Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Concept investeringsnota Maassluisstraat
Portefeuille:	Grondzaken
Directie:	Grond en Ontwikkeling
Datum behandeling staf WH	15 september
Datum adviesaanvraag:	30 september
Deadline ontvangst advies:	...
Advies mailen naar:	jessicastolk@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Concept Investeringsnota Maassluisstraat
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Ja, behandeling in staf portefeuillehouder, integrale staf stadsdeel en staf RO

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Nieuw-West
Procesbegeleider:	...
Datum weekstart/staf:	7 oktober
Datum stadsdeelcommissie:	28 oktober en 11 november
Datum dagelijks bestuur:	14 oktober
Registratienr. (optioneel):	...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

De concept investeringsnota is door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak. De belangrijkste onderdelen uit het plan zijn:

In deze investeringsnota wordt voorgesteld om de 240 sociale woningen van Lieven de Key aan de Maasluisstraat te slopen en tussen de 490 – 520 nieuwe woningen te bouwen. De woonblokken verkeren in technisch slechte staat: de woningen zijn slecht geïsoleerd, waardoor de bewoners veel last hebben van geluid, warmte, koude en schimmel. Bewoners ervaren de openbare ruimte niet als een prettige ruimte om te verblijven en is toe aan vernieuwing. Met de vernieuwing van de Maassluisstraat kiezen gemeente en Lieven de Key ervoor om niet alleen de woningen op knappen, maar om de buurt te vernieuwen. Het plan zet in op:

1. Nieuwe, goede en passende woningen voor de bewoners die door de vernieuwing moeten verhuizen.
2. Ongeveer 275 extra woningen, in sociale huur, middeldure huur en vrije sector koop, zodat verschillende huishoudens en inkomens een plek kunnen vinden in de buurt.
3. Een aantrekkelijke en groene inrichting van de openbare ruimte, die uitnodigt om te verblijven, ontmoeten, spelen en sporten.

4. Ruimte voor ondernemers en maatschappelijke voorzieningen die waarde toevoegen voor buurtbewoners.

Afwijking programma 40/40/20

Volgens Prestatieafspraken en het Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE 2021) dient de corporatie in de eerste plaats hetzelfde aantal sociale huurwoningen terug te bouwen, zodat de woningvoorraad in stand blijft en de herhuisvesting zoveel mogelijk binnen het project kan plaatsvinden. Vertrekpunt voor de programmering van de Maassluisstraat was de Woonvisie Nieuw West (2022). Hier is uitgegaan van een bouwvolume van ca. 50.000 m2 BVO. Bij de uitwerking naar het Stedenbouwkundig plan resulteert dit in een bouwvolume van ca. 47.000 BVO. De sociale huurwoningen die worden gesloopt bouwen we terug en daarom komen we met dit volume uit op een verdeling van ca. 50% sociale huur, 30% middeldure huur of sociale koop en 20% vrij sector koop.

Woonprogramma

Met Lieven de Key is afgesproken om onderstaande voorbeelduitwerking voor de verdeling naar woninggroottes als uitgangspunt te hanteren. De verdeling is indicatief, omdat de definitieve aantallen afhankelijk zijn van de daadwerkelijke mogelijke verkavelingen van woningen binnen het Stedenbouwkundig kader. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt het programma door de gemeente getoetst.

Segment	Type woning	Ca m2 GBO	Aantallen (circa)
Sociale huur (54%)	2-kamerwoning	40	38
	2/3 kamerwoning	50	18
	3 kamerwoning	60	112
	3/4 kamerwoning	70	90
	4 kamerwoning	95	8
	MIVA 4 kamerwoning	106	4
	MIVA 5 kamerwoning	117	4
	totaal sociale huur		274
Middensegement (27%)	2-kamerwoning	50	59
	3-kamerwoning	60	50
	3-kamerwoning	70	27
	Totaal middensegement		136
Vrije sector (19%)	3-kamerwoning	70	82
	4+ kamerwoning	110	18
	Totaal vrije sector		100

Herhuisvesting

Uitgangspunt voor deze vernieuwing is dat het aantal bestaande sociale huurwoningen teruggebouwd wordt voor de huidige bewoners. Het plan wordt in vier fasen uitgevoerd, zodat het gebied stapsgewijs wordt vernieuwd en niet langdurig volledig een bouwplaats is. Deze fasering maakt het mogelijk dat bewoners grotendeels direct kunnen doorverhuizen naar een nieuwe woning, zonder tijdelijke herhuisvesting. Alleen bewoners uit fase 1 moeten – als zij willen terugkeren naar de Maassluisstraat – een tweede keer verhuizen.

Fase 1 en 2 bestaan uit sociale en middeldure huurwoningen en worden door Lieven de Key ontwikkeld. Hierdoor is doorstroming binnen het plan mogelijk, ook voor bewoners die niet langer in aanmerking komen voor sociale huur, maar wel in aanmerking komen voor middenhuur. De fasering en het woningprogramma maken het mogelijk om alle huurders een woning aan te bieden. Aandachtspunt blijft dat de regels van “passend toewijzen” voor sommige bewoners niet gunstig uitpakken. Hier zullen Lieven de Key, !Woon en de bewonerscommissie in het sociaal plan aandacht aan besteden.

Parkeren

De terugkerende bewoners en sv-urgenten mogen volgens het vigerende beleid hun parkeervergunning op straat behouden of meenemen. In het plan wordt er rekening mee gehouden dat het aantal verleende vergunningen gelijk blijft. De nieuwe bewoners (geen stadsvernieuwingsurgenten) krijgen geen parkeervergunning voor op straat.

Voor de vrije sector woningen wordt een parkeergarage gebouwd uitgaande van een parkeernorm van minimaal 0,6 en maximaal 1. Voor de sociale huur en de woningen in het middeldure segment hoeven volgens de ''Nota Parkeernormen auto'' geen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in de parkeergarage. Op basis van de parkeernorm komen er minimaal ca. 60 parkeerplekken in de garage. Als de ontwikkelaar meer parkeerplaatsen wil realiseren, dan kan de ontwikkelaar een ruimere garage maken.

Voor het totaal aan nieuwbouwwoningen moet 0,1 openbare bezoekersparkeerplaats per woning op maaiveld beschikbaar zijn. Voor deze ca. 27 parkeerplaatsen die dit betreft zijn voldoende parkeerruimtes beschikbaar op de parkeervelden aan de achterzijde van de kavels. De parkeerdruk op deze 221 parkeerplaatsen is 24% (parkeertelling Q3 2024).

Stadsdeelvoorrang

Woningzoekenden die in Nieuw-West wonen kunnen voorrang krijgen op bepaalde nieuwbouwwoningen in het stadsdeel. Om in aanmerking te komen moet de bewoner de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken in Nieuw-West hebben gewoond.
Om voorrang te mogen verlenen, moet de ontwikkelaar of corporatie het complex aanmelden, zodat het kan worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. In dat geval worden 25% van de woningen toegewezen met stadsdeelvoorrang.

Omdat de woningen aan de Maassluisstraat grotendeels worden toegewezen aan de huidige bewoners die terugkeren, blijft slechts een zeer beperkt deel van de sociale huurwoningen over voor stadsdeelvoorrang. Voor de middeldure huurwoningen is het aandeel substantiëler. Een jaar voorafgaand aan de oplevering treedt de gemeente met Lieven de Key en de ontwikkelaar in overleg om te bespreken hoe het complex kan worden aangemeld voor stadsdeelvoorrang.

Stedenbouwkundige opzet

De Delflandpleinbuurt-West is een buurt in Nieuw-West, 1 van de 5 Westelijke Tuinsteden die werden gerealiseerd aan de hand van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1934). Het plangebied is exact Noord-Zuid georiënteerd en bestaat uit vier repeterende stempels in de vorm van haken, opgebouwd uit telkens twee stroken. Hoewel de bijbehorende torens eigenlijk onderdeel uitmaken van deze stempels, vallen ze niet onder het eigendom van Lieven de Key en zijn daarom geen onderdeel van deze vernieuwing. De L-vormige volumes zijn gekoppeld met een rijtje lage garageboxen, wat een typische AUP taal is: de hoeken zijn hierdoor open.

Het Stedenbouwkundig plan zorgt voor een toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling. Bij de vernieuwing blijven de kwaliteiten uit het verleden behouden. We houden vast aan de kernwaarden uit het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) – licht, lucht en ruimte - en de nadrukkelijke aanwezigheid van het groen. De gebouwen zijn georiënteerd op de zon en hebben breed uitzicht op het groen. Om dit te behouden wordt vastgehouden aan de structuur van de vier repeterende stempels. De nieuwe gebouwen komen grotendeels terug op de positie van de bestaande gebouwen. Daarnaast krijgt iedere stempel een toren, die wordt gespiegeld aan de reeds bestaande torens achter het kavel. Op deze manier ontstaat samenhang tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het Stedenbouwkundig plan en beschrijft hoe de visuele samenhang en architectonische kwaliteit moeten worden vormgegeven. Het plan verwijst naar de oorspronkelijk stijl van het AUP, waarin gelijk uitziende bouwblokken worden herhaald. Doordat er in dit plan met meerdere architecten wordt gewerkt en de bouwblokken door de onderdoorgangen niet gelijkvormig zijn, is het belangrijk dat het beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe er wordt gezorgd voor eenheid en samenhang.

Duurzaamheid

Het plan draagt bij aan de ambitie om de stad klimaatbestendig en 'rainproof' te maken. Het aandeel groen neemt toe in de toekomstige situatie. Nieuwbouw zal voldoen aan de geldende wettelijke duurzaamheidseisen (o.a. BENG). De woningen worden aardgasvrij en worden aangesloten op het warmtenet of een WKO systeem. Lieven de Key en de gemeente gaan zich extra inzetten op circulariteit en op natuur-inclusief bouwen.

Openbare ruimte en groen

De nieuwe inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt vanuit vijf speerpunten:

1. Verbinden buurt, binnentuinen en park: De groene zone langs het spoor, nu nog verscholen achter gebouwen, wordt omgevormd tot een toegankelijk park en zichtbaar onderdeel van de buurt. Hoge poorten in het verlengde van de Voorburgstraat en Rijswijkstraat maken het park goed herkenbaar vanaf de straat. Duidelijke routes en entrees nodigen buurtbewoners uit en zorgen voor overzicht. Het groen sluit aan op de binnentuinen, waardoor een samenhangend geheel ontstaat. Bij de inrichting is speciale aandacht voor veiligheid: goede verlichting en sociale zichtbaarheid maken het park prettig en veilig om te gebruiken, zowel overdag als in de avond.
2. Versterken kwaliteit van het groen en water: De groene zone wordt ingericht met aandacht voor biodiversiteit en natuurvriendelijke oevers. Er komen rustige zitplekken om de natuur te ervaren. De ecologische, sociale en recreatieve waarde van het park wordt verhoogd.
3. Ruimte voor sporten, spelen en ontmoeten: Er komen diverse plekken om te sporten, spelen en ontmoeten.
4. Veilige en toegankelijke inrichting voor verkeer en parkeren: Alle weggebruikers kunnen op een veilige manier door de buurt bewegen.
5. Schoon, heel en veilig: De openbare ruimte moet schoon, goed verlicht en goed te beheren zijn.

In het Stedenbouwkundig plan is een Schetsontwerp gemaakt voor de openbare ruimte. Het Schetsontwerp laat zien hoe de gemeente de openbare ruimte zou kunnen inrichten. Het Schetsontwerp is nog geen eindbeeld. Als het Stedenbouwkundig plan is vastgesteld, dan wordt het ontwerp samen met bewoners, Lieven de Key en betrokkenen uitgewerkt. Bij het Samen Stadmaken worden keuzes gemaakt over bijvoorbeeld de plekken om te spelen, sporten en ontmoeten.

Beheer

De openbare ruimte wordt ingericht conform de Puccini richtlijnen. De bijzondere elementen, zoals de loopbruggen, vlonders, sportvelden en speelplaatsen, worden in de VO-fase in afstemming met de afdeling Beheer bepaald. De hoven blijven grotendeels als binnentuinen in beheer van de erfpachter. Afdeling Beheer heeft kennis genomen van het Schetsontwerp en ziet op dit moment geen aandachtspunten. Vanuit het gebiedsteam en door bewoners is als aandachtpunt meegegeven dat er in de openbare ruimte veel vervuiling en vernieling plaatsvindt. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking van het ontwerp.

Maatschappelijke voorzieningen

Voor de Ringzone West (waar project Maassluiszone ook onder valt) is in 2021 een raamwerk opgesteld met bijbehorende voorzieningenkaart. Hierbij is integraal gekeken naar de totale groei van de verschillende projecten in de Ringzone West en wat dit betekent voor de vraag naar extra voorzieningen voortkomend uit die groei. Vanuit deze voorzieningenkaart is er de verwachting dat door de groei van de Ringzone West er bij de vernieuwing van de Maassluisstraat behoefte is aan één kinderopvanglocatie van circa 400m2 met buitenruimte. Lieven de Key heeft hiervoor ruimte gereserveerd in het vierde kavel.

Kan stadsdeel Nieuw-West advies geven op de concept investeringsnota Maassluisstraat, met als onderdeel het Stedenbouwkundig plan?

Conceptadvies DB

Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het dagelijks bestuur adviseert positief op de concept investeringsnota Maassluisstraat.

Door het toevoegen van woningen en voorzieningen die belangrijk zijn voor de buurt wordt een goede bijdrage geleverd aan de woningvoorraad en wordt tegelijkertijd de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van de

bewoners verbeterd. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West spreekt zijn waardering uit over de herhuisvestingsstrategie die is opgesteld voor de vernieuwing van de Maassluisstraat. Centraal in dit plan staat het uitgangspunt dat het aantal sociale huurwoningen behouden blijft en dat deze woningen beschikbaar blijven voor de huidige bewoners. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande gemeenschap en wordt de sociale samenhang in het gebied behouden. De vernieuwing wordt uitgevoerd in vier fasen, zodat het gebied stapsgewijs wordt vernieuwd en nooit langdurig geheel als bouwplaats fungeert. Deze fasering maakt het bovendien mogelijk dat bewoners in de meeste gevallen direct kunnen doorverhuizen naar een nieuwe woning. Alleen de bewoners van fase 1 die terug willen keren naar de Maassluisstraat zullen tweemaal moeten verhuizen. Het dagelijks bestuur erkent het grote belang van deze aanpak, waarbij de overlast voor bewoners tot een minimum wordt beperkt.

Het dagelijks bestuur ziet de volgende aandachtspunten voor het vervolg:

1. Ten aanzien van het woonprogramma is het dagelijks bestuur tevreden dat hier naar de behoefte van de buurt is gekeken. Alle 240 verouderde sociale huurwoningen worden teruggebouwd, zodat de woningvoorraad in stand blijft en de herhuisvesting zoveel mogelijk binnen het project kan plaatsvinden. Er komen 272 nieuwe sociale huurwoningen, met een gevarieerd aanbod in grootte voor zowel kleine als grote huishoudens. Het dagelijks bestuur is met name positief over de 9 rolstoelwoningen die hier gerealiseerd worden, hier is grote vraag naar in ons stadsdeel. De toevoeging van (sociale) koopwoningen biedt een mogelijkheid om het woningaanbod in de buurt te differentiëren. Het dagelijks bestuur adviseert om deze woningen zoveel als mogelijk toegankelijk te maken voor bewoners uit Nieuw-West.
2. Het dagelijks bestuur is positief over de 25% stadsdeelvoorrangsregeling. Het bestuur vindt het van belang dat de starterswoningen met voorrang worden toegewezen aan jongeren uit de buurt en adviseert deze woningen expliciet onder de aandacht te brengen bij de jongeren in het stadsdeel.
3. Het dagelijks bestuur onderschrijft de analyse dat er op dit moment geen aantrekkelijke en sociaal veilige plek is waar bewoners kunnen spelen, ontspannen en sporten. Het stedenbouwkundig plan stelt daarom voor om niet enkel de openbare ruimte rond de kavels opnieuw in te richten, maar om ook het gebied tot aan het spoortalud mee te nemen en dit in te richten als park voor de buurt. Het dagelijks bestuur vraagt voor de uitwerking aandacht voor een sociaal veilige openbare ruimte en het groen, zodat mensen ook buiten fijn kunnen verblijven. Het dagelijks bestuur ziet de woningen in de ‘tuinblokken’ als een goede manier om te zorgen voor meer zicht en veiligheid op de openbare ruimte en binnentuin. Het dagelijks bestuur adviseert om in de uitwerking van de plannen hieraan aandacht te besteden. Het dagelijks bestuur benadrukt ook het belang voor verschillende doelgroepen bij het ontwerp van de openbare ruimte. Denk aan routes voor ouderen, genoeg kwalitatieve speelplekken voor kinderen en veilige plekken voor jonge meiden.
4. Het dagelijks bestuur vraagt aandacht voor de bestaande garageboxen binnen het plangebied. Zowel de gemeente als Lieven de Key hebben de afgelopen periode meerdere gesprekken gevoerd met de eigenaar om te verkennen of de garageboxen kunnen worden opgeknapt of meegenomen in de transformatie. Tot op heden heeft dit echter niet tot resultaat geleid. Lieven de Key heeft tijdens de planvorming aangegeven zich in te zetten voor de aankoop van de garageboxen. Hoewel er door de projectmanager van Lieven de Key een concreet voorstel is gedaan, bleek de eigenaar destijds niet bereid tot verkoop. Inmiddels is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met de mogelijkheid om de aankoop en ontwikkeling van de garageboxen in een latere fase alsnog te realiseren. Het behouden van de garageboxen in de huidige staat wordt als onwenselijk beschouwd – zowel vanuit stedenbouwkundig en leefbaarheids-oogpunt. Het dagelijks bestuur adviseert daarom om in de verdere planuitwerking aandacht te blijven vragen naar een passende oplossing voor de garageboxen, in samenhang met de beoogde transformatie van het gebied.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Finaal advies DB

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

…

Reactie college op advies dagelijks bestuur
…