# Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel: Noord
Onderwerp adviesaanvraag: Voordracht schetsontwerp project Hilversumstraat / Zuidkaap inclusief bijlagen

Portefeuille: Ruimtelijke ordening
Meegestuurde stukken:

| Registratienr. | Naam bijlagen afsprakenbrief | Datum document |
|---|---|---|
| | Bijlage 1: Schetsontwerp gebouw Zuidkaap ontwerpboek | 01-01-24 |
| | Bijlage 2: V&OR advies parkeren Hilversumstraat | 13-01-23 |
| | Bijlage 3: Advies directie Wonen | 17-09-21 |
| | Bijlage 4: Communicatieplan Zuidkaap | 03-05-24 |

Procesbegeleider: ...
Datum weekstart/staf:
Datum stadsdeelcommissie:
Datum dagelijks bestuur:
Registratienr. (optioneel): ...

Over adviesaanvragen door het DB: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:
- (art. 19, lid 2) vraagt DB de stadsdeelcommissie (SDC) om advies als het voornemens is gebiedsopgaven met belangrijkste vierjaren doelstellingen vast te stellen, alsmede de zo nodig jaarlijkse herijking daarvan, of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Awb of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is;
- (art. 19, lid 6) legt DB significante ruimtelijke herinrichtingsprojecten tijdig voor advisering voor aan SDC;
- (art 31, lid 2) informeert DB SDC vooraf over inzet van financiële middelen en SDC wordt in gelegenheid gesteld daar advies over uit te brengen, waaronder voorstellen voor een andere inzet.

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 dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:

*Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie*

Het dagelijks bestuur legt het schetsontwerp voor aan de stadsdeelcommissie ter verkrijging van draagvlak en advies. De stadsdeelcommissie wordt gevraagd:
- kennis te nemen van het schetsontwerp en bijgaande beleidsdocumenten en adviezen
- akkoord te gaan met de voorgestelde ontwikkeling

Achtergrond
Op 21 juni 2023 heeft er een technische sessie met de stadsdeelcommissie plaatsgevonden. Tijdens deze sessie heeft de ontwikkelaar de plannen gepresenteerd en zijn er vragen gesteld over onder meer de bouwhoogte, parkeren en de termijn voor hoe lang de woningen in de sociale huur worden aangeboden. Sindsdien is het ontwerp aangepast en zijn de studio's groter gemaakt, naar 30 m². Gemeente en ontwikkelaar hebben de afgelopen maandag veelvuldig overleg gehad over de afsprakenbrief en het participatietraject en zijn akkoord met de inhoud ervan. Zoals met de ontwikkelaar overeen gekomen wordt het participatietraject gestart na ondertekening van de afsprakenbrief.

*Voorstel*
- Project Zuidkaap gaat over de bouw van een 45 meter hoge woontoren voor 452 meergezinswoningen in de sociale- en middeldure huur in een 53-47-0 verhouding. Hiervoor is reeds een afwijkingsbesluit verleend.

- Het project valt binnen het begrip “verdichting”: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

*Kansen*

- Gezien de grote woningbehoefte in Amsterdam draagt het project kwantitatief bij aan de doelstelling om op grote schaal betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen.
- De sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen sluiten aan bij een woningbehoefte van alleenwonende starters zoals door de ontwikkelaar is beoogd. Er is veel vraag naar woningen in deze doelgroepen.
- De ontwikkelaar wijst minimaal 25% van de woningen toe aan mensen die al wonen in Amsterdam Noord, indien er genoeg gegadigden voor de woningen zijn vanuit deze groep.
- Ook mensen met een essentieel beroep krijgen voorrang bij het toewijzen van de woningen.
- De doelgroepen komen overeen met de doelgroepen die genoemd zijn in het advies dat is opgesteld door de Directie Wonen.
- De ontwikkeling van gebouw Zuidkaap (naast gebouw Noordkaap, Hilversumstraat 316-340) levert stadsdeel Noord een bijdrage aan Koers 2025, de Amsterdamse ontwikkelstrategie die voortvloeit uit de structuurvisie 2040. Koers 2025 formuleert de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen tot 2025.
- Het project sluit naadloos aan bij het coalitieakkoord van Amsterdam, waarvan hoofdstuk 3 start met de zin: “Het bestrijden van de wooncrisis blijft topprioriteit en dus zijn betaalbare woningen in het sociale en middensegment hard nodig”.

Overwegingen

- Er wordt zeer dicht bij landelijk noord gebouwd.
- Relatief veel kleine woningen: 240 studio’s van ca. 30 m2 GO (sociale huur) en 212 tweekamer woningen van ca. 40 m2 GO (middeldure huur).
- Indien er grotere woningen gebouwd zouden worden dan kan er niet meer voldaan worden aan 53-47-0 verdeling, en zullen de woningen duurder uitvallen.
- De ontwikkeling heeft een vrij groot bouwvolume voor de locatie.
- Dit bouwvolume is nodig om een sluitende businesscase te maken.
- Parkeren geschiedt op eigen terrein, ontwikkelaar realiseert ca. 50 parkeerplaatsen. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.
- Bezoekers parkeren is wel in de openbare ruimte, dit verhoogt de parkeerdruk in de nabije omgeving maar past volgens advies van V&OR nog ruimschoots.

## Advies stadsdeelcommissie:

*Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur*

De stadsdeelcommissie heeft kennis genomen van het schetsontwerp en bijgaande beleidsdocumenten en adviezen en is blij dat er studiowoningen voor starters in Noord bijkomen. Wel zijn we van mening dat er aan de buitenkant nog wel meer te bereiken is voor Noord op deze locatie. We staan dus in principe positief tegenover de ontwikkeling van woongebouw Zuidkaap, maar zien verbeterpunten bij de voorgestelde uitvoering. We zijn blij dat een aantal opmerkingen op de eerdere inspraak van de ontwikkelaar zijn meegenomen, alleen liggen er nog wel een aantal vragen en suggesties.

1. De SDC is van mening dat de studio's nog steeds aan de kleine kant zijn, zeker in verhouding tot de hoeveelheid gemeenschappelijke ruimte in het pand. In het gebouw zijn smalle gangen (1,5m) zonder daglicht of uitzicht. Het risico op anonimiteit is groot, doordat de kans op ontmoeting klein is. Hier zien we op de lange termijn een sociaal knelpunt. De SDC hoopt dat er een manier gevonden kan worden om aan beide kanten licht en lucht de verdiepingen in te laten. Misschien door op deze plekken een nader te bepalen functie toe

te voegen, bijvoorbeeld een gemeenschappelijke werkruimte of verhuurbare woonkamer/keuken/logeerkamer.

2. Het gebouw zal gebruikmaken van stadswarmte. Uit de getoonde beelden kunnen we alleen niet opmaken of het gebouw in zijn eigen energie kan voorzien, of het gebouw bijdraagt aan de ecologie in de omgeving en op welke manier de regenbestendigheid (rainproof) van het terrein verbetert. Aangezien de verwachting is dat als we nu iets nieuws bouwen, dat het minimaal 50 jaar blijft staan, is het belangrijk dat we nu al gaan denken volgens de ambities die we als gemeente in 2050 voor ons zien. Tot die tijd zal namelijk geen (grootschalige) renovatie plaatsvinden.

3. Voor de ring A10, de afrit s115 en in het bijzonder landelijk Noord zal dit gebouw een van de beeldbepalende gebouwen zijn. Er is nu erg veel repetitie in de woningtypologieën en in de gevel. De SDC zou graag een duurzame en hoogwaardige gevelafwerking zien die uitstraalt waar Noord voor staat. De wens is dat de SDC ook meegenomen kan worden in de resultaten van het onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels.

4. De commissie ziet graag in de stukken terug voor hoelang deze woningen gegarandeerd sociale huur blijven. Ook de verdeling tussen de verschillende beoogde doelgroepen zouden we graag verhelderd zien, naast de 25% uit Noord en mensen met een essentieel beroep. Is er bijvoorbeeld ook ruimte voor tienermoeders, al dan niet met urgentie? Dat is nu niet terug te vinden. Voor transparantie vinden we dit belangrijk.

5. Maak duidelijk voor wie de 40-50 parkeerplekken bedoeld zijn. We lezen namelijk dat bewoners conform gemeentelijke afspraken geen recht hebben op een parkeervergunning. Gaat dit ook op voor mensen die vanwege een lichamelijke beperking afhankelijk zijn van een auto? Welke uitzonderingen zijn mogelijk op deze strenge uitgangspunten, hoe zit het met de essentiële beroepen?

6. Fiets- en scooterparkeerplekken zijn voldoende opgenomen in de plannen, de SDC ziet graag dat deelmobiliteit in het pand of in ieder geval vlak bij het pand ook in ruime mate aangeboden kan worden.

7. Het zou mooi zijn als er op of bij het gebouw nog ruimte gevonden kan worden voor kleinschalige beweging en sporten. Misschien zijn er mogelijkheden op het gemeenschappelijke dak voor een open air sportschool die in combinatie met groen gerealiseerd kan worden?

We hopen dat bovenstaande punten nog overwogen en meegenomen kunnen worden. De stadsdeelcommissie wil na afronding van het participatietraject graag het definitieve verslag met terugkoppeling ontvangen.

Reactie DB:

*Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie*

…