VN2024-013040

rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Zuidoost van 08 oktober 2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Zorg en Maatschappelijke Ontwikkeling (47)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het locatiebesluit en participatieplan voor Lopikhof 1

Het dagelijks bestuur Zuidoost besluit

1. Kennis te nemen van de notitie Locatiebesluit Lopikhof 1;
2. In te stemmen met het aanwijzen van Lopikhof 1 als locatie voor woningbouw, een zorgcomplex en voorzieningen met een vernieuwde openbare ruimte;
3. In te stemmen met het integrale participatieplan voor Lopikhof 1;
4. In te stemmen met het ter kennisname aanbieden van de notitie "Locatiebesluit en het participatieplan Lopikhof 1" aan de stadsdeelcommissie Zuidoost.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur stadsdeel Zuidoost besluit om Lopikhof 1 aan te wijzen als locatie voor woningbouw, een zorgcomplex en voorzieningen. Het beoogde zorgcomplex komt in een nieuw gebouw langs de metrolijn. Daardoor ontstaat de kans om ernaast een woongebouw te ontwikkelen. Ymere moet nog een keuze maken tussen twee varianten: een combinatie van renovatie en nieuwbouw of volledige sloop en nieuwbouw. Het huidige laagbouwdeel van het zorggebouw maakt in beide varianten plaats voor groen, zodat hier ruimte komt voor een doorlopend groen hof. De ambitie is om 100 zorgwoningen, 125 sociale huurwoningen en voorzieningen te realiseren.

Bestuurlijke achtergrond

- Gemeenteraad, Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, 20 juli 2023;
- Gemeenteraad, Strategisch Huisvestingsplan Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen 2023-2027, 21 december 2023;
- Gemeenteraad, Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027, 19 juni 2024.
- Het 'Amsterdams Akkoord' zet in op langjarig 7500 woningen te bouwen, doorstroming op de woningmarkt via geclusterde ouderenwoningen en het vergroenen van straten en gebouwen;
- Het Masterplan Zuidoost zet in op bouwen voor de buurt (ambitie 2.9A) met het bevorderen van doorstroom van bewoners van Zuidoost naar nieuwbouwlocaties.

Bestuurlijke prioriteit

- Hoog: er is een directie relatie met bestuurlijke prioriteiten

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022,

- onderdeel 2.1 van de takenlijst: inrichting van de openbare ruimte binnen de beleidskaders;
- onderdeel 4.2 van de takenlijst: inwinnen van kennis en advies wat betreft restauratie, renovatie, herbestemming, verduurzaming en transformatie;
- onderdeel 4.2 van de takenlijst: programmeren en uitvoeren op gebieds- en projectniveau van stedelijk woonbeleid en het inbrengen van kennis van de lokale context in (nieuwe) stedelijke beleidsontwikkeling en beleidsevaluatie in projecten waar de dagelijks besturen zelf verantwoordelijk voor zijn;
- onderdeel 8.1 van de takenlijst: opstellen en publiceren van participatieplannen bij de start van een project.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de notitie Locatiebesluit Lopikhof 1

Ongeveer sinds de sluiting van het verzorgingstehuis 'Nellestein' in 2019 verkennen Ymere, Amsta en de gemeente de mogelijkheden om deze locatie (Lopikhof 1) te transformeren naar een geheel van een modern verpleegtehuis, (zorg)voorzieningen en sociale huurwoningen. In 2019 is met dit oogmerk een intentieovereenkomst tussen de partijen gesloten. Inmiddels heeft Ymere zicht op de financiële haalbaarheid van het project en kan verder worden gegaan met het schetsontwerp.

De planning is:

Okt '24 Locatiebesluit DB (incl. participatieplan)

Q4-24 schetsontwerp Bouwplan (fase 1 en 2), maaiveldplan &overeenkomst Ymere (fase 1)

Q2-25 Besluitvorming verzamelgrondexploitatie en afsprakenbrief

Q2-26 Besluit Ymere varianten fase 2 (nieuwbouw of transformatie Lopikhof 1 t.b.v. sociale huurwoningen)

Q4-26 Start realisatie fase 1 (nieuwbouw zorgunits)

Q3-28 Start realisatie fase 2 (nieuwbouw of transformatie Lopikhof 1)

Ad 2. In te stemmen met het aanwijzen van Lopikhof 1 als locatie voor woningbouw, een zorgcomplex en voorzieningen met een vernieuwde openbare ruimte

Ymere, Amsta en de gemeente hebben de ambitie om op de locatie Lopikhof 1 een programma te realiseren van 100 zorgwoningen, 125 sociale huurwoningen (bijvoorbeeld waaronder voor senioren), bergingen en voorzieningen in de plint. Daarnaast moeten parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van Lopikhof 1 zou enkele mooie kansen kunnen bieden voor de wijk. Ten eerste hebben de betrokken partijen de ambitie om een aantal voorzieningen of ontmoetingsplek waar de buurt behoefte aan heeft toe te voegen aan de wijk. Ten tweede heeft de gemeente de ambitie om de landschappelijke structuur van en routes naar het metrostation in dit deel van Nellestein te versterken. Dit is omdat het tussengebouwtje achter het huidige Lopikhof in beide varianten gesloopt wordt om waarschijnlijk ruimte te maken voor een groen hof.

De mogelijkheden en financiering van deze ambities moeten de komende tijd nader onderzocht worden.

Ad 3. In te stemmen met het integrale participatieplan voor Lopikhof 1

Het gemeentelijke projectteam heeft samen met Ymere en Amsta een integraal participatieplan opgesteld. Het plan maakt onderscheid tussen vier deelthema's: gebouwontwerp, woningbouwprogramma, voorzieningenprogramma en openbare ruimte. Per deelthema is aangegeven wat het participatieniveau is. Voor het thema openbare ruimte moet op een later moment het niveau nog worden vastgesteld, omdat op dit moment de kaders onvoldoende duidelijk zijn. Het plan is besproken met een vertegenwoordiging vanuit de buurt.

Ad 4. In te stemmen met het ter kennisname aanbieden van de notitie "Locatiebesluit en participatieplan Lopikhof 1" aan de stadsdeelcommissie Zuidoost

De stadsdeelcommissie wordt geïnformeerd over de hoofdlijnen van het locatiebesluit en het participatieplan. De stadsdeelcommissie wordt in deze fase alleen geïnformeerd. Het locatiebesluit is geen verplichte stap in het planvormingsproces. Later in het proces, bijvoorbeeld bij het voorlopig maaiveldontwerp, zal de stadsdeelcommissie wel formeel om advies worden gevraagd. Op dit moment worden zij geïnformeerd over de voortgang.

Advies en afstemming

- Bestuurs- en managementadvies: akkoord
- Juridisch Bureau: akkoord
- Directie Ruimte en Duurzaamheid: akkoord
- Directie Wonen: geïnformeerd
- Directie Maatschappelijke voorzieningen: geïnformeerd
- Gebiedsteam: geïnformeerd
- Ymere heeft meegeschreven aan de notitie over het locatiebesluit

Participatie

Met de Bewonersvereniging Nellestein is afgesproken dat met de Initiatiefgroep Voorzieningen, een delegatie van bewoners, overlegd wordt over de voortgang. De Initiatiefgroep is gevraagd om een reactie op het participatieplan. De notitie over het locatiebesluit is ze ter kennisname toegestuurd. Het bestuur van de Bewoners Vereniging Nellestein is ook geïnformeerd over het voornemen om het locatiebesluit aan het dagelijks bestuur voor te leggen.

Financiële onderbouwing

Geen consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Een mededeling van het besluit wordt op de projectenpagina van het project Lopikhof 1 geplaatst;Het participatieplan wordt op de website van de gemeente gepubliceerd.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-056009	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2024-056028	2. 240719 Participatieplan Lopikhof.pdf (pdf)
AD2024-056029	1. 240729 Notitie locatiebesluit Lopikhof 1.pdf (pdf)
AD2024-059763	3. 240930 Locatiebesluit en participatieplan Lopikhof 1.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie G& O – Tymen Peverelli, 06 3927 9297, t.peverelli@amsterdam.nl.

Uitslag

A Akkoord