Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de vergadering van staf Sandra van <datum>

Portefeuille

Gebiedsontwikkeling

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Onderzoek omzetten kantoor- naar woonprogramma Ringpark fase 3

Gevraagde beslispunten

- Kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden van omzetting van kantoorprogramma naar woonprogramma voor Ringpark fase 3.

Onderbouwing beslispunten

- **Kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden van omzetting van kantoorprogramma naar woonprogramma voor Ringpark fase 3.**

Toelichting

In 2022 is de Investeringsnota Herontwikkeling Ringparklocatie vastgesteld door de gemeenteraad. De herontwikkeling bestaat uit de renovatie van het bestaande Ringparkgebouw (uitgevoerd) en de realisatie van 2 nieuwe kantoorgebouwen (fase 2 en fase 3). Als gevolg van de slechte marktomstandigheden heeft de ontwikkelaar de bouw van de twee nieuwe kantoorgebouwen moeten uitstellen. Vorig jaar heeft de ontwikkelaar (Boelens de Gruyter) voorgesteld om te onderzoeken of het kantoorprogramma Fase 3 (ca. 20.000 m2 bvo) omgezet zou kunnen worden naar woningbouw. Het gaat hierbij om de ontwikkeling in de hoek van de A10/Lelyaan. In eerste instantie is de mogelijkheid van woningbouw hier ook onderzocht, maar geconcludeerd dat dat vanwege de zware geluidsbelasting niet haalbaar was.

geluidsbelasting

Afgelopen maanden is het onderzoek in een intensief proces waarbij ook de gemeente bij aanwezig was uitgevoerd. Ondanks de geluidsbelasting blijkt woningbouw mogelijk te zijn. Er zijn wel extra maatregelen nodig om aan het gemeentelijk geluidsbeleid te voldoen, zoals het toepassen van een dove gevel waar de geluidsbelasting te hoog is. Voor de woningkwaliteit en financiële haalbaarheid is het wenselijk om zo min mogelijk geluidsmaatregelen toe te passen. Vanwege de geluidsbelasting vanaf 3 kanten is er gekozen voor een U-vormig gebouw met een galerijontsluiting aan de parkzijde. De appartementen moeten tweezijdig zijn, met een dove gevel aan de A10 kant en te openen delen aan de parkzijde.

Gemeente Amsterdam

Woningen groter dan 50 m2 vereisen een privé-buitenruimte. Aan de geluidsbelaste kanten kan dat alleen met ingrijpende en dure geluidsmaatregelen. Maximaal 30% van de woningen kan met beperkte ingrepen een privé buitenruimte krijgen en dus groter zijn dan 50 m2.

Woningen die kleiner zijn dan 50 m2 hebben aan de drie geluidsbelaste zijden van het gebouw een dove gevel en krijgen een gemeenschappelijke buitenruimte aan de parkzijde.

Programma

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek is de woonprogrammering en de financiële haalbaarheid. Het standaard 40-40-20 of 30-40-30 programma blijkt hier financieel niet haalbaar te zijn. Boelens de Gruyter stelt voor om uit te gaan van 70% middensegment (ca. 45 m2) en 30% vrije sector (ca. 60 m2). In totaal is er dan ruimte voor ongeveer 150 woningen.

In de plint van het gebouw blijft er ruimte voor creatieve functies (broedplaats) en andere voorzieningen.

Financiën

De omzetting van kantoorprogramma naar wonen leidt tot lagere grondopbrengsten. De voorlopige ramingen laten zien dat de grondexploitatie bij deze omzetting nog wel positief blijft. Vanuit G&O is aangegeven dat een omzetting vanuit financiën gezien voorstelbaar is.

Volgende processtappen

- Map/staf wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling/Grondzaken
- Opstellen ontwikkelovereenkomst fase 3

Advies, afstemming en participatie

- R&D stedenbouw
- R&D openbare ruimte
- G&O
- IB
- Wonen

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	24028_250127_afronding studie wonen RP3_small

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

	250212 RP3 Aanvulling presentatie haalbaarheid wonen
	Reactie Studie Woningbouw Ringpark

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e

Beslissing

<*automatisch, na afloop staf*>