

Toelichting grondexploitatie de Eenhoorn

20 september 2012

Inleiding

Het Eenhoorngebied is onderdeel van de polder Watergraafsmeer en is gelegen tussen de Wibautstraat, Ringdijk, Nobelweg en de Gooiseweg. In het verleden had dit gebied een uitsluitend agrarische bestemming. Na de aanleg van de Gooiseweg en de Wibautstraat kwam het gebied geïsoleerd te liggen. Vervolgens vestigden er zich een aantal terreinextensieve bedrijven. De aard van deze onafhankelijke bedrijfsbebouwing (o.a. garagebedrijven, werkplaatsen etc.) bepalen het karakter van het gebied, dat typisch is voor een stadsrand. Op dit moment is dit gebied echter geen daadwerkelijke stadsrand meer, maar is het gebied door bebouwing van de stad omgeven. De extensieve bedrijfsbebouwing is dan ook niet meer de meest gewenste vorm. Midden jaren 90 heeft het stadsdeel de wens uitgesproken voor herontwikkeling van het Eenhoorngebied.

Bestuurlijke besluitvorming

In 1997 is hiervoor de Nota van Uitgangspunten Amstelstation/ Eenhoorngebied vastgesteld. Vervolgens is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Eenhoorn op 8 september 2003 heeft de stadsdeelraad het SPvE De Eenhoorn vastgesteld. Op 30 november is de grondexploitatie bij dit plan door de gemeenteraad vastgesteld. Op 23 november 2009 heeft de stadsdeelraad het Stedenbouwkundig kader vastgesteld. De grondexploitatie is sinds 2005 jaarlijks geactualiseerd.

Toelichting grondexploitatie

In de grondexploitatie van Eenhoorngebied (zie figuur 1) is budget opgenomen ten behoeve van bouwrijp maken, woonrijp maken, proceskosten, tijdelijke maatregelen, voorbereiding & toezicht van uitvoeringswerkzaamheden en overige kosten.

Bouwrijp maken

Wat betreft het bouwrijp maken van bouw kavels is in de grondexploitatie budget opgenomen voor het bouwrijp maken van de bouw kavels binnen de fases 1 (reeds uitgevoerd) en 3. Het bouwrijp maken van de bouw kavel van fase 2 is reeds uitgevoerd door de betrokken ontwikkelaar. Uitgangspunt voor het bouwrijp maken van de bouw kavels 4 is dat dit gebeurt door de betrokken corporatie.

Uitgangspunt voor het bouwrijp maken van de bouw kavels binnen fase 5 (exclusief het gebouw van de politie) is dat dit door marktpartijen wordt opgepakt.

Wat betreft het bouwrijp maken ten behoeve van nieuwe openbare ruimte is in de grondexploitatie budget opgenomen voor de fases 1 t/m 6 (waarbij fase 1 al is uitgevoerd).

Woonrijp maken

In verband met de ingrijpende wijziging in het gebruik van het gebied, van bedrijfsmatig naar een gemengd woon/werk gebruik, dient de totale openbare ruimte drastisch te worden aangepast. Conform de hiervoor geldende beleidsregels binnen de gemeente Amsterdam zouden de kosten die binnen dit gebied gemaakt worden in verband met hun minder directe karakter in het kader van grondproductie niet gekenmerkt worden als grondkosten binnen de grondexploitatie. Het is evenwel een noodzaak voor een succesvolle stedenbouwkundige ontwikkeling dat er een ingrijpende civieltechnische aanpak van de huidige openbare ruimte plaatsvinden gaat. Dit is dan ook de motivering voor het opnemen van de kosten voor de herinrichting van de gehele openbare ruimte in de grondexploitatie. Hiermee wordt een adequate en optimale ontwikkeling van alle locaties gewaarborgd wat weer zal leiden tot een maximalisering van de in de grondexploitatie te realiseren grondopbrengsten.

In de grondexploitatie is budget opgenomen voor het woonrijp maken van de fases 1 t/m 6 (waarbij fase 1 al is uitgevoerd).

Vorbereiding & toezicht, tijdelijke maatregelen, proceskosten en overige kosten

In de grondexploitatie is budget opgenomen ten behoeve van de voorbereiding & toezicht van uitvoeringswerkzaamheden van de gemeente. Ook zijn in de grondexploitatie proceskosten opgenomen en budget voor tijdelijke maatregelen tijdens de bouw. Onder de categorie 'overige kosten' is budget opgenomen voor enkele kunstwerken in de groenstroken en een opwaardering van de trap richting het Prins Bernhardplein.

Saldo

Het actuele saldo van de grondexploitatie is op dit moment positief.

Figuur 1: kaart grondexploitatie Eenhoorngebied, opgedeeld in fases (de fases worden niet noodzakelijk in volgorde van nummering uitgevoerd)

