Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Adviesaanvraag ontwerp TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat
Portefeuille:	Ruimtelijke ordening
Directie:	Ruimte en Duurzaamheid
Datum behandeling staf WH	
Datum adviesaanvraag:	12 november 2024
Deadline ontvangst advies:	7 januari 2025
Advies mailen naar:	w.de.jongh@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Ontwerp TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat+ verbeelding, Nota van beantwoording inspraakreacties
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	nvt

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Nieuw-West
Procesbegeleider:	W. de Jongh
Datum weekstart/staf:	12 november 2024
Datum stadsdeelcommissie:	10 december en 17 december 2024
Datum dagelijks bestuur:	19 november vrijgave voor advies, 18 maart 2025 finaal advies
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

Staat het dagelijks bestuur van Stadsdeel Nieuw-West positief tegenover het TAM-omgevingsplan Nierkerkestraat H22B dat voorziet in de bouw van maximaal 150 woningen en maximaal 300 m2 (commercieel) maatschappelijke voorzieningen?

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het TAM-omgevingsplan

Het Nierkerkecomplex is de laatste kavel van het Zuidwestkwadrant waar nog geen vernieuwing heeft plaats gevonden en vormt daarmee het sluitstuk van één van de grootste opgaven in Amsterdam-Osdorp.

Het complex bevindt zich aan de Nierkerkestraat in het noordwesten van het Zuidwestkwadrant in Osdorp en bestaat uit 72 sociale huurwoningen.
Voor deze laatste kavel was bedacht om, na sloop, 32 eengezinswoningen terug te bouwen. Dit is ook zo opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (deelgebied bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant, vastgesteld op 11

september 2016). Deze gedachte past echter niet meer bij de huidige woningbouwopgave.

Het meest passend op deze smalle alzijdige strook is een ensemble van twee appartementenblokken met portiek en/of galerijontsluiting. De twee woningbouwblokken zullen uit verschillende lagen bestaan met een uitbreiding c.q. verlenging van de bouwlocatie aan de westzijde. Het gebouw sluit hierdoor aan op de Baden Powellweg. Dit betekent een verdubbeling van het aantal woningen, waardoor een grotere groep woningzoekenden bediend kan worden.

Het voorliggend plan past niet binnen de kaders van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voorheen bestemmingsplan). Om medewerking te kunnen verlenen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat voorziet in de benodigde wijziging.

Begrenzing plangebied
Het Nierkerkecomplex bevindt zich in de huidige situatie aan de Nierkerkestraat in het noordwesten van het Zuidwestkwadrant in Osdorp. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Nierkerkestraat, aan de zuidzijde door het Roosje Vospad, aan de oostzijde door de Clauskinderweg en aan de westzijde door een groenstrook grenzend aan de Baden Powellweg.

Programma
Het plan voorziet in ongeveer 150 woningen waarbij voor de nieuwbouw is gekozen voor een onderverdeling van ca. 50% sociale huur en ca. 50% betaalbare koop.

Onderdeel van het programma zijn enkele rolstoelwoningen met aanvullend 300 m2 BVO bedrijfsonroerend goed (BOG)-ruimten in de plint. Deze BOG-ruimten kunnen een maatschappelijke (wijk)functie hebben of in overleg kan de gemeente ook maatschappelijke functies met commerciële erfpachtbestemmingen toestaan, bijvoorbeeld voor een huisarts of apotheek.

Participatie
Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Nieuw-West heeft op 9 april 2024 besloten dat voor het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat het participatieniveau 'raadplegen' van toepassing is. Dit houdt in dat het participeren gaat om het verzamelen van ideeën en meningen van belanghebbenden en betrokkenen.
Het concept ontwerp TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat heeft vervolgens van 2 mei 2024 tot 28 juni ter inzage gelegen en is toegezonden aan betrokken medeoverheden en ambtelijke diensten.
In bijgesloten Nota van beantwoording inspraakreacties zijn de ingekomen reacties voorzien van een antwoord.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

De ontwikkeling van het Nierkerkecomplex in het Zuidwest Kwadrant vormt het sluitstuk van een van de grootste opgaven in Amsterdam-Osdorp. Het dagelijks bestuur steunt het nieuwbouwplan van ca 150 woningen. Zij heeft ook kritisch gekeken naar de ingekomen zienswijzen op het omgevingsplan en de invloed die de nieuwbouw heeft op de omgeving. Zij begrijpt de weerstand van sommige bewoners. Het dagelijks bestuur erkent ook dat er in Nieuw West een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen. De wijziging van het omgevingsplan draagt bij aan deze doelstelling.

Voor de verdere uitwerking van het woonprogramma dat binnen dit plan mogelijk wordt gemaakt, ziet het DB de volgende aandachtspunten.
• Het DB deelt de ambitie om betaalbare woningen aan te bieden. Het DB ziet deze betaalbaarheid bij voorkeur voor de lange termijn gewaarborgd en met voorrang aan huidige bewoners van het stadsdeel. Het DB adviseert om in de uitwerking van de betaalbare koopwoningen deze elementen goed mee te nemen.
1. Voor het deel van de woningen dat binnen de sociale huur zal worden aangeboden adviseert het DB om deze deel uit te laten maken van de lokale voorrangsregeling.
2. Voor het volledige woningbouwprogramma adviseert het DB om uit te werken hoe de beoogde doelgroep van bewoners zo goed mogelijk bereikt kan worden. Daarmee komen de woningen terecht bij degene waar we ons

op richten.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De Stadsdeelcommissie heeft geen aanvullende adviezen voor het Dagelijks Bestuur.

Data behandeling stadsdeelcommissie: 10 december 2024 en 17 december 2024
Het advies is zonder stemming, als hamerstuk, aangenomen.

Finaal advies DB:

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

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Nieuw-West staat positief tegenover het TAM-omgevingsplan Nierkerkestraat H22B dat voorziet in de bouw van maximaal 150 woningen en maximaal 300 m2 (commercieel) maatschappelijke voorzieningen.

Voor de verdere uitwerking van het woonprogramma dat binnen dit plan mogelijk wordt gemaakt, ziet het DB de volgende aandachtspunten.

• Het DB deelt de ambitie om betaalbare woningen aan te bieden. Het DB ziet deze betaalbaarheid bij voorkeur voor de lange termijn gewaarborgd en met voorrang aan huidige bewoners van het stadsdeel. Het DB adviseert om in de uitwerking van de betaalbare koopwoningen deze elementen goed mee te nemen.

1. Voor het deel van de woningen dat binnen de sociale huur zal worden aangeboden adviseert het DB om deze deel uit te laten maken van de lokale voorrangsregeling.
2. Voor het volledige woningbouwprogramma adviseert het DB om uit te werken hoe de beoogde doelgroep van bewoners zo goed mogelijk bereikt kan worden. Daarmee komen de woningen terecht bij degene waar we ons op richten.