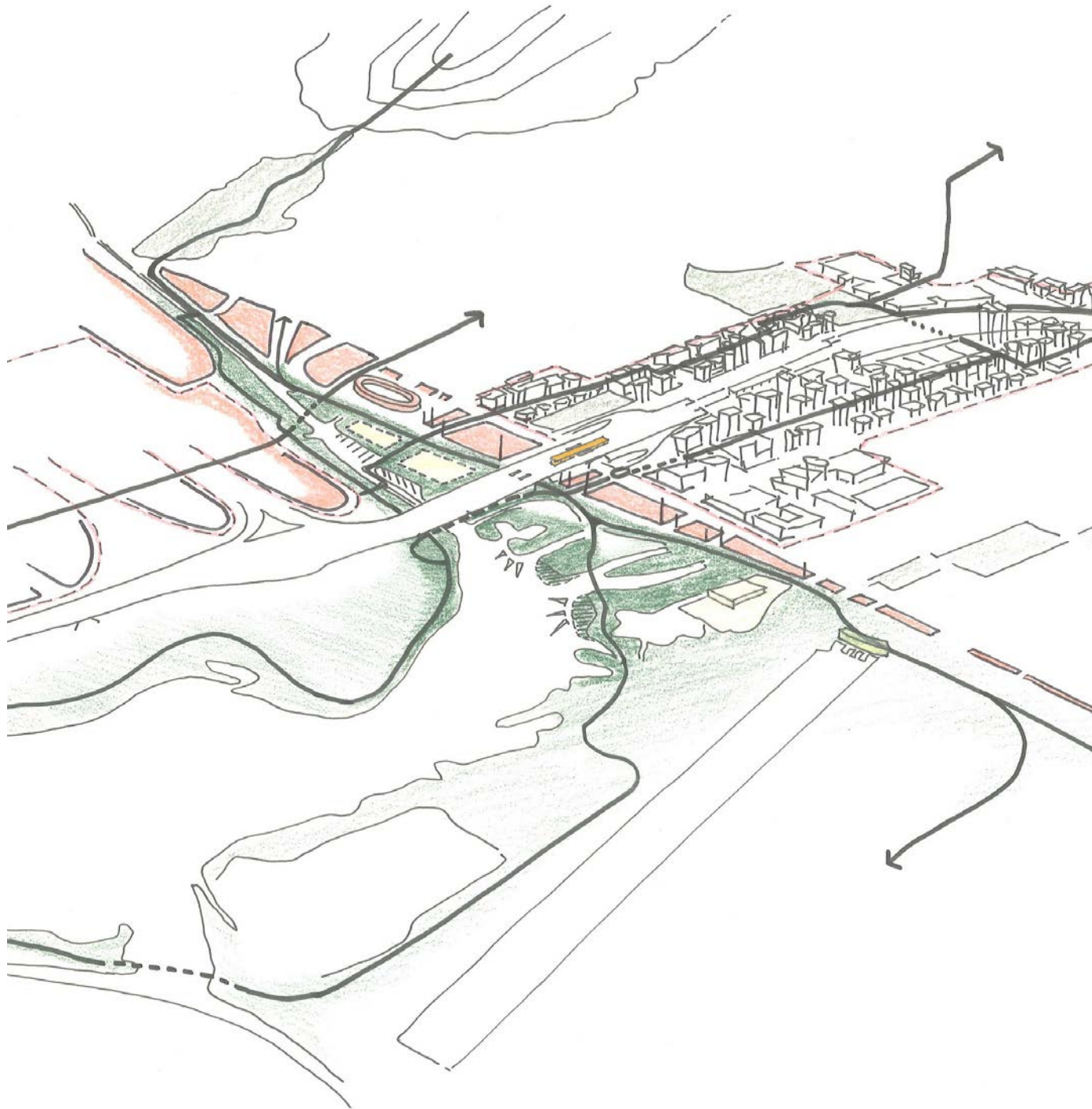




Gemeente  
Amsterdam



# Principenota

## Verdi

Vastgesteld op 14 november 2017  
door het college van Burgemeester en Wethouders



## Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Bestaande situatie	6
3.	Opgave voor het plangebied	11
4.	Ontwikkelstrategie	17
5.	Planning en proces	18
6.	Consultatie, participatie en communicatie	19
7.	Organisatie	20
8.	Principebesluit	20
	Bijlagen	22
	Checklistwet- en regelgeving	26

# 1. Inleiding



Afb.1 Blik vanaf Nieuwe Meer op Zuidas

De afgelopen periode heeft RVE Zuidas in samenwerking met stadsdeel Zuid een verkenning uitgevoerd in het gebied tussen de Amstelveenseweg, de Schinkel en de Nieuwe Meer: het gebied "Verdi". Hiervoor is o.a. met diverse eigenaren in het gebied en experts binnen de gemeente gesproken over de kansen, mogelijkheden en bedreigingen. Aan de hand van deze verkenning is een ontwikkelrichting voor het gebied opgesteld. In voorliggende principenota komen de uitkomsten van deze verkenning, de voorgestelde ontwikkelrichting, de kansen, de ontwikkelstrategie en het vervolgtraject aan bod.

## Aanleiding en urgentie

Koers 2025 operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen voor de stad tot 2025 van de Ontwikkelstrategie. Deze opgave is urgent vanwege de groei van het inwonertal en de economische activiteiten in de stad en de metropoolregio Amsterdam. Naast het accommoderen van groei, wil Koers 2025 kwaliteit toevoegen aan de stad: gestreefd wordt naar het tot stand brengen van hoogwaardige gemengde stedelijke milieus die goed zijn aangetakt op het bestaande stedelijke weefsel. Hierbij wordt ingezoomd op vijf hoofdthema's:

- Verdichtende stad
- Bereikbare stad
- Groene stad
- Gemengde stad
- Duurzame stad

In Koers 2025 zijn delen van het gebied ten westen van Zuidas aangewezen als onderzoeksgebied voor Gebiedsuitwerking 2016 of als Voorstel Nieuwe Projecten 2016; Tranche 3. Het gaat hierbij om o.a. de Zuidzone van het IJsbaanpad, Park Schinkeleilanden en de Jachthavenweg en omgeving. In deze gebieden liggen volgens Koers 2025 ontwikkelkansen die verder onderzocht dienen te worden.

Op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Visie Zuidas 2016 vastgesteld. Bij deze vaststelling heeft de gemeenteraad Motie 1224.16 aangenomen. Hierin wordt het college verzocht om een notitie op te stellen over de kansen om Zuidas uit te breiden richting o.a. de Riekerpolder en/of Buitenveldert, door die gebieden planmatig en voor wat betreft organisatie, aanpak, bereikbaarheid en kwaliteit bij Zuidas te betrekken.

De conclusie van de beantwoording van deze motie luidt dat aan de westzijde van Zuidas diverse mogelijkheden zijn om het grootstedelijk gebied uit te breiden. Het gaat in eerste instantie om het gebied dat ligt tussen de Amstelveenseweg, de Schinkel en de Nieuwe Meer (Verdi). Naar aanleiding van de opgave van Koers 2025 en deze motie, is in afstemming met stadsdeel Zuid en Team Ruimte voor de Stad, afgesproken dat RVE Zuidas, in opdracht van Team Ruimte voor de Stad en wethouder Van der Burg, een principenota opstelt voor de ontwikkeling van het gebied Verdi. Op basis van deze principenota wordt een principebesluit opgesteld en aan het college voorgelegd waarin de keuze voor uitbreiding van het grootstedelijk gebied Zuidas, met dit gebied is opgenomen.

## Relatie coalitieakkoord en relatie met stedelijke opgaven

In het coalitieakkoord 2014-2018 zijn diverse ambities voor de stad geformuleerd. De voorgestelde ontwikkelrichting in deze principenota draagt bij aan de doelen van de coalitie om de woningbouw op gang te brengen en sport(accommodaties) te verbeteren. In de gebiedsagenda Buitenveldert / Zuidas zijn de belangrijkste opgaven voor dit gebied in de periode 2016-2019 geformuleerd. De principenota sluit onder andere aan op de ambitie om beter gebruik te maken van de mogelijkheden die het openbare groen en water bieden en het creëren van veiligere en aantrekkelijkere verkeersroutes voor fietsers en voetgangers en betere doorstroming en bereikbaarheid.

In en rondom het plangebied spelen daarnaast diverse stedelijke opgaven:

- Voor Schinkelkwartier is een gebiedsuitwerking opgesteld. Hier wordt ingezet op verdichting, met de nadruk op wonen en betere verbindingen;
- ENTER AMS [NL] heeft een verkennende studie gedaan naar het doortrekken van de Noord/Zuidlijn richting Schiphol, en de invloed hiervan op de ontwikkeling van de omliggende gebieden;
- De Sportas(route) verbindt de Amsterdamse Bosscheg met de stad en bestaat uit een samenspel van top- en breedtesportvoorzieningen. Deze voorzieningen worden aaneengeregen door de Sportas. Het doel is de helderheid en aantrekkelijkheid van de route te verbeteren. Het toenemende fietsverkeer tussen Amstelveen en Amsterdam heeft zo een veilig en snel alternatief voor de drukke Amstelveenseweg. Daarnaast dienen de sportaccommodaties aan deze route beter zichtbaar en ontsloten te worden. Momenteel worden de Gebiedsvisie Sportas en Principenota voor de fiets- en wandelroute Sportas nog uitgewerkt, het streven is om de visie begin 2018 door het college vast te laten stellen;
- In oktober 2016 is de geactualiseerde Visie Zuidas vastgesteld. Hierin wordt richting gegeven aan de stedelijke gebiedsontwikkeling van Zuidas. Naast de voortzetting van de bouwactiviteiten in de deelgebieden waar de nadruk op woningbouw ligt, zal ook gestart worden met de aanleg van Zuidasdok. Door de vele bouwactiviteiten is de belangrijkste uitdaging de komende periode het behouden en versterken van de kwaliteit van wonen, werken, groen en water;

- De Ring A10 Zuid wordt door Zuidasdok gedeeltelijk ondertunneld en verbreed. Ter plaatse van het plangebied vinden diverse ingrepen plaats. Zo wordt o.a. de A10 hier aan beide zijden verbreed, wordt er een nieuwe langzaamverkeersverbinding aangelegd richting de Noordelijke Oeverlanden en worden geluidswerende voorzieningen getroffen;
- Momenteel wordt de gebiedsuitwerking Oeverlanden/Groot Amsterdamse Bos opgesteld. In de volgende fase zal afstemming over de samenhang in de programmatische invulling, en dan met name sport, plaatsvinden.
- Door de Vervoerregio wordt de Bloemenroute gerealiseerd. Deze route loopt van het centrum van Amsterdam, door het Amsterdamse Bos naar Fort Kudelstaart in Aalsmeer en vormt een onderdeel van het project de 'Groene Lopers' dat inmiddels onder de nieuwe naam CycleSeeing wordt ontwikkeld. De Groene Lopers zijn oorspronkelijk bedacht als fietsroutes die vanuit Amsterdam de omliggende regio in lopen. Dit project kent harde opgaven zoals het oplossen van fysieke knelpunten en zachte opgaven zoals het promoten van de route.



## 2. Bestaande Situatie

### Gebiedsgrenzen

Het gebied Verdi is weergegeven in afbeelding 2\*. Het vormt de overgang van de stad naar het landschap, maar ook de koppeling tussen de oostelijk en westelijk gelegen stedelijke gebieden. Het gebied ligt tussen de Amstelveenseweg, de Nieuwe Meer/Schinkel en wordt door de A10, trein- en metrosporen doorsneden. Midden door het gebied loopt van noord naar zuid een recreatieve fiets-, voet- en tramroute (Sportas).

*\* De gebiedsgrens t.o.v. het plan van aanpak is op de volgende punten gewijzigd:*

- *Het Schinkeleiland aan de noordzijde en het cluster woonboten zijn niet meegenomen, hier worden geen grote ingrepen voorzien;*
- *Westzijde Boeierspad aan de Nieuwe Meer is toegevoegd om hier een goede koppeling te maken met het Jachthavengebied.*

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied vormt de kop van de Amsterdamse Bos scheg. De westzijde van de Sportas biedt ruimte aan sport- en recreatie gerelateerde voorzieningen waarbij aan de noordzijde van de A10 grote sportvoorzieningen zoals ASV Arsenal, het Frans Otten stadion en diverse tennisverenigingen gesitueerd zijn. Het Frans Otten stadion is de enige private sportvoorziening. Aan de zuidzijde liggen (recreatieve) watersportgebonden voorzieningen in het Jachthavengebied. De verenigingen en stichtingen in het Jachthavengebied dragen bij aan de recreatieve waarde van zowel het gebied als de stad.

De oostzijde van het gebied wordt met name gekenmerkt door kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en het Waterleidingterrein. Aan de noordzijde van het IJsbaanpad, naast de na-druk-geluk-brug, wordt momenteel het Sporthotel ontwikkeld. Ook Sporthallen Zuid bevindt zich in dit deel van het plangebied. Dit is een sportcomplex dat ruimte biedt aan diverse top- en breedtesportvoorzieningen. Hier ligt bovendien een belangrijk programmatisch zwaartepunt van het Centrum voor Topsport en Onderwijs Amsterdam (CTO). Het centrum waar talentvolle jonge sporters op fietsafstand wonen, studeren en trainen.

Diverse stakeholders (zowel extern als intern) zijn gevraagd om aan te geven wat kenmerkende waarden voor het gebied zijn. Er zijn zowel positieve als negatieve waarden geïnventariseerd. Hieruit kwam naar voren dat men het gevoel heeft dat het gebied bij veel Amsterdammers onbekend is. Het gaat dan met name over het Jachthavengebied dat slecht zichtbaar is vanaf de langzaamverkeersroutes. Door haar huidige gebruikers wordt deze plek "de verborgen parel van de stad" genoemd: direct aan de Nieuwe Meer en op de kleine stukjes openbare oever

kun je genieten van de ondergaande zon. Verder komt naar voren dat de havens gedomineerd worden door private oevers, hekken, kleinschalige bebouwing, doodlopende wegen en ligplaatsvoorzieningen die het gebied dichtzetten. Er zijn ook plekken waar men zich onveilig/onwelkom voelt (o.a. door slechte verlichting en blaffende honden).

Wat betreft de sportvoorzieningen kwam naar voren dat deze slecht zichtbaar zijn door de verscholen ligging achter hekken en groen. Daarnaast kan men zich op veel plekken moeilijk oriënteren doordat het onoverzichtelijk is. Het cluster woonboten rondom het sluizencomplex van de Schinkel is dichtgelegd, waardoor de Schinkel en de sluizen amper zichtbaar zijn. Verder is het groen in het gehele gebied weinig samenhangend en mist het de relatie met het parkbos 'Het Amsterdamse Bos'.

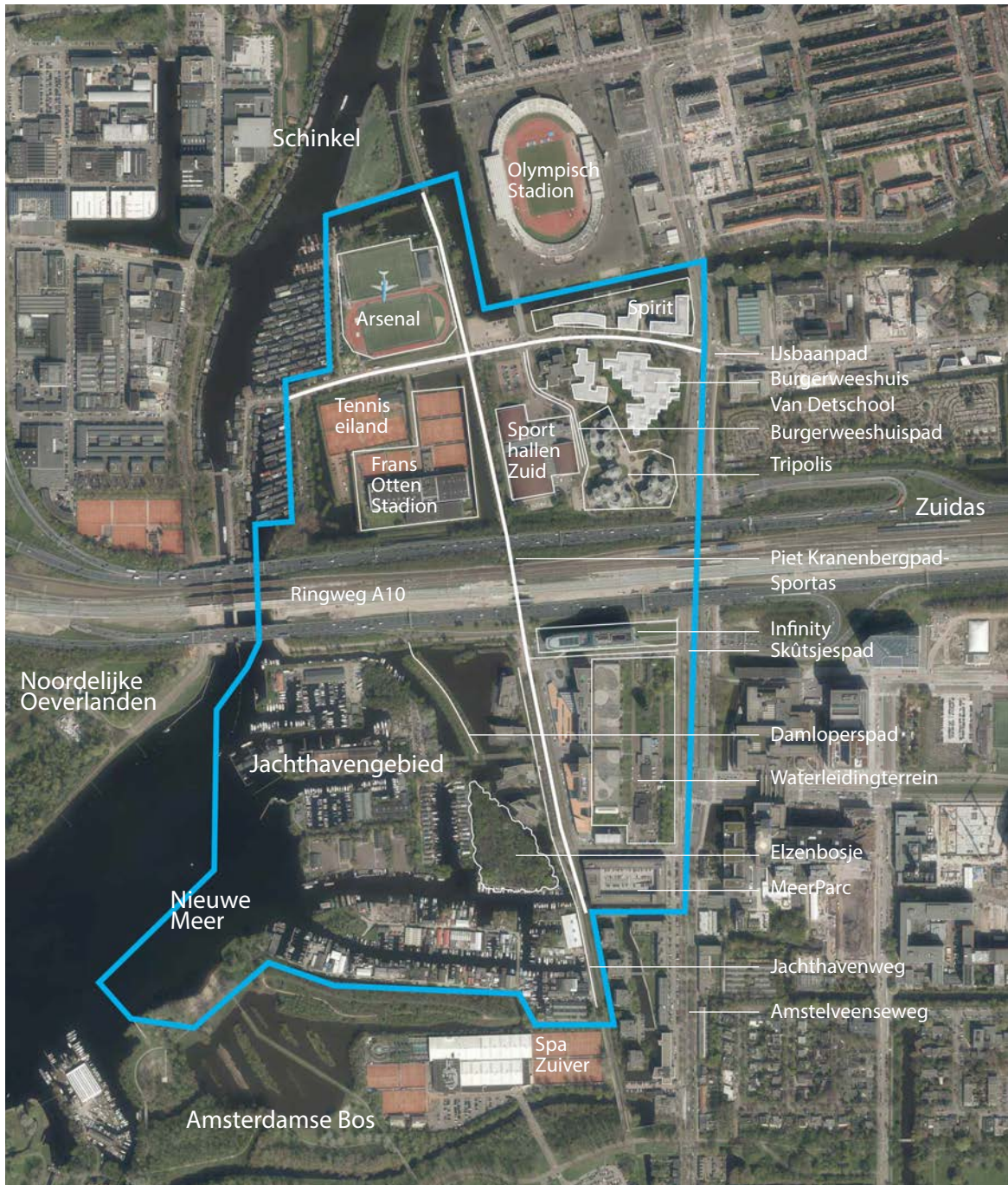
### Ruimtelijke structuur

Voor 1930 was de structuur van het gebied te typeren als een slagenlandschap. Met de aanleg van de tramlijn naar Amstelveen en de aanleg van het Amsterdamse Bos is het gebied stukje bij beetje aangepast en bruikbaar gemaakt voor sport en recreatie waardoor het onderdeel van de stad is geworden. Het landschap wordt gedomineerd door de waterstructuur waarbij de landdelen voor een deel bestemd zijn voor bomen en andere beplanting. Het Elzenbosje (momenteel niet toegankelijk), het Damloperspad en de koppen van het Boeiers- en Tjotterspad maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

De infrastructurele bundel (A10, trein- en metrosporen) snijdt het gebied in tweeën in een noordelijk en zuidelijk deel. Hierdoor zijn de drie onderdoorgangen van de A10, trein en metro, belangrijke verbindende schakels in het gebied. De onderdoorgang bij het Piet Kranenbergpad krijgt een metamorfose (2018) om meer ruimte te bieden aan langzaamverkeer en om de sociale veiligheid te vergroten. Het metro-, tram- en busstation aan de Amstelveenseweg wordt heringericht en is van groot belang voor de bereikbaarheid van de westzijde van Zuidas en dit plangebied. Voor de onderdoorgang langs het sluizencomplex wordt in deze principenota een nieuwe langzaamverkeersverbinding voorgesteld.

In het zuidoostelijk deel van het gebied ligt het Waterleidingterrein. Deze is van groot belang voor de watervoorziening van de gehele stad. Van en naar dit terrein ligt een aantal belangrijke grote kabels en leidingen. Verder ligt aan de zuidzijde van het gebied een hoofd aardgasleiding en aan de noordzijde een belangrijke persleiding (riool).

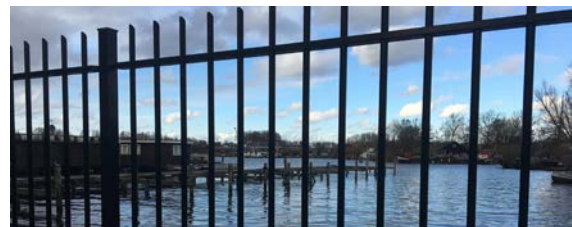
De ontwikkeling valt binnen het beperkingen-



Afb.2: Gebiedsgrenzen kaart 1:10.000



Afb.3: Sportvelden noordzijde A10



Afb.5: Jachthavengebied zuidzijde A10



Afb.4: Sporthallen Zuid



Afb.6: Amstelveenseweg



gebied van het Luchthaven-indelingsbesluit Schiphol (LIB). Dit betekent dat indien een hogere bouwhoogte dan de toetshoogte op grond van het LIB gewenst is, van de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring dient te worden verkregen dat hij/zij tegen de afwijking geen bezwaar heeft (VVGB). Met een pretoets kan worden beoordeeld in hoeverre het verkrijgen van een VVGB kans van slagen heeft.

Daarnaast wordt het gebied begrenst door het geluid van de A10 (rekening houdend met Zuidasdok) en de (verholen) waterkeringen die door en om het gebied heen lopen. Het gebied valt voor een groot deel onder het hoogheemraadschap van Rijnland, waarvoor andere eisen gelden (zoals overstromingsrisico, waterpeil etc.).

### Wet- en regelgeving

Zoals hierboven aangegeven dient in dit gebied rekening gehouden te worden met regels omtrent LIB, geluid, water(keringen), externe veiligheid (overstromingen en de hoofd aardgasleiding) en de HGS (zie bijlage A-D). De A10 zuid zal na de realisatie van Zuidasdok waarschijnlijk geen gevaarlijke stoffenroute meer zijn. Bij ontwikkeling dient tevens:

- rekening gehouden te worden met de regels omtrent bodemkwaliteit;
- een toets op de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd te worden;
- verkeersonderzoek uitgevoerd te worden;
- overige milieuonderzoeken gedaan te worden (natuur- en luchtkwaliteit onderzoek).

### Globaal overzicht randvoorwaarden

#### *Juridisch-planologisch kader*

Binnen het plangebied gelden op dit moment meerdere bestemmingsplannen (zie bijlage E voor een overzicht.) In de vervolgfase moet worden bepaald op welke wijze dit juridisch-planologisch kader moet worden aangepast om de ontwikkelingen te faciliteren. Daarbij moet rekening worden gehouden met de overgang van de Wet Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplannen) naar de Omgevingswet (omgevingsplannen). Zo nodig wordt voorafgaand een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ontwikkelingen die binnen het huidige regime mogelijk zijn te voorkomen.

#### *Herziening Bestemmingsplan Jachthavengebied en Amsterdamse Bos*

Dit bestemmingsplan voorziet voornamelijk in groen, water, recreatie en watersport gebonden bedrijvigheid. Op enkele locaties is wonen mogelijk gemaakt, zijnde beschikbaar als ligplaats ten behoeve van (bedrijfs)woonboten. Het bestemmingsplan is zeer conserverend van aard en heeft met name tot doel de kleinschalige

water(sport)gebonden bedrijvigheid te faciliteren en beschermen. Andere functies zoals (niet-bedrijfsgebonden) wonen, horeca, kantoren en detailhandel worden uit het gebied geweerd. De bestemmingen zijn nauwkeurig begrenst en de bouw mogelijkheden zijn vaak beperkt tot hetgeen reeds aanwezig is.

#### *Jachthavenweg e.o.*

In het gebied rondom de Jachthavenweg voorziet het bestemmingsplan hoofdzakelijk in werkgebieden met kantoren- en bedrijfsfunctie (ten behoeve van het Waterleidingterrein). Ook geldt voor een deel van het gebied 'groen' met waarde hoofdgroenstructuur. In principe is het niet toegestaan om gebouwen toe te voegen, te verplaatsen of uit te breiden in gebieden met deze aanduiding. De wijzigingsbevoegdheid biedt echter ruimte, omdat de dubbelbestemming gewijzigd kan worden als de grond niet langer aangewezen is als Hoofdgroenstructuur, na advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur. Afhankelijk van de wijze waarop nadere invulling wordt gegeven aan het plan, moet worden nagegaan of het noodzakelijk is nieuwe juridisch-planologische kaders op te stellen of dat dit mogelijk is binnen de huidige bestemmingen.

#### *Olympisch stadion e.o.*

Het gebied ten noorden van de infrastructuurbundel valt onder het bestemmingsplan 'Olympisch stadion e.o.'. Hierin wordt voornamelijk voorzien in sportfuncties. Het westelijk deel van dit gebied valt onder de Hoofdgroenstructuur. Daarnaast is er rondom het Burgerweeshuisplek voor maatschappelijke functies en valt een groot deel van dit gebied (ten behoeve van het kantoorgebied) onder de gemengde bestemming met cultuurhistorische waarde (Burgerweeshuis). Hier mag uitsluitend gebouwd worden in aanvulling op andere daar voorkomende bestemmingen en na advies van Bureau Monumenten en Archeologie (gemeente Amsterdam). De kantoorgebouwen kunnen na het wijzigen van het bestemmingsplan worden omgezet naar woningen. Hier worden wel eisen gesteld ten aanzien van geluidshinder en luchtkwaliteit. Naar verwachting zijn er nieuwe juridisch-planologische kaders nodig om hier transformatie mogelijk te maken.

#### *Groengebied Schinkel*

Het westelijk deel van het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Groengebied Schinkel'. Dit betreft het gebied waar nu de sluisen en de woonboten liggen. Het bestemmingsplan voorziet dan ook voornamelijk in de aanduiding 'woonschepenligplaats', groen en water.



### *Olympiakanaal-Zuid*

Dit betreft een projectbestemmingsplan voor het kunnen realiseren van watercompensatie (vanwege Zuidasdok), het verplaatsen van drie woonboten van bedrijventerrein Schinkel naar het Olympiakanaal (vanwege de milieucontour van het Nationaal Luchtvaart- en Ruimtelaboratorium) en het planologisch vastleggen van de verplaatsing van jachthaven Olympia. De watercompensatie en het verplaatsen van de jachthaven hebben reeds plaatsgevonden. De verplaatsing van de drie woonboten is pas mogelijk nadat het gebied heringericht is. Dit moet nog uitgevoerd worden.

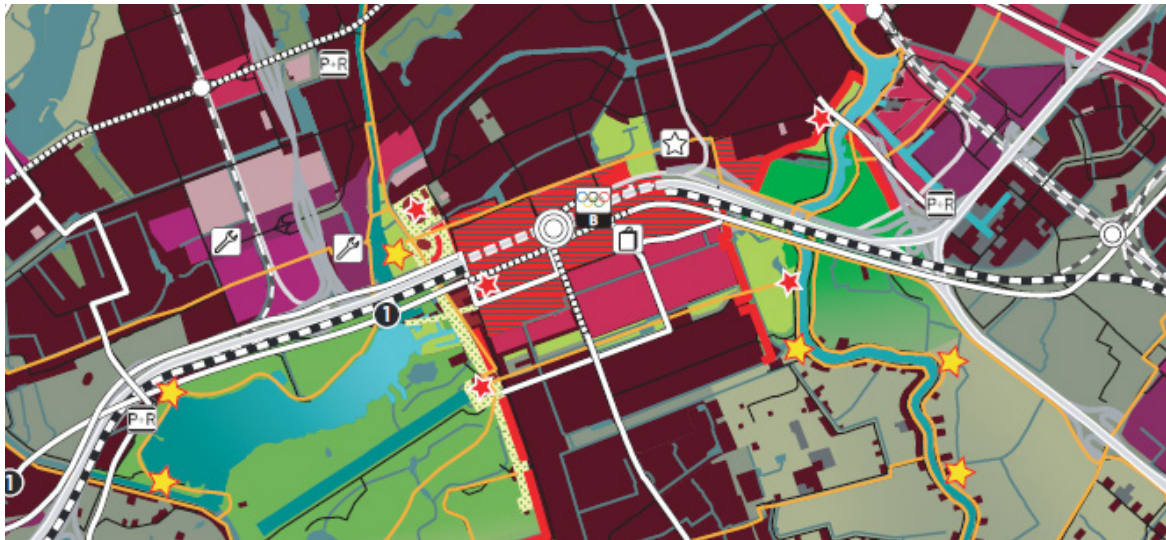
### Beleid

De volgende beleidsstukken zijn van groot belang voor dit gebied:

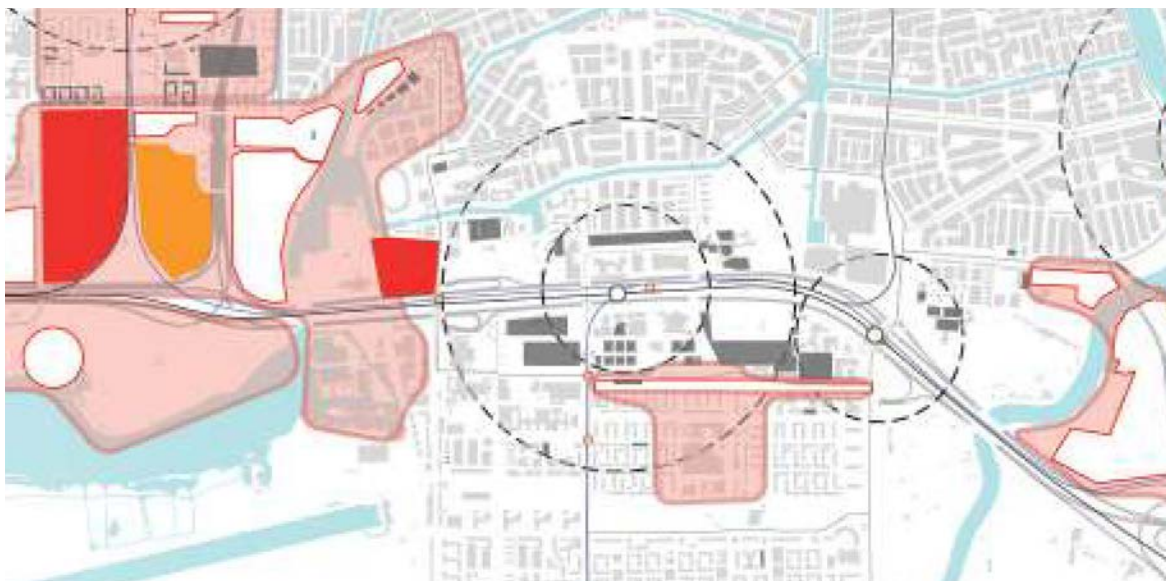
*De Structuurvisie* en *Koers 2025* zetten beide in op een verdichtende, bereikbare, groene, gemengde

en duurzame stad. Voor dit gebied is de insteek vanuit de structuurvisie een metropolitaan landschap in de vorm van een stadspark met ruimte voor sport en recreatie. Het is een ambitie van de stad en van groot belang, dat ondanks de groei van de stad en de grote druk op het stedelijk weefsel, er ruimte is voor ontspanning. Daarbij is de bereikbaarheid, openbaarheid en aantrekkelijkheid van deze plek cruciaal om het gebruik ervan voor verschillende doelgroepen in de stad te stimuleren. Het metropolitane stadspark biedt ruimte voor bewegen op fiets- en loopafstand van de stad.

Met *Stad in Balans* wil de gemeente de drukte in de stad in goede banen leiden. Dit wil zij mede doen door de stad groter te maken. Door dit plangebied aantrekkelijker te maken, de bereikbaarheid te verbeteren en meer openbaar toegankelijke plekken te creëren kan dit gebied



Afb.7: Structuurvisie 2040



Afb.8: Koers 2025

een bijdrage leveren aan deze ambitie. Hiermee draagt het gebied ook bij aan de doelstellingen uit de *Watervisie Amsterdam 2040*, namelijk water toegankelijk en beleefbaar maken & activeren en groei door spreiden van recreatie en toerisme.

Door de vele sportfuncties, van accommodaties tot routes, speelt de *Bewegende Stad* in dit gebied een grote rol. Het doel van de Bewegende Stad is dat de stad zo ingericht wordt dat bewegen bewust en onbewust gestimuleerd wordt. Meer bewegen leidt tot verlenging van het aantal gezonde jaren dat men leeft en tot meer levenskwaliteit. Door het groene karakter van het gebied zijn ook de doelstellingen uit *Agenda Groen* en *Visie Openbare Ruimte 2025* van groot belang.

Gemeente Amsterdam werkt aan een *gebiedsvisie Sportas en Principenota voor de fiets- en wandelroute Sportas* (vaststelling is begin 2018 gepland). De inzet is om de Sportas beter te ontsluiten door de sport- en recreatiefuncties toegankelijker en zichtbaarder te maken en door het fiets- en wandelnetwerk te versterken. In de context van een verdichtende zuidflank van de stad speelt de Sportas een belangrijke rol in het bieden van een leefbare en groene stad aan huidige en nieuwe inwoners van Amsterdam. De gebiedsvisie Sportas is een richtinggevend kader op hoofdlijnen, verdere uitwerking vindt plaats in diverse planproducten waaronder voorliggende principenota. Deze principenota is in nauwe afstemming met team Sportas opgesteld.

Tot slot is de nieuwe *Kantorenstrategie* vrijgegeven voor advies en consultatie. Hierin is het gebied ten westen van de Zuidas opgenomen als onderzoeksgebied voor toekomstige kantorenlocatie.

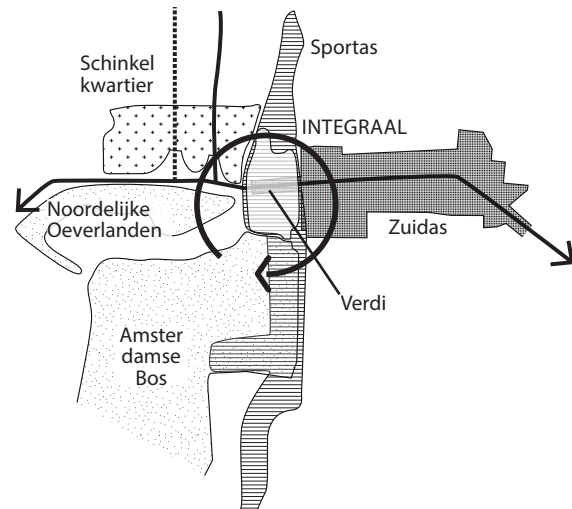
In de volgende fase, bij de verdere uitwerking van het plan, zullen ook de ambities uit Agenda Duurzaamheid, Rainproof, Woonagenda 2025, Actieplan Woningbouw, Mobiliteitsaanpak Amsterdam, Nota Parkeernormen, Sportvisie 2025 en Sportaccomodatatieplan 2015-2022 meegenomen worden.

### 3. Opgave voor het plangebied

#### Ruimtelijke ontwikkeling en structuur van Zuidas tussen de scheggen

Het plangebied vormt de kop van de Amsterdamse Bosscheg. Deze scheg bestaat voornamelijk uit bos maar ook uit enkele open plekken en ligt aan de Nieuwe Meer. Het vormt samen met de overige scheggen in Amsterdam de longen van de stad waar men komt om te ontspannen, ontmoeten, sporten en recreëren. Het Amsterdamse Bos wordt dankzij haar functies en ligging dan ook als stadspark gebruikt.

De landschappelijke kwaliteiten zijn van groot belang voor de stad en dan met name voor de omliggende gebieden zoals Zuidas, Olympisch kwartier en Schinkelkwartier. Recent is een gebiedsanalyse voor het Schinkelkwartier opgesteld waarin veel m<sup>2</sup> vloeroppervlak wordt voorgesteld. Dit geldt tevens voor de ontwikkeling van Zuidas. Het belang van de Amsterdamse Bosscheg en het integraal bekijken van (ontwikkelingen in) het omliggende gebied, wordt hiermee nog sterker. Met de huidige verdichtingsopgave van de stad is het van belang dat de kop van de scheg als landschap zo ver mogelijk richting het stadscentrum rijkt. Amsterdammers hebben in een steeds dichtere en drukkere stad toegang nodig tot plekken waar lucht en groen de boventoon voeren. De gebruikers moeten daarom het landschap van de Amsterdamse Bosscheg het liefst al vanaf het Vondelpark kunnen beleven, makkelijk kunnen vinden en per fiets en voet kunnen bereiken.



Afb.9: Integraal benaderen

#### Ruimtelijke ontwikkelrichting

Verdi is de plek waar het landschap en de stad elkaar ontmoeten. De plek tussen het Vondelpark en het Amsterdams Bos waar sport en recreatie hand in hand gaan met wonen en werken. Om dit te verwezenlijken is het van belang om sport en recreatie in het groen en op het water te versterken en landschappelijk in te passen. Aan de oostzijde wordt ingezet op intensivering en verdichting door wonen, werken en voorzieningen toe te voegen. Door in te zetten op verbinden, verdichten en vergroenen, ontstaat er een interessante plek voor heel Amsterdam.

Belangrijkste punten:

- Toegankelijke openbare oevers
- Betere/nieuwe langzaamverkeersverbindingen
- Groene scheg verbinden met stadscentrum
- Parkachtig landschap creëren
- Rondje Nieuwe Meer
- Verbeteren Sport-as route
- Verdichten oostzijde (wonen, werken)
- Waterstructuur zichtbaar maken (zuidelijk deel)
- Sport integreren in het parklandschap (noordelijk deel)
- Toevoegen (recreatieve) voorzieningen



Afb.10: Hoofd raamwerkkarta





Afb.11: Verbinden

### 1. Verbinden

Om het gebied beter te ontsluiten en de bereikbaarheid te vergroten, zijn nieuwe en verbeterde langzaamverkeersverbindingen nodig. Het gaat hierbij over gebiedsoverschrijdende routes zoals het verlengen van de Gustav Mahlerlaan over de Amstelveenseweg aansluitend op het Skûtsjespad (toekomstige fietsroute in het concept beleidskader hoofdnetten), het verbeteren van de Sportas, maar ook het realiseren van een fiets- en wandelrondje Rondje Nieuwe Meer(1). Met een verbeterde verbinding (brug) over de Amstelveenseweg(2) wordt Zuidas beter aan de gehele Amsterdamse Bosscheg verbonden. Deze (fiets)route wordt door Zuidasdok verder over de Nieuwe Meer heen getrokken (3) waardoor ook de Noordelijke Oeverlanden vanuit Zuidas beter toegankelijk worden. Daarnaast wordt met het Rondje Nieuwe Meer de westzijde van de stad en de Noordelijke Oeverlanden ook beter met het Amsterdamse Bos verbonden. In de discussie over het groen in de stad (Bijeenkomst Amsterdam Groeit #4, 3 juli 2017) werd de Nieuwe Meer het park van de 21ste eeuw genoemd! Het plangebied kan de eerste aanzet geven tot het (hardloop/wandel)rondje Nieuwe Meer (afb.10).

Daarnaast wordt ingezet op de interne structuur. Hierbij kan gedacht worden aan een langzaamverkeersverbinding naar het gebied vanaf metro-, bus- en tramhalte Amstelveenseweg. Maar ook aan het mogelijk maken van een noord-zuid wandelroute langs de Schinkel en de Nieuwe Meer waardoor het water beter zichtbaar wordt, en het verbeteren van de Sportas(4). Ook zijn vanuit het oogpunt Bewegende stad een aantal cruciale

fiets- en wandelroutes opgenomen om het gebied toegankelijker en beter bereikbaar te maken (afb.10).

Andere wenselijke ingrepen in het langzaamverkeersnetwerk buiten het plangebied zijn (afb. 11):

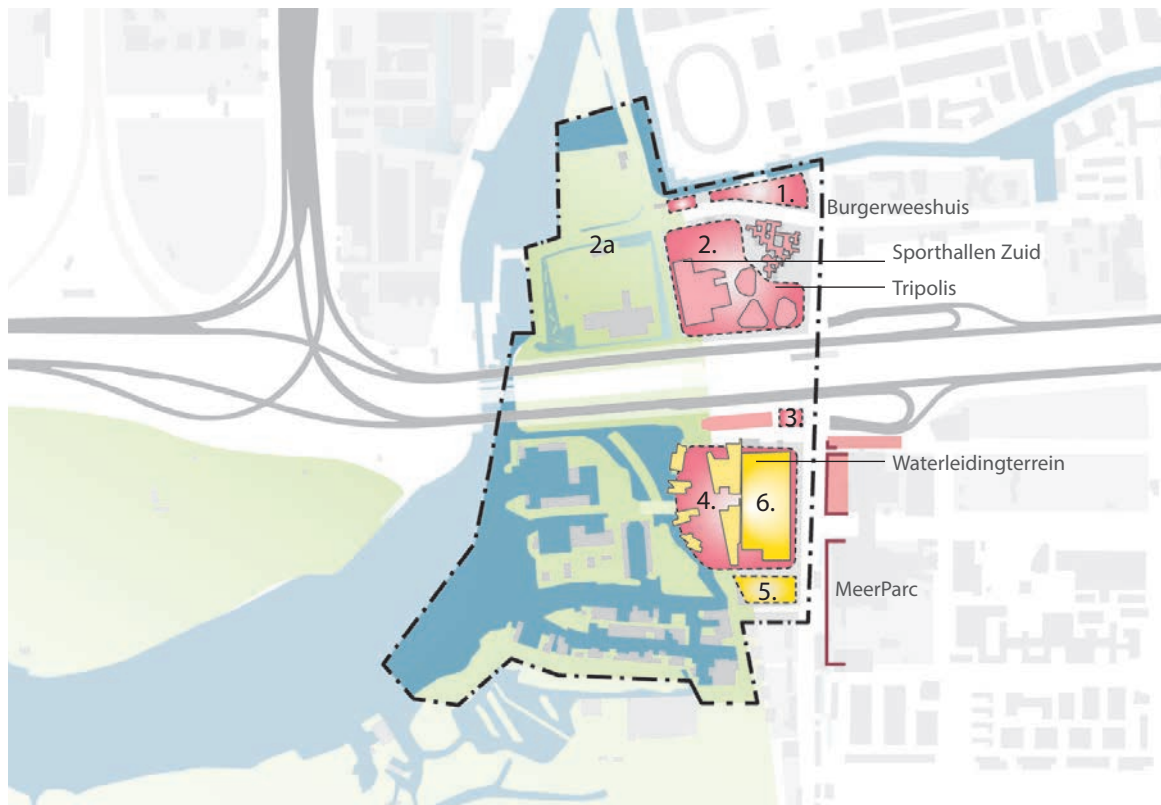
- Verbeteren van de oversteek Amstelveenseweg bij de Fred Roeksestraat (5);
- Doortrekken van de Sportas richting het Vondelpark;
- Brug over de Nieuwe Meer aan de westzijde;
- Verruimen van de doorgang van de Jachthavenweg richting het Amsterdamse Bos ter hoogte van Spa Zuiver;

Al deze nieuwe koppelingen zullen het gebied toegankelijker maken en creëren meer ruimte voor beweging, sport en recreatie. Bij deze ingrepen in de verbindingen zal rekening gehouden worden met de historische structuur van het gebied.

### 2. Verdichten

Aan de oostzijde van het plangebied is ruimte voor verdichting. Hier bevinden zich plekken die benut kunnen worden en oudere kantoorgebouwen die eventueel mogelijkheden bieden voor sloop-nieuwbouw of transformatie waardoor extra programma kan worden toegevoegd. Hierdoor krijgt het gebied, welke nu een verborgen plek in de stad is, een meer hoogstedelijk karakter en wordt het onderdeel van de stad. Het gebied sluit hierdoor goed aan op het Zuidas milieu. Het grootste deel is in erfpacht uitgegeven en een paar kavels zijn privaat eigendom. De ontwikkeling van het gebied is dan ook mede afhankelijk van de zittende partijen. Ook zij verkennen de ontwikkelmogelijkheden en geven aan dat er plekken zijn waar de gemeente





Afb.12: Verdichten

een eerste stap zou kunnen zetten. De wens is om hier niet ad hoc plannen te ontwikkelen, maar deze in een ruimer perspectief te bezien om gezamenlijk met betrokken partijen/eigenaren te bepalen wat voor deze planontwikkeling nodig is. Hierbij zal rekening gehouden worden met de historische structuur van het plangebied.

Er zijn drie gebieden te onderscheiden waar ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn (afb.12):

- Kavels ten noorden van het IJsbaanpad tussen de Na-Druk-Geluk-Brug en de Amstelveenseweg (eigen grond) (1);
- De kavels tussen het IJsbaanpad en de A10 (meerdere kavels met verschillende erfpachters)\* (2);
- De open plek voor het Infinity gebouw aan de kant van de Amstelveenseweg (terrein in erfpacht) (3);
- Ook dient er een haalbaarheidsonderzoek gedaan te worden naar de mogelijkheden om Sporthallen Zuid binnen het plangebied te verplaatsen (afb. 12: 2a).

Op lange termijn spelen de volgende mogelijkheden:

- de eigenaar van bedrijfsverzamelgebouw MeerParc wil kleinschalig verbouwen, hiervoor is de omgevingsvergunning verleend. Op lange termijn worden er mogelijkheden gezien om het gebouw te transformeren en een woonfunctie toe te voegen (5);
- het uitplaatsen van het Waterleidingterrein is niet wenselijk. Intensivering van het terrein

kan een mogelijkheid zijn. Hier dienen in het vervolgtraject gesprekken over gevoerd te worden (6);

- voor de kantoren en het bedrijfsverzamelgebouw kan in de toekomst gedacht worden aan bij-, aan- en opbouwen met eventueel ook een bestemmingswijziging naar wonen en voorzieningen (4).

Tevens is het wenselijk dat aan de westzijde van het VUMC, de stadsstraat Amstelveenseweg meer begeleid wordt, bijvoorbeeld in de vorm van bebouwing. Dit valt echter buiten de grenzen van dit plangebied.

### 3. Vergroenen

Om het westelijk deel van het plangebied herkenbaar te maken als kop van de Nieuwe Meer /Amsterdamse Bosscheg, dient de waterstructuur meer zichtbaar gemaakt te worden en het groene karakter te worden versterkt. Hierbij dient rekening

\* Toelichting gebied 2:

Het Burgerweeshuis is een monument, hier zijn geen mogelijkheden tot verdichting. Voor Sporthallen Zuid en overige sportfuncties zal onderzocht worden hoe intensivering hiervan kan bijdragen aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied. De gebouwen van Tripolis (geen monument) zijn verkocht, hier is transformatie of herontwikkeling mogelijk. De Van Detschool blijft naar alle waarschijnlijkheid staan. Pand Zuid is in eigendom van Stichting Burgerweeshuis Roomsche Catholiek Jongens Weeshuis, zij nemen dit pand ook mee in de verkenning noordzone IJsbaanpad. Vanwege deze onzekerheden is het moeilijk om een schatting te geven hoeveel m<sup>2</sup> extra programma toegevoegd kan worden. Als alles gesloopt zou worden en het huidige programma teruggebracht wordt, is er ruimte voor extra woningen en meer voorzieningen.



Afb.13: Vergroenen

gehouden te worden met de historische structuur van het gebied, de vegetatie die daarop aansluit en het vergroten van de biodiversiteit. Het idee is om van het Jachthavengebied in het zuidwest kwadrant een waterwereld te maken met meer openbare oevers en drijvende voorzieningen. Hiervoor wordt voorgesteld om op de koppen aan de Nieuwe Meer extra land te maken (1) en aan de Jachthavenweg meer water te creëren om het gebied vanaf de stedelijke oostkant te openen (2) (zie afbeelding 13). Tevens is het voorstel te onderzoeken of enkele huidige watergebonden voorzieningen herschikt of verplaatst kunnen worden. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe openbare oevers en voorzieningen, die het gebied op de kaart zetten en bruikbaar maken voor een bredere doelgroep.

In het noordwest kwadrant bevinden zich veel (top)sportvoorzieningen die van groot belang zijn voor de stad. Het is niet wenselijk om deze voorzieningen te verplaatsen in verband met de clustering van topsportactiviteiten, de nabijheid van topsportinstituten in het Olympisch Stadion, VU en VUMC (AISS) en door de lokale functie (bijvoorbeeld als sportvoorziening voor de nabijgelegen scholen). Daarnaast is het Olympisch Stadion mede een A-locatie door de aanwezigheid van de inloopbaan om ASV Arsenal.

Momenteel bevinden de sportvoorzieningen zich op eilanden, de inzet is om de sport te integreren in het landschap (3). Hierdoor ontstaat meer ruimte voor open groen (bomen en planten) en kunnen de sportvoorzieningen ruimtelijk worden geoptimaliseerd. Hierbij wordt ook de strook

moestuinen langs de Sportas meegenomen. Onderzocht zal worden of in dit gebied ruimte is voor meer sport en of dit gecombineerd of gestapeld kan worden waarbij het gebied wel een open, parkachtig karakter krijgt en sport zichtbaar is. Daarnaast wordt onderzocht of meer (nieuwe/innovatieve) sporten in het gebied plek kunnen krijgen, zoals bijvoorbeeld de werpsporten van Phanos als zij moeten uitwijken uit het Olympisch stadion.

#### Gebruik

Nieuw programma (zie afbeelding 14 t/m 20) zoals wonen, horeca, recreatie, nieuwe water- en landsporten zorgen voor een beter gebruik en aantrekkende werking op het gebied. Nieuw programma zal eraan bijdragen dat de sociale veiligheid wordt vergroot. Voor het gebruik is het van belang hoe omgegaan wordt met de plinten van gebouwen en hoe de recreatie, sport en voorzieningen ingepast worden in het landschap. Daarnaast is het van belang dat de gebruikers van de nieuwe routes op de nieuwe knooppunten weten waar ze zich bevinden in het gebied en begeleid worden naar hun bestemming.

#### Tijdelijke initiatieven

Voor ontwikkelingen en transformatie in het gebied op gang komen, leent het gebied zich in de tussentijd ook uitstekend voor innoverende ideeën en tijdelijke initiatieven. Om het imago van het gebied te verbeteren, het gebied toegankelijker te maken en op de kaart te zetten bij een breder publiek, zijn tijdelijke initiatieven op het gebied van kunst, leisure, horeca, sport en ontspanning

zeer belangrijk. Dergelijke initiatieven kunnen een kick-start geven aan de ontwikkeling van het gebied.

### Hoogstedelijk milieu

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt gestreefd naar een duidelijke grens tussen de groene scheg en het hoogstedelijk milieu. Zoals (in H.3; par.1) is aangegeven, is het op dit moment nog onduidelijk op welk moment en op welke locatie ontwikkelingen verwacht worden. Dit is afhankelijk van de mogelijkheid van het verplaatsen van reeds aanwezige voorzieningen en sloop-nieuwbouw. Het gebied zal dan ook stapsgewijs ontwikkeld moeten worden. In de volgende fase wordt dit verder uitgewerkt en wordt gekeken naar de prioritering en de koppeling met de fasering.

### Programma

De totale geschatte plancapaciteit van het plangebied is ruim 205.000m<sup>2</sup> BVO. Het streven is om een stuk gemengde stad te realiseren, waarbij wonen, werken en ontspannen naast elkaar plaats vinden. Een eerste verkenning maakt inzichtelijk wat er waarschijnlijk mogelijk is in het gebied. Dit resulteert in een attractief gemengd woon- en werkgebied waar straks ruim 3.100 mensen werken en 3.000 mensen wonen in circa 1.500 woningen en waar voldoende ruimte voor sport en recreëren is. Dit wordt gerealiseerd door ongeveer 59.000m<sup>2</sup> aan kantoren en ruim 120.000m<sup>2</sup> BVO aan woningen toe te voegen. Er is uitgegaan van een omrekenfactor van 1 arbeidsplaats per 20m<sup>2</sup> en 1,95 inwoners per woning. Het uitgangspunt bij de woningbouw is dat er volgens het 40/40/20-principe gebouwd wordt: 40% sociale-, 40% middeldure- en 20% dure woningen (zie ook de Woonagenda 2025). De gemiddelde woninggrootte is respectievelijk 65, 66 en 125m<sup>2</sup> BVO.

In het gebied bevindt zich een deel van de sportas (route + voorzieningen). Vanzelfsprekend vormt sport daarmee een belangrijke functie in het gebied. Vooralsnog wordt er uitgegaan van 22.000m<sup>2</sup> BVO aan gebouwde sport- en recreatie gerelateerde voorzieningen. Hieronder valt de verplaatsing en realisatie van sporthallen Zuid (nu 18.000m<sup>2</sup> BVO) en realisatie van extra (water-) sportvoorzieningen.

Deze eerste programmatische verkenning geeft eveneens inzicht in welke (maatschappelijke) voorzieningen een plek moeten vinden in het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld sport, onderwijs en zorgwoningen. Vanwege het te realiseren aantal woningen dient tijdig ruimte gereserveerd te worden voor het realiseren van bijvoorbeeld onderwijsvoorzieningen en kinderdagverblijven. Te vaak worden maatschappelijke voorzieningen op het laatste moment meegenomen in de planning, terwijl voor sommige voorzieningen de beschikbare mogelijkheden al beperkt zijn door bijvoorbeeld de Richtlijn Gevoelige Bestemmingen.



Afb.14: Eten en drinken aan het water



Afb.15: Potentieel gebruik van openbare oevers.



Afb.16: Creëren van een waterwereld.



Afb.17: Kunst (kan geluid van snelweg wegnemen)



In dit plangebied is aan de hand van de kengetallen rekening gehouden met een toevoeging van ruim 4.000m<sup>2</sup> BVO aan sociaal maatschappelijke functies. In het vervolgproces kan een uitdraai van het voorzieningenmodel een indicatie geven welke maatschappelijke voorzieningen een plek zouden moeten krijgen in het plangebied. Hierbij wordt ook naar de behoefte en de reeds aanwezige voorzieningen in de directe omgeving gekeken.

### Duurzaamheid

De stad is aan het inbreiden/verdichten wat duurzaam is in de zin van behoud van het landschap. In dit gebied, waar de kop van de scheg een plek van de stad is waar naast mensen, ook dieren en planten leven. Door de bewoners en gebruikers van het gebied te voorzien in ruimte voor sport en recreatie, draagt dit gebied bij aan de doelstelling om een gezonde 'stad in balans' te zijn en te blijven. Bij de uitwerking wordt aandacht besteed aan thema's als waterberging, rainproof(waterneutraal), duurzaam warmte- en koudesysteem, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen zowel voor het onbebouwde als het gebouwde. Ook de mogelijkheden van duurzame energie- opwekking en uitwisseling en circulaire afvalsystemen in dit gebied worden onderzocht.

### Mobiliteit

Mobiliteit is een opgave in dit gebied. De Amstelveenseweg is een grote verkeersader die overbelast dreigt te raken. Het terugdringen van het autogebruik en de parkeernorm in dit gebied zal nodig zijn om het gebied te kunnen verdichten. Het faciliteren van goede, veilige langzaamverkeerroutes tussen de stad en de omgeving bieden een alternatief voor de auto. Daarnaast zal ingezet worden op de aanhechting van het plangebied op het bestaande OV. Halte Amstelveenseweg is al goed bereikbaar met het OV en het eventueel doortrekken van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol zal dit vergroten (ENTER AMS [NL]). De directe route naar het plangebied vanaf dit station dient echter verbeterd te worden.

### Beheer en handhaving

Bij de planvorming wordt uitgegaan van de stedelijke kaders ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee is het beheer van de openbare ruimte geborgd. Bij de besluitvorming over de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de beheerbudgetten. Dit omdat er door de uitbreiding van het openbaar gebied en door de intensivering van het gebruik hogere beheerskosten te verwachten zijn.



Afb.18: Sport gestapeld



Afb.19: Sport gestapeld.



Afb.20: Sporten in het groen.



Afb.21: Tijdelijke evenementen/impulsen



## 4. Ontwikkelstrategie

### Ontwikkelingsverdeling

Uitgangspunt voor de ontwikkelrichting van Verdi is om voornamelijk in het oostelijke deel tot verdichting en transformatie van het bestaande plangebied te komen.

Vanwege de verschillende eigendomsverhoudingen kan dit op verschillende manieren:

- *Grond in eigendom van de gemeente:* Verdichten door met name de bestaande sportvoorzieningen in het noordelijk deel te herschikken, stapelen en/of sloop nieuwbouw, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe gronduitgiften;
- *In erfpacht uitgegeven grond:* Verdichten door toevoegingen / perceeluitbreidingen bestaande rechten of, indien mogelijk en wenselijk, transformatie door sloop / nieuwbouw;
- *Grond in vol eigendom derden:* Verdichten door eigenaar, door toevoegingen en/of sloop / nieuwbouw.

### Inkoopverkenning

Vanwege de verschillende eigendomsverhoudingen is samenwerking met de markt een vereiste om tot de gewenste verdichting en transformatie van het plangebied te komen. Dit geldt voor zowel de bestaande eigenaren als erfpachters alsook voor bijvoorbeeld de Sporthallen Zuid (gemeente).

### Contractvorming

Om tot ontwikkeling van het gebied te komen treedt de gemeente faciliterend op richting bestaande erfpachters en eigenaren, door voor zover passend binnen het gemeentelijk beleid en de gemeentelijke ambities, mee te werken aan transformatie initiatieven:

- bij bestaande erfpachtrechten dienen hiervoor afspraken te worden vastgelegd (afsprakenbrieven) en de erfpachtcontracten te worden gewijzigd (bestemming, financieel, etc.);
- bij vol eigendom van derden dienen er afspraken gemaakt te worden over het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan.

Ook treedt de gemeente actief op doordat zij de ambitie heeft om haar eigen gronden zelf te transformeren.

### Ontwikkelstrategie

Voorgesteld wordt om het plangebied in de vervolgfase in vier deelgebieden op te delen (Noordoost, Noordwest, Zuidoost en Zuidwest) waarbij het totale gebied financieel als één gebied beschouwd wordt (één grondexploitatie of één financieel kader met onderliggend meerdere grondexploitaties). Hierbij wordt voorgesteld om voor het Noordoostkwadrant het projectbesluit over te slaan en direct een Investeringsnota op te stellen gezien de ontwikkelingen in de markt daar en de geringe complexiteit. Voor de overige drie kwadranten wordt eerst een projectbesluit opgesteld, zodat de haalbaarheid van de in de principenota omschreven ambities beter onderzocht kunnen worden. De besluiten voor de vier deelgebieden worden – indien passend in de tijd - in één besluit voorgelegd.

- *Noordoostkwadrant:* uitwerking naar investeringsbesluit. Opstellen Stedenbouwkundig Plan + grondexploitatie;
- *Noordwestkwadrant:* uitwerking naar projectbesluit. Onderzoek naar haalbaarheid verplaatsing / herschikking van Sporthallen Zuid binnen het plangebied;
- *Zuidoostkwadrant:* uitwerking naar projectbesluit. Onderzoek naar haalbaarheid verdichting en mogelijkheden tot open maken gebied;
- *Zuidwestkwadrant:* uitwerking naar projectbesluit. Onderzoek naar mogelijkheden tot toegankelijk en bereikbaar maken van het gebied.

Bij de besluitvorming over de grote fysieke ingrepen (zoals bruggen en andere verbindingen) zal te zijner tijd gekeken worden in hoeverre een integrale afweging op stadsniveau gemaakt moet worden (in relatie tot andere grote investeringen in de stad). Dit is onder andere afhankelijk van of het voorinvesteringen betreft, de omvang van deze investeringen, de mogelijkheden van alternatieve dekkingen en de omvang van de geraamde meerwaarde, ontstaan uit wijzigingen van bestaande erfpachtrechten. De opbrengsten (uit grondproductie en meerwaarde uit bestaande erfpachtrechten) zijn onzeker vanwege de afhankelijkheid van de markt en de vraag in hoeverre verdichting op de voorgestelde locaties mogelijk te maken is.

## 5. Planning en proces

### Globale planning

Voorgesteld wordt om voor het noordwest-, zuidoost- en zuidwest kwadrant een projectbesluit op te stellen. Voor het noordoost kwadrant wordt begonnen met fase 3, het investeringsbesluit.

In de vervolgfase worden o.a. de benodigde milieuonderzoeken uitgevoerd en indien nodig een MER (milieu effect rapportage), het ontwerp en programma verder uitgewerkt, de financiële paragraaf opgesteld, een participatietraject doorlopen en vindt formele inspraak plaats waarbij ook het AB van Stadsdeel Zuid om advies gevraagd wordt. Voor deze fase wordt 12 tot 15 maanden uitgetrokken. Indien ontwikkelingen versneld mogelijk zijn vanuit marktontwikkelingen, dan kunnen separate investeringsbesluiten worden opgesteld.

Zoals eerder aangeven is de ontwikkeling van dit gebied afhankelijk van de zittende partijen. Er is dan ook geen blauwdruk voor de planning, het is een dynamische ontwikkeling in een functionerend stuk stad. De ontwikkeling van het gebied zal gefaseerd verlopen en hierbij zullen ingrepen, waarbij geen externe partijen benodigd zijn, geprioriteerd en gekoppeld worden aan deze fasering. Dit wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt.

## 6. Consultatie, participatie en communicatie

### Consultatie en participatie tot nu toe.

Tijdens deze verkenning is met diverse eigenaren en gebruikers in het gebied gesproken om informatie over het gebied te verzamelen, te horen over hun plannen en welke mogelijkheden en bedreigingen zij voor het gebied zien. Extern gaat het onder andere om de volgende stakeholders: NN (Infinity), Cor van Zadelhoff (Burgerweeshuis), Ferry van Houten (het Bosch), Fred Developers en Richard Stolle (grond om het Bosch), Provast (Zuiderhof), familie Koopman (Frans Otten stadion), ASR (Meerparc), AXA en Cushmann Wakefield (Tripolis), Stichting Burgerweeshuis Roomsche Catholiek Jongens Weeshuis (Noordzone IJbaanpad en Pand Zuid) en Hoogheemraadschap Rijnland.

Daarnaast hebben intern gesprekken plaatsgevonden, met betrokken collega's van diverse afdelingen, over de huidige stand van het gebied, lopende zaken en kansen en bedreigingen voor het gebied. Deze zijn: diverse afdelingen van stadsdeel Zuid (Transformatieteam, Vergunningen en Handhaving, Vastgoed, Sport, Planologie, gebiedsmakelaars etc), Sport en Bos, team Sportas, Monumenten & Archeologie, Zuidasdok, Duurzaamheid, G&O, TAC, team Sociaal, team Havenstraatterrein. Tevens is met de bij het gebied betrokken collega's (waaronder ook Waternet en de brandweer) een startbijeenkomst georganiseerd, om informatie over het gebied te verkrijgen en is een vervolgssessie georganiseerd om de voorgestelde ontwikkelrichting te bespreken. Deze collega's zijn ook gevraagd om te reageren op de concept principenota.

### Consultatie, communicatie en participatie in het vervolgtraject

In het vervolgtraject zal Zuidas in samenwerking met stadsdeel Zuid een participatietraject organiseren om met de stakeholders in het gebied (per deelopgave) de ontwikkelrichting te bespreken en verder vorm te geven. Het zal hierbij niet alleen om de eigenaren in het gebied gaan, maar ook om belangenverenigingen zoals de fietsersbond, gebruikers van de Sportas en het Jachthavengebied, bewoners van omliggende gebieden zoals het Stadionplein en Buitenveldert, woonbootbewoners en mogelijke toekomstige gebruikers van het gebied. De uitkomsten van dit participatietraject zullen meegenomen worden in het concrete ontwerp en programma voor het gebied. Tevens zullen er één op één gesprekken plaatsvinden met de eigenaren in het gebied, gaande over waar kansen voor ontwikkeling zijn.

### Communicatie binnen de gemeente

In het vervolgtraject zal wederom afstemming plaatsvinden met diverse bij het gebied betrokken (beleids) diensten zoals hierboven genoemd.



Afb.22: Luchtfoto plangebied

## 7. Organisatie

Het voorstel voor de organisatie van het vervolgproces is als volgt:

Bestuurlijke opdrachtgever:  
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken  
Ambtelijk opdrachtgever:  
Directeur RVE Zuidas  
Inrichting projectorganisatie:  
RVE Zuidas

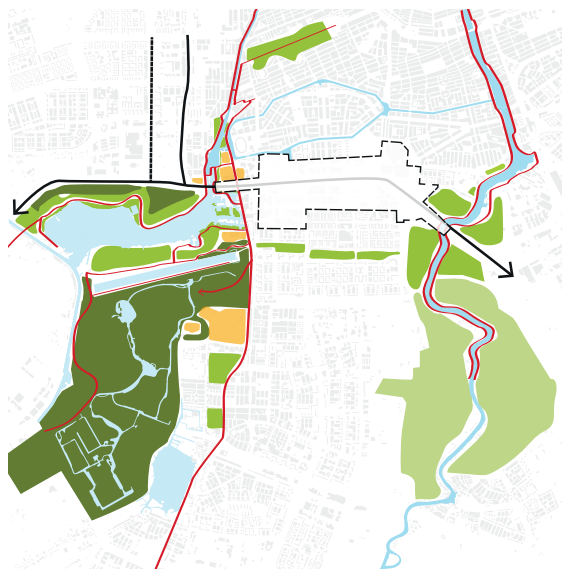
Het voorstel van RVE Zuidas is dat het gebied per 1 januari 2018 toegevoegd wordt aan 'Grootstedelijk Gebied Zuidas' en dat Zuidas opdrachtgever wordt voor de ontwikkeling van het hele gebied. Zuidas wordt dan niet alleen verantwoordelijk voor de verdichtingsmogelijkheden in het oostelijk deel van het gebied, maar ook voor de kwaliteitsimpulsen voor wat betreft groen, recreatie en toegankelijkheid in het westelijk deel. In de volgende fase zal de dekking van de investeringen in dit gebied met de betrokken RVE's besproken worden.

Het gebied heeft aan de oostzijde de potentie om een hoogstedelijk gebied te worden dat aansluit op het Zuidas milieu. Aan de westzijde heeft het gebied met kwaliteitsimpulsen voor wat betreft groen, recreatie en toegankelijkheid de potentie om een prettige, groene verblijfsplek worden voor o.a. bewegen en recreëren. Dit draagt bij aan de doelstelling van Visie Zuidas 2016 om het groen en water in en rondom Zuidas beter te verbinden en toegankelijker te maken. Bij een stuk stad maken hoort immers niet alleen het realiseren van programma, maar juist ook het bieden van kwalitatief hoogwaardig en toegankelijk groen voor de gebruikers.

Door dit gebied bij Zuidas te trekken wordt het ingebed binnen de projectorganisatie Zuidas en

kan het gebied profiteren van het merk Zuidas. Er kunnen investeringen in het gebied gedaan worden waardoor het een prettige verblijfs- en sportplek wordt voor zowel Zuidas als geheel Amsterdam.

Samenwerking met stadsdeel Zuid zal conform de huidige afspraken met betrekking tot de grootstedelijke gebieden plaatsvinden. Zo zal stadsdeel Zuid adviseren op planproducten (op het gebied van bereikbaarheid, veiligheid, levendigheid/leefbaarheid en communicatie/participatie) en blijft zij verantwoordelijk voor het beheer en handhaving in het gebied. De Bosorganisatie blijft verantwoordelijk voor het beheer en handhaving in het deel van het plangebied dat onder beheergebied Amsterdamse Bos valt. Het college trekt de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied neemt namens het college een besluit op aanvragen van omgevingsvergunningen.



Afb.23: Zuidas tussen de scheggen



## 8. Principebesluit

1) In te stemmen met de Principenota Verdi waarvan de belangrijkste punten zijn:

- a. de aanleiding en urgentie
- b. de bestaande situatie van het gebied
- c. de opgave voor het plangebied
- d. een krachtenveldanalyse en risicoverkenning
- e. de ontwikkelstrategie
- f. de planning en het proces
- g. de consultatie, participatie en communicatie
- h. de organisatie van het vervolgproces
- i. de financiële paragraaf, behorende bij de Principenota, waarin een globaal financieel beeld is opgenomen (kabinet)

2) In te stemmen met het uitbreiden van grootstedelijk gebied Zuidas met plangebied Verdi met de daarbij behorende bevoegdhedenverdeling (voorbereiding bestemmingsplannen en wabo-bevoegdheden)

3) Kennis te nemen dat voorgesteld zal worden om de meerwaarde van de erfpachtconversies in het plangebied onderdeel te laten vormen van de grondexploitatie, zodat de investeringen gedekt kunnen worden. Dit zal in de volgende fase ter besluitvorming aan het college en de raad voorgelegd worden.

4) In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de financiële paragraaf Verdi op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en sub g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt voor altijd opgelegd.

## Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, Team Ruimte voor de Stad

Auteur

RVE Zuidas in samenwerking met Stadsdeel Zuid

Sven van Beusekom, planeconoom;

Judith Everaers, assistent ontwerper stedenbouw;

Mai van der Heide, junior projectmanager;

Kim Kool, assistent ontwerper openbare ruimte;

Gregor van Lit, senior stedenbouwkundige;

Kirsten Plattje, planoloog;

Ron van Soest, medewerker realisatie Ruimte en Economie;

Vania Stonner, programmamanager Realisatie Ruimte en Economie;

Sandra Thesing, senior projectmanager;

Bernard Wigboldus, senior projectleider grondzaken.

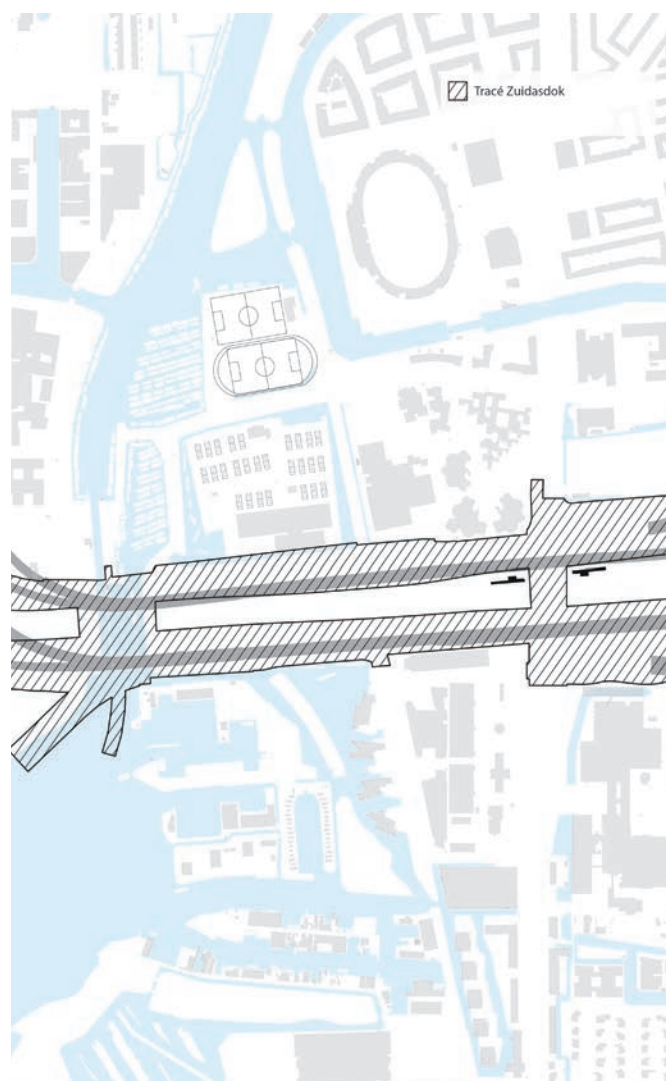
Vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 14 november 2017.

# Bijlagen

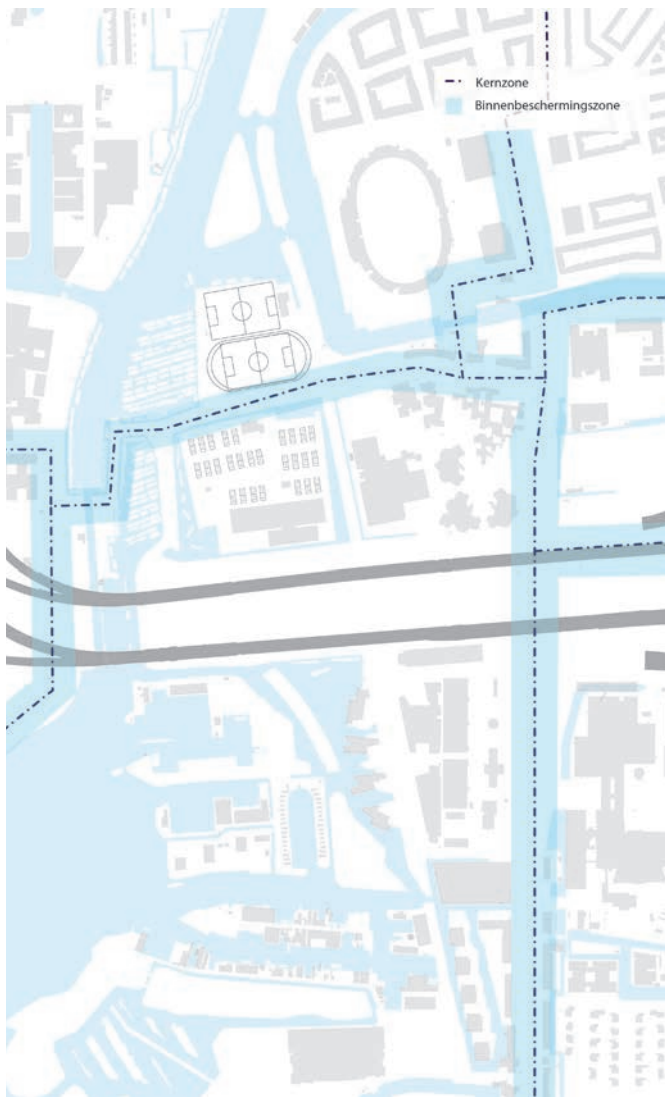
A Ecologische Hoofdgroenstructuur



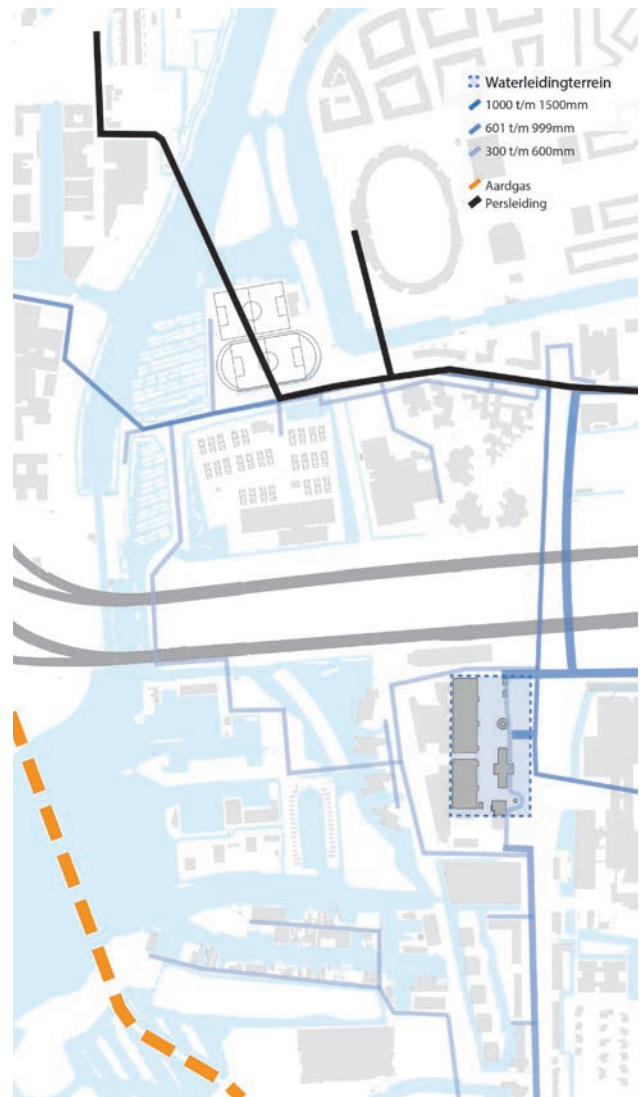
B Tracé Zuidasdok



C Waterkeringen



D Kabels en leidingen (Cables and pipes)





## E Bestemmingsplannen

- Olympisch Stadion e.o. 2015 (1);
- Olympiakanaal-Zuid 2014 (2);
- Fred. Roeskestraat 2013 icm Zuidstrook 1992 (3);
- Groengebied Schinkel 2009 (4);
- Herziening Jachthavengebied 2009 (5);
- Zuidenhof 2000 (6)
- Schippersinternaat-Ijslootweg 1998 (7);
- Jollenpad 1997 (8);
- Vietnamweide 1993 (9)





G Checklist wet en regelgeving en beleidskaders voor plaberum (peildatum 1 november 2016) Verdi

	Na te vragen bij:	Relevant voor project?	Problemen/bijzonderheden?
<b>Wet- en regelgeving(landelijk en provinciaal)</b>			
Wet Ruimtelijke Ordening: Randvoorwaarden uit vigerende WRO-plannen, Ladder voor duurzame verstedelijking	Ruimte en Duurzaamheid, Provincie	Ja	Afhankelijk van het programma dat gerealiseerd wordt moet de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden.  Enkele percelen in het plangebied zijn in vol eigendom van derden. Bij transformatie op deze percelen zullen afspraken gemaakt dienen te worden over kostenverhaal door middel van anterieure overeenkomst of een exploitatieplan.
Rijks- en provinciaal (water)beleid	Rijkswaterstaat, Provincie	Nationaal Waterplan 2016 – 2021: nee, volgens de kaart niet  Provincie Noord-Holland Watervisie 2021: nee	Dit zal ondervangen worden middels de watertoets bij de waterschappen (Waternet en Hoogheemraadschap Rijnland)
Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Hoogheemraadschap Rijnland	Waternet, Hoogheemraadschap Rijnland	Ja	Met beide waterschappen en de verantwoordelijke bij IB zal de watertoetsprocedure doorlopen worden
Wet Natuurbescherming (per 1 januari vervanger van Flora- en Faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet)	Ruimte en Duurzaamheid	Ja	Quickscan is nodig om te onderzoeken of er beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Zo ja; dan is er ontheffing van de WNB nodig tenzij er al een vrijstelling van de provincie is.
Besluit gevoelige bestemmingen Luchtkwaliteitseisen	Ruimte en Duurzaamheid	Ja	Onderzocht dient te worden welke impact de ingrepen in het gebied hebben op de luchtkwaliteit en op welke wijze bepaalde bestemmingen in het gebied ingepast kunnen worden gezien de aanwezigheid van de A10 en Amstelveenseweg. Daarnaast dient onderzocht te worden



			wat de stikstofdepositie in dit gebied als gevolg van het project is.
Inschatting of plan Milieueffectrapportage (MER)-plichtig zal worden	Ruimte en Duurzaamheid, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNKZ)	Nee	Het plan is gezien het beoogde maximale programma naar alle waarschijnlijkheid niet MER-plichtig. In de volgende fase zal bepaald worden of een milieubeoordeling steekhoudend is of toch het MER-traject doorlopen dient te worden.
Wet Geluidhinder	Ruimte en Duurzaamheid, ODNZK	Ja  <a href="https://www.amsterdam.nl/zuidas/zuidasdok/tracebesluit/documenten/">https://www.amsterdam.nl/zuidas/zuidasdok/tracebesluit/documenten/</a>	In verband met het Tracébesluit A10 Zuidasdok is Akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestische Onderzoek Tracébesluit A10 Zuidasdok, maart 2016). Voor geluidgevoelige objecten dienen mogelijk maatregelen genomen worden. In de toekomst dient hier in de uitwerking van de plannen van het gebied rekening mee gehouden te worden. Ook dient rekening gehouden te worden dat woningbouw zonder dove gevels alleen mogelijk is met een geluidsbelasting <53dB (anders dienen er dove- of vliesgevels gerealiseerd te worden). Daarnaast moet worden bezien in hoeverre de geluidbelasting van het stedelijk wegennet aanleiding geeft tot het treffen van geluidafscherpende maatregelen en/ of het vaststellen van hogere geluidwaarden.
Wet Bodembescherming	ODNZK	Ja  <a href="https://www.amsterdam.nl/zuidas/zuidasdok/tracebesluit/documenten/">https://www.amsterdam.nl/zuidas/zuidasdok/tracebesluit/documenten/</a>	Voor enkele locaties is recent uitgevoerd bodemonderzoek beschikbaar (Deelrapport bodem, Zuidasdok, maart 2015 (onderdeel van Milieueffectrapportage). De reikwijdte van dit onderzoek is maximaal 25 meter buiten de Tracébesluitgrens.  Voor de overige locaties zal bij ontwikkeling

			verkennend bodemonderzoek moeten worden verricht. Met de uitkomsten dient bij de verdere planuitwerking rekening gehouden te worden.
Basisnet Weg, Spoor en Water (BEVT)	Brandweer, ODNZK	Ja	Onderzocht dient te worden in hoeverre de status van Basisnet weg bij het knooppunt Nieuwe Meer A10 impact heeft op de ontwikkeling van het gebied
Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT), Basisnet (PAG)	Brandweer, ODNZK	Ja	Op basis van de website <a href="http://www.risicokaart.nl">www.risicokaart.nl</a> valt op te maken dat in het plangebied een risicobron (een buisleiding door het jachthavenweggebied) aanwezig is. Daarnaast is in het gebied een kleine kans op overstroming. Onderzocht dient te worden op welke wijze rekening gehouden dient te worden met de buisleiding en overstromingskans bij herontwikkeling van het gebied.  Daarnaast dient onderzocht te worden in hoeverre de status van Basisnet weg bij het knooppunt Nieuwe Meer A10 impact heeft op de ontwikkeling van het gebied en op welke manier rekening gehouden dient te worden met de kwetsbare status van de Van Det School
Erfgoedwet, Wet archeologische monumentenzorg, Wetgeving als gevolg van Verdrag van Valetta	Monumenten en Archeologie	Ja	Bij de verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen uit het Cultuurhistorisch onderzoek over onder andere de Sportasroute, Olympisch Stadion en omgeving en het Jachthavengebied (Monumenten & Archeologie, maart 2017)
Waterwet, Grondwaterwet	Waternet	Ja	Onderdeel van de Watertoets
Wet beheer rijkswaterstaatwerken	Verkeer en Openbare Ruimte	Ja	Onderdeel van de watertoets

<b>Gemeentelijke beleidskaders</b>			
<p>Agenda Duurzaamheid en uitwerkingsdocumenten, richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit</p>	<p>Ruimte en Duurzaamheid</p>	<p>Ja</p>	<p><b><u>Richtlijn gevoelige bestemmingen</u></b>  Een groot gedeelte van het plangebied valt onder de contouren van de Richtlijn. Er dient dus rekening gehouden te worden met het Besluit Luchtkwaliteit Gevoelige Bestemmingen. Dit kan beperkingen met zich meebrengen voor het realiseren van gevoelige bestemmingen binnen deze contouren.</p> <p><b><u>Agenda Duurzaamheid</u></b>  Amsterdam wil een inhaalslag maken op het gebied van Duurzaamheid. In de Agenda Duurzaamheid zijn verschillende ambities genoemd om dit te bewerkstelligen. De vertaling hiervan zal in de volgende fase gemaakt worden.</p>
<p>Structuurvisie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdgroenstructuur</li>   <li>- Hoogbouwbeleid</li> </ul>	<p>Ruimte en Duurzaamheid</p>	<p>Zo ja, dan advies TAC</p> <p>Zo ja, dan advies hoogbouw</p>	<p><b><u>Hoofdgroenstructuur volgens de Structuurvisie</u></b>  Het plangebied valt op verschillende locaties onder de Hoofdgroenstructuur volgens de structuurvisie. Pas als de Technische Advies Commissie (TAC) positief advies gegeven heeft zijn ingrepen op deze locaties mogelijk. Bij een negatief advies van de TAC moet de gemeenteraad akkoord gaan met afwijking in de grenzen van de Hoofdgroenstructuur.</p> <p><b><u>Hoogbouwbeleid (luchthavenindelingbesluit)</u></b>  Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en heeft daarom te maken met beperkingen uit het LIB ten aanzien van de toegestane bouwhoogte. De maatgevende</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grootschalige reclamemasten</li> <li>- Vestigingsbeleid bedrijven (Kantorenstrategie wel)</li> <li>- Locatiebeleid</li> <li>- Windvisie</li> <li>- Watervisie</li> </ul>		<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>toetshoogte exclusief radar loopt in het gebied op van +26 meter NAP (ten zuid westen van het plangebied) tot +49 meter NAP in het meest noordelijke puntje van het plangebied. De toetshoogte vanwege radar loopt op van +39 NAP tot +44 meter NAP. Van deze maximale bouwhoogtes kan worden afgeweken. Hiervoor is een positief advies van de Inspectie van Leefomgeving en Transport nodig.</p> <p><b><u>Vestigingsbeleid bedrijven</u></b> Vanuit Structuurvisie niet relevant. De Kantorenstrategie is meer relevant. Deze wordt binnenkort vrijgegeven voor advies en consultatie Hierin is het gebied ten westen van de Zuidas opgenomen als onderzoeksgebied voor toekomstige kantorenlocatie.</p> <p><b><u>Locatiebeleid</u></b> Een deel van het plangebied is volgens de Structuurvisie een 'woonwerkgebied'. Daarmee is volgens de Structuurvisie gebouwde leisure met veel ruimte op deze plek ongeschikt.</p> <p><b><u>Windvisie</u></b> De vertaling van de windvisie, waaronder de beoordeling van de windhinder, wordt in de volgende fase meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.</p> <p><b><u>Watervisie Amsterdam 2040</u></b> De ontwikkelrichting sluit goed aan op de koers van de watervisie ( Water toegankelijk en beleefbaar maken &amp;</p>
---	--	--	--

<p>- Ruimtelijke reservering structuurvisie</p> <p>- Ecologische visie</p>		<p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>Activeren, Groei door spreiden van recreatie en toerisme) Deze koers wordt ook in de verdere uitwerking meegenomen.</p> <p><b><u>Ruimtelijke reservering structuurvisie</u></b> In het plangebied liggen diverse ruimtelijke reserveringen, zoals: 1. Spooruitbreiding Zuidtak Schinkel-RAI (onderdeel van OV-SAAL) 2. Spooruitbreiding Zuidtak Riekerpolder - Schinkel</p> <p>Bij verdere planvorming wordt hier rekening mee gehouden.</p> <p><b><u>Ecologische visie</u></b> Zie Wet Natuurbescherming</p>
Geluidbeleid	Ruimte en Duurzaamheid	Ja, bij hogere waarden is een advies van TAVGA verplicht	Het plangebied ligt deels binnen de zone van de Rijksweg A10, Schiphol, spoor- en metrorails en binnen de zone van binnenstedelijke wegen. Hier is gemeentelijk geluidbeleid van toepassing. Met name het beleid tav de geluidluwe zijde als aanvulling op de wetgeving speelt hier. Bij de uitwerking wordt hier rekening mee gehouden.
Rainproof	Ruimte en Duurzaamheid	Ja	Bij het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden
<p>Agenda groen</p> <p>Bewegen in de stad</p>	Ruimte en Duurzaamheid	<p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p><b><u>Agenda groen</u></b> Delen van het gebied zijn in agenda groen aangemerkt als stadspark of ander recreatief groen, met de opgaven die hier voor gelden wordt rekening gehouden in de volgende fase.</p> <p><b><u>Bewegen in de stad</u></b> Doel van de 'Bewegende Stad' is dat de stad zo ingericht wordt dat bewegen bewust en onbewust gestimuleerd wordt. Meer bewegen leidt tot verlenging van</p>

Dierenwelzijn & Agenda Dieren		Ja	het aantal gezonde jaren dat men leeft en tot meer levenskwaliteit. Dit zal meegenomen worden in het plan en ontwerp.  <b><u>Dierenwelzijn (Agenda Dieren 2015-2018)</u></b> Het doel is het in stand houden en verbeteren van de leefomgeving van vrijlevende dieren. Onderzocht zal worden welke vrijlevende dieren in het gebied leven en bij de uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met het verbeteren van hun leefomgeving.
Stad in Balans		Ja	<b><u>Stad in Balans</u></b> Door het gebied aantrekkelijker te maken, de bereikbaarheid te verbeteren en meer openbaar toegankelijke plekken te creëren kan het gebied een bijdrage leveren aan de ambitie van stad in balans om de stad groter te maken.
Voedselvisie		Nee	
Vestigingsbeleid Datacenters	Ruimte en Duurzaamheid	Nee	In het gebied zijn geen datacenters en het gebied wordt ook niet kansrijk geacht voor datacenters.
Uitvoeringsplan Afval	Ruimte en Duurzaamheid	Ja	Meer scheiden van afval vraagt om meer containers. Plekken voor containers dienen meegenomen te worden in het ontwerp.
(Gebieds)visie Waterland	Ruimte en Duurzaamheid, Waternet	Nee	Waterland ligt niet in het plangebied.
Programma's die obv besluit gemeenteraad worden uitgevoerd ihkv Actieplan Woningbouw + Woonagenda	Grond en Ontwikkeling, Wonen	Ja	De onlangs vastgestelde spelregels woningbouw (40/40/20) worden meegenomen in de programmering
Grondprijzen/grondexploitaties/ Spelregels VEF	Grond en Ontwikkeling	Ja	Dit wordt meegenomen in de ontwikkelstrategie
Spelregels bodemsanering	Grond en Ontwikkeling	Ja	Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd. De uitkomsten zijn meegenomen in de financiële paragraaf
Selectie marktpartijen	Grond en Ontwikkeling	Ja	Dit wordt meegenomen in de ontwikkelstrategie
- Actieplan Woningbouw 2014-2018 (en voortgangsrapportages)	Grond en Ontwikkeling	Ja	<b><u>Actieplan woningbouw</u></b> De opgave om meer



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programma Transformaties 2015-2018</li> <li>- Programma Zelfbouw 2014-2018</li> <li>- Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting 2014-2018</li> <li>- Amendement middeldure huurwoningen</li> </ul>			woningen in de stad te realiseren wordt meegenomen bij de uitwerking van dit plan. Hierbij wordt uitgezocht waar de kansen liggen (bijv. middels transformatie) en voor welke doelgroepen in dit gebied gebouwd dient te worden. Daarbij zal ook de 40/40/20 maatregel worden meegenomen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Samenwerkingsafspraken corporaties</li> <li>- Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018</li> <li>- Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen 2016-2018</li> <li>- Samenwerkingsafspraken tussen huurders, corporaties en gemeente 2015-2019</li> </ul>	Wonen	Ja	Dit geldt ook voor de afspraken met woningcorporaties, programma ouderenhuisvesting, huisvesting kwetsbare groepen en de afspraken tussen huurders, corporaties en gemeente.
Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021	Waternet	Ja	Rainproof wordt meegenomen in het ontwerp.
(Vestigingsbeleid) Amsterdam Winkelstad-Detailhandelsbeleid		Nee	
Overnachtingenbeleid (onderdeel hotels)	Economie	Nee	In het gebied worden momenteel geen nieuwe hotels voorzien.
Marktconforme Kantorenplannen	Economie	Nee	De kantorenstrategie is wel relevant. Deze wordt naar verwachting binnenkort vastgesteld. Hierin is het gebied ten westen van de Zuidas opgenomen als onderzoeksgebied voor toekomstige kantorenlocatie.
Ruimte voor de economie van morgen (Huisvesting creatieve ondernemingen)	Economie	Ja	In Ruimte voor de economie van morgen wordt het gebied rondom het IJsbaanpad gearceerd als creatieve wijk en internationaal topmilieu. Het gebied bij de Jachthavenweg is grotendeels gearceerd als internationaal topmilieu. Dit plan geeft echter alleen een richting, binnen deze richtingen is nog veel mogelijk.
- Mobiliteitsaanpak Amsterdam	Verkeer en Openbare Ruimte	Ja	<b><u>Mobiliteitsaanpak Amsterdam</u></b> Het gebied rondom het IJsbaanpad is aangemerkt als gebied binnen en rond de ring. Het gebied rondom Jachthavenweg is

<p>- Nota Parkeernormen Auto</p> <p>- Meerjarenplan Fiets</p> <p>- Meerjarenplan Verkeersveiligheid</p> <p>- Wet Lokaal Spoor</p>		<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>aangemerkt als gebied buiten de ring. Hier is een beheerste groei van de auto nog mogelijk, maar een streng parkeerbeleid is wel noodzakelijk. De voor deze gebieden geformuleerde opgaven zullen meegenomen worden in de verdere uitwerking.</p> <p><b><u>Nota Parkeernormen Auto</u></b></p> <p>De in de Nota opgenomen normen gelden ook voor het plangebied en worden bij de verdere uitwerking meegenomen.</p> <p><b><u>Meerjarenplan fiets</u></b></p> <p>De ambities (comfortabel doorfietsen, gemakkelijk fietsparkeren) en acties (o.a. betere doorstroming, uitbreiding fietsroutes, herkenbare routes) in het meerjarenplan zullen in de uitwerking voor de routes in het plangebied meegenomen worden.</p> <p><b><u>Meerjarenplan verkeersveiligheid</u></b></p> <p>Maatregelen worden meegenomen in de uitwerking en uitvoering</p> <p><b><u>Wet lokaal spoor</u></b></p> <p>Hier wordt rekening mee gehouden bij de verdere uitwerking en eventuele uitvoering van plannen rond het spoor van de museumtramlijn. Dit is mede afhankelijk van de toekomst van de museumtramlijn.</p>
<p>Beleidskaders auto en fiets</p>	<p>Verkeer en Openbare Ruimte</p>	<p>Ja</p>	<p><b><u>Beleidskader Verkeersnetten Amsterdam</u></b></p> <p>De Sportas is plusnet voetganger en fiets, de Amstelveenseweg is plusnet auto en OV. Hier zal rekening mee gehouden worden bij de verdere uitwerking.</p> <p><b><u>Nota fietsparkeren</u></b></p> <p>Deze nota is nog niet</p>



leegstand en Verkoop gemeentelijk Vastgoed			
Overzicht verleende (milieu)vergunningen	ODNZK, stadsdelen	Ja	Verleende milieuvergunning van zittende bedrijven leveren naar verwachting geen substantieel probleem op. Daarnaast wordt nagegaan of er nog niet gerealiseerde bouwvergunningen zijn.
Visie Openbare Ruimte 2025		Ja	Een groot deel van het gebied is aangemerkt als Nieuwe Stadsbuurt, de opgaven die hiervoor zijn benoemd zullen meegenomen worden in de verdere uitwerking.