Gemeente Amsterdam

6. Statadvies jongerenhuisvesting Change=

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

De heer [redacted]
Projectmanager Change= Jongerenhuisvesting

Datum 14 maart 2016
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door [redacted]
Kopie aan
Bijlage

Onderwerp STAT-advies grondexploitatie Change= Jongerenhuisvesting

Geachte heer [redacted],

Op maandag 29 februari 2016 heeft het Stedelijk Toets- en Adviesteam uw dossier 'grondexploitatie Change= Jongerenhuisvesting' behandeld. Tijdens de behandeling zijn er opmerkingen gemaakt en vragen gesteld waarvan de uitkomst hieronder op hoofdlijnen staat weergegeven.

Het STAT vraagt het project om uitsluitsel te geven over het geplande programma voor de jongerenhuisvesting. Tijdens de vergadering zijn verschillende vragen gesteld over de grootte van de woningen en de implicaties voor het programma. U gaf aan dat het om woningen van 18 vierkante meter gaat. RVE Wonen laat via het STAT weten dat het project uitgaat van woningen van 28 vierkante meter. Het STAT adviseert het project om een precieze omschrijving op te nemen in de stukken. Verder vraagt het STAT nadere uitleg over de borging van de toewijzing van woningen aan de doelgroep in het project.

> ***Antwoord:*** *Het gaat om 595 eenkamerappartementen met een grootte van circa 28 m^2 GBO, 1.700 m^2 BVO commerciële- en bedrijfsruimte en 750 m^2 BVO ontmoetings- en werkruimte. Borging van toewijzing van woningen aan jongeren is contractueel vastgelegd in zowel de samenwerkings- als de gesloten erfpachtovereenkomst.*

Aansluitend is gesproken over de parkeernorm van 0,3 van het project. De parkeernorm voor Zuidoost is vastgesteld op 1. Hier kan van afgeweken worden bij studentenwoningen. Het woonprogramma en met name de grootte van de woning is van invloed op de parkeernorm. Het STAT adviseert om advies in te winnen over de te hanteren parkeernormering bij parkeernormen.vor@amsterdam.nl .

> ***Antwoord:*** *De parkeernorm van 0,3 is medio 2014 vastgesteld door de betreffende portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling na advies hierover van de afdeling Verkeer van het stadsdeel Zuidoost. Er is hiertoe een onderzoek gedaan door bureau Ecorys met als doel om na te gaan wat een passende norm is voor de doelgroep jongeren. Er is inmiddels contact gelegd met de afdeling Verkeer en Openbare Ruimte om de parkeernorm af te stemmen. Verkeer en Openbare Ruimte heeft aangegeven akkoord te zijn met de uitgewerkte parkeeroplossing.*

Tijdens de vergadering heeft u duidelijk gemaakt dat de ontwikkelaar zelf 180 plekken zal afnemen in de Q-Park vestiging nabij de projectlocatie. Het project stelt dat de kosten voor de parkeerplekken bij de huurder worden verhaald en dat de parkeerplekken vanaf het tweede jaar op basis van aanvraag door de ontwikkelaar bij Q-Park worden afgenomen. Er blijft onduidelijkheid bestaan over op welke manier dit gebeurd en wat voor relatie Change= aangaat met Q-Park. Daarnaast wekt dit de vraag of de norm wel gehandhaafd wordt als de parkeerplekken op basis van aanvraag worden gereserveerd. Het STAT vraagt het project om te onderzoeken hoe de dekking van de parkeerplekken structureel is geregeld in de grondexploitatie. Verder vraagt het STAT zich af hoe er rekening is gehouden met de parkeerdruk in de Q-Parkgarage tijdens evenementen in de omgeving.

> ***Antwoord:*** *De parkeernorm is 0,3 en is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met Change=. In het gebouw zijn 30 parkeerplaatsen voorzien. Voor de overige te realiseren parkeerplaatsen heeft Change= de mogelijkheid gekregen om deze te realiseren in een straal van 300 m rond het gebouw. Tegenover het te realiseren gebouw ligt parkeergarage P23 met Q-Park als exploitant. Change= zal met Q-park een overeenkomst gaan sluiten voor het beschikbaar houden van het benodigde aantal parkeerplaatsen (ca. 180), uitgaande van de norm van 0,3. Mocht de vraag naar parkeerplaatsen uitblijven, dan hoeft Change= na het eerste jaar, jaarlijks alleen het gevraagde aantal parkeerplaatsen te reserveren met een maximum van ca. 180 parkeerplaatsen.*
> *Het evenementenparkeren vindt plaats in andere garages, zie bijlage 2.*

U stelde tijdens de vergadering dat de doelgroep veelal geen auto zal hebben. Fietsparkeren is daardoor opgenomen in het project. U gaf aan dat het gaat om 700 plekken inpandig en 100 plekken voor het gebouw. Het STAT mist een ruimtelijke onderbouwing om verder uitspraken te kunnen doen over de verkeersimplicaties voor het project.

> ***Antwoord:*** *De fietsparkeerplekken (totaal 616 plekken) in het gebouw zijn voor de bewoners. Daarnaast zijn er in het gebouw 115 plekken voor brommers/scooters voorzien. De fietsparkeerplekken in de openbare ruimte zijn bedoeld voor bezoekers. Er zijn in het ontwerp van de openbare ruimte 108 fietsparkeerplaatsen voorzien. Mocht in de toekomst blijken dat er meer ruimte nodig is voor bezoekers per fiets dan is uitbreiding van het aantal fietsparkeerplekken in de openbare ruimte mogelijk.*
> *De procedure in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebouw loopt momenteel. Er is een concept ruimtelijke onderbouwing beschikbaar die binnenkort ter inzage gelegd zal worden. In de concept ruimtelijke onderbouwing wordt o.a. ingegaan op de verkeersimplicaties. In bijlage 1 is de betreffende paragraaf over*

verkeer en parkeren toegevoegd.
Direct langs het gebouw wordt momenteel een Hoogwaardig Openbaar Vervoers-verbinding (HOV) aangelegd met een halte op loopafstand van het gebouw. Verder is er in de nabijheid van het gebouw een halte voor reguliere bussen. Daarnaast ligt trein- en metrostation BijlmerArenA op 5 minuten lopen van het gebouw. De goede OV-voorzieningen is een belangrijke reden voor Change= geweest om het gebouw op deze locatie te willen realiseren.

Uit de stukken blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de komst van jongerenhuisvesting. Tijdens de vergadering heeft u aangegeven dat er zeer actuele bezwaren zijn tegen de komst van hoogbouw en dat er zienswijzen op de omgevingsvergunning worden verwacht. Dit mist als inhoudelijk risico in het risicoparagraaf.

Antwoord: *Dit risico is inmiddels als belangrijkste risico opgenomen in de verschillende notities/flappen.*

In de stukken wordt het verleggen van de leidingen van de Nuon Stadsverwarming opgenomen als risico. Het STAT constateert dat dit eerder een feit is dan een risico en adviseert de kosten op te nemen in het financiële paragraaf.

Antwoord*: De kosten van dit risico zijn inmiddels inderdaad opgetreden en zijn opgenomen in de verschillende notities/flappen.*

Ook is in het STAT gesproken over de zelfredzaamheid van de bewoners met het oog op brandveiligheid. Het STAT vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van het gebouw voor nood- en hulpdiensten, en de aanwezigheid van goed bluswater (brandkraan). Het STAT adviseert het project advies in te winnen bij Brandveiligheid omwille van het verhoogde risico van de doelgroep.

Antwoord*: De bereikbaarheid van het gebouw voor nood-en hulpdiensten maakt onderdeel uit van het ontwerp van de openbare ruimte rond het gebouw. Er is in het ontwerp rekening gehouden hiermee. Randvoorwaarden zijn bekend bij ontwerpers.*
Er is inmiddels contact geweest met de brandweer over de brandveiligheid van het gebouw. Ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende bluswater kan gezegd worden dat in overleg tussen Waternet Drinkwater en de Brandweer bepaald zal worden of er voldoende bluswater beschikbaar is of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Gebiedsontwikkeling