Gemeente Amsterdam

GEHEIM

Notitie mogelijke locaties tijdelijke woningbouwprojecten - beschrijvingen

Aan	Raadscommissie WB
Van	Directie Grond en Ontwikkeling
Kopie aan	
Datum	22 april 2021

Geheim

Inhoudsopgave

1.1 Samenvatting 3
1.1.1 Rhônepark – Nieuw West/Sloterdijk 2, Havengebied 4
1.1.2 John M. Keynesplein – Nieuw West, Schinkelkwartier 4
1.1.3 De Nieuwe Kern, gemeente Ouder-Amstel 6
1.1.4 H. J. E. Wenckebachweg 118, gemeente Ouder Amstel 6
1.1.5 Zaandammerplein 50, West 9
1.1.6 Appelweg, Noord 10
1.1.7 Meteorenweg – Noord, Tuindorp Oostzaan 11
1.1.8 Spinozacampus – Zuidoost, D-buurt 12

Geheim

1.1 Samenvatting

Het afgelopen jaar is geïnventariseerd waar in de gemeente Amsterdam nog mogelijkheden zijn voor tijdelijke woningbouw. Aanleiding voor de inventarisatie waren onder andere:

- De verkenning van locaties voor tijdelijke woningbouw zoals opgenomen in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 met corporaties
- Stimuleringsmaatregelingen ten aanzien van Flexwonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken.
- De opgave om woningen voor doelgroepen als statushouders, jongeren en diverse kwetsbare groepen, mede als gevolg van te beperkte doorstromingsmogelijkheden vanuit de maatschappelijke opvang, te realiseren.

Er zijn geen makkelijke locaties, er speelt op elke locatie minimaal één maar meestal meerdere belemmeringen (geluidhinder, milieucontouren, andere ruimteclaims, kleine complexe locaties). Het beperkt aantal geschikte locaties valt mede te verklaren uit het feit dat er de afgelopen jaren al veel locaties benut zijn voor tijdelijke woningbouw en veel locaties nodig zijn voor de realisatie van permanente woningbouw. In Amsterdam zijn er de afgelopen 15 jaar al 7.600 woningen in tijdelijke complexen gerealiseerd met name voor de doelgroepen (jonge) Statushouders, jongeren en studenten.

Door middel van deze notitie wordt u geïnformeerd over de locaties waarvoor een haalbaarheidsonderzoek is gestart. Het is van belang terughoudend om te gaan met het bekend maken van de locaties om onnodige onrust bij omwonenden te voorkomen. Gezien de belemmeringen die op de locaties spelen is er een kans dat deze alsnog niet geschikt blijken voor tijdelijke woningbouw. Het nu al informeren en betrekken van omwonenden kan tot commotie leiden met betrekking tot een locatie die niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld om financiële of milieutechnische redenen. Bij gebleken haalbaarheid zullen omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en betrokken worden.

Het betreft de volgende locaties:

- Rhônepark – Nieuw West/ Sloterdijk 2, Havengebied
- John M. Keynesplein – Nieuw West, Schinkelkwartier
- De Nieuwe Kern, gemeente Ouder-Amstel
- Wenckebachweg 118, gemeente Ouder Amstel
- Zaandammerplein 50, West
- Appelweg, Noord
- Meteorenweg – Noord, Tuindorp Oostzaan
- Spinozacampus – Zuidoost, D-buurt.

De geschatte aantallen die bij de locaties worden vermeld zijn berekend op basis van gemiddelden gebaseerd op eerder opgeleverde projecten. Dit is een maximale dichtheid.

Geheim

1.1.1 Rhônepark – Nieuw West/Sloterdijk 2, Havengebied



Omschrijving
Het Rhônepark is een groenstrook in Sloterdijk West. Het terrein is ongeveer 750 bij 20 meter groot en grenst aan de ene zijde aan het spoor en aan de andere zijde aan de Rhôneweg en bedrijventerrein Sloterdijk 2. Volgens de aangehouden berekening zijn hier ca. 250 tijdelijke woonunits te realiseren. De locatie ligt binnen de geluidszones van het industrieterrein en het spoor. Daarnaast liggen grote kabels en (gas)leidingen en een waterkering onder de grond. Deze zorgen voor extra stringente veiligheidseisen en bouwbeperkingen voor functies zoals tijdelijk wonen. De mogelijkheden voor tijdelijk wonen moet worden afgestemd met beherende partijen in het gebied op het gebied van externe veiligheid (o.a. Gasunie, Prorail, Waternet en Havenbedrijf).

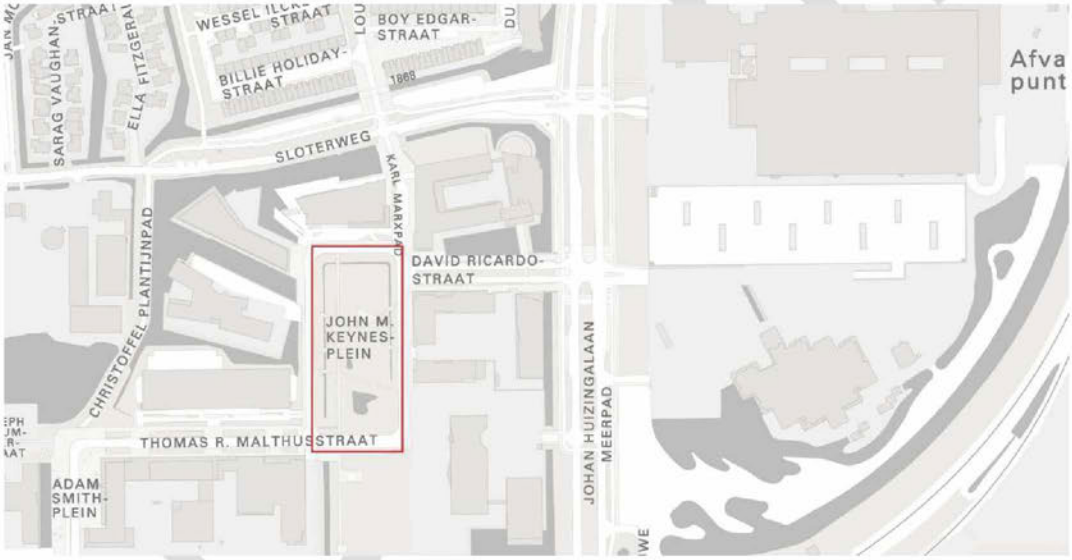
De locatie ligt net buiten de 'Pas op de plaats' zone, zoals afgesproken is in het Convenant NDSM/Houthaven in 2009. Hierdoor is voor het ontwikkelen van tijdelijke woningbouw wel mogelijk wanneer dit de bedrijven in redelijkheid niet zal belemmeren.

Afwegingen en belemmeringen

1. Sociale veiligheid door de ligging van het gebied en het beperkte voorzieningsniveau.
2. Geluid, gasleidingen, waterkering, ligging aan het spoor en bedrijventerrein geven beperkingen voor de bouw in de groenstrook.
3. Wonen in het Rhônepark past niet in de toekomstvisie en investeringsnota van Sloterdijk-2. Deze is in december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

4. Bij het vaststellen van de investeringsnota heeft de gemeenteraad een motie aangenomen, waarin is gevraagd het Rhônepark toe te voegen aan de hoofdgroenstructuur. Volgens de investeringsnota Sloterdijk-2 wordt de groenstrook ingericht als park. Voor deze locatie zal uiterlijk voor de zomer (2021) in beeld gebracht worden of tijdelijke woningbouw op deze locatie haalbaar is, waarmee op dat moment de consequenties voor de uitvoering van de motie in beeld gebracht kunnen worden.
5. Het toevoegen van wonen in het gebied kan de gesprekken met de provincie over Sloterdijk -2 negatief beïnvloeden. Het gesprek tussen provincie, Havenbedrijf en gemeente gaat over het mogelijk maken van de ontwikkeling van Sloterdijk-2 onder de in oktober 2020 vastgestelde provinciale omgevingsverordening, rekening houdend met de gewenste borging van ruimte voor industrie.

1.1.2 John M. Keynesplein – Nieuw West, Schinkelkwartier



Omschrijving
Het gaat om een kavel in een bedrijven/kantoren gebied Rieker business Park. Binnenkort opent daar een eerste transformatieproject (365 woningen), inclusief voorzieningen in de plint. Op dit moment is de kavel groen ingericht. De locatie is ongeveer 130 bij 60 meter. Het Keynesplein biedt voldoende capaciteit (200-250 woningen) en kan naar verwachting relatief snel ontwikkeld worden voor tijdelijke woningbouw. Ondanks de geluidsbelasting op de locatie kan er hier naar verwachting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gecreëerd. Verwachting is dat er veel vragen over deze tijdelijke ontwikkeling zullen zijn van ondernemers en bewoners. Ook in relatie tot het 'innovatie district' dat de ondernemers en de gemeente hier gezamenlijk willen creëren. Nadat is besloten het project voort te zetten op basis van dit haalbaarheidsonderzoek, en voorafgaand aan het GO- besluit, kan de afstemming met de buurt gaan plaatsvinden.

Afwegingen en belemmeringen

1. Een voordeel van tijdelijk gebruik is dat het potentieel van een locatie op korte termijn al zichtbaar wordt gemaakt. Het kan bijdragen aan een continu proces van waarde creatie, zowel sociaal als financieel. Er kan nog wel discussie ontstaan over de duur van de tijdelijkheid.
2. De locatie ligt niet in een woonwijk en dus is de vraag hoe er voor gezorgd wordt dat de statushouders wel enige binding krijgen met de omliggende woonwijken en niet dat men geïsoleerd raakt op de locatie zelf. Vraag is ook of de omgeving van deze locatie veilig is in de zin van of men ook in de late uren daar over straat kan gaan.
3. Milieucontouren zijn mogelijk een (financiële) belemmering. De locatie ligt deels binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost. de geluidbelasting van de A4 en het spoor is 60 tot 70 dB. Bij een exploitatie van meer dan 10 jaar leidt dit op delen van het complex tot dove gevels.
4. Vanwege de ligging ten opzichte van Schiphol moet rekening gehouden worden met maximale bouwhoogtes (25m-tot 8 lagen).
5. Openbaar vervoer: op 10 minuten fietsen ligt station Lelylaan vanuit waar je met de trein verder reist. Op de Henk Sneevlietweg is een metrostation, ook 10 minuten fietsen en de tram op 8 minuten lopen. Door het gebied rijdt ook aanvullend openbaar vervoer dat wordt geëxploiteerd via het GVB (tot 's avonds 20:00 uur).
6. De locatie is een goede plek voor permanente woningbouw. De start van de tender is gepland in 2025. Intentie is om de planvorming hiervoor te starten na vaststelling van de projectnota. Dan is er ook meer duidelijkheid is over het doortrekken van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol.

1.1.3 De Nieuwe Kern, gemeente Ouder-Amstel



Omschrijving

Vooruitlopend op de ontwikkeling van De Nieuwe Kern (DNK) wil de gemeente Ouder-Amstel tijdelijke woningen ontwikkelen in het gebied. In 2019 heeft de gemeente een plan van 1000 tijdelijke woningen bekend gemaakt voor jongeren en starters, te realiseren op het huidige slibdepot. Dit is niet doorgegaan vanwege de hoge kosten van het bouwrijp maken die geen van de betrokken partijen wilde doen als voorinvestering. Er wordt nu opnieuw gezamenlijk met Ouder-Amstel gekeken of tijdelijke woningbouw toegepast kan worden in DNK. Hiervoor wordt inmiddels gekeken naar de locatie van P Bus. Hier kunnen circa 500 woningen gerealiseerd worden. Ouder-Amstel is bezig met het haalbaarheidsonderzoek. Amsterdam is hierbij betrokken.

Afwegingen en belemmeringen

1. Amsterdam bezit grond in het gebied, maar heeft met de overige grondeigenaren NS, Volker Wessels Vastgoed, Ajax en gemeente Ouder-Amstel een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Op het moment dat tijdelijke ontwikkelingen
2. Er moet een alternatieve locatie gevonden worden voor het parkeren van de bussen tijdens evenementen.
3. Eerder is afgesproken met wethouder Sport van Amsterdam dat groen en sport niet zal wijken voor tijdelijke initiatieven.

Procedureel loopt alles via de gemeente Ouder-Amstel. De gemeente Amsterdam is alleen grondleverancier.

1.1.4 H. J. E. Wenckebachweg 118, gemeente Ouder Amstel



Omschrijving

Locatie in bezit van Gemeentelijk Vastgoed nét buiten de Amsterdamse gemeentegrens, en dus binnen gemeente Ouder-Amstel. Locatie is een perceel van 1.260 m2 (ca. 56m breed, 22m diep) gelegen op een bedrijventerrein, waardoor de enkele bestemming bedrijventerrein van toepassing is. Naar schatting passen er 40 tijdelijke woningen. Gemeentelijk Vastgoed is per 1 november 2020

op zoek naar een nieuwe huurder van de grond. Het perceel wordt leeg (zonder opstal) voor verhuur aangeboden.

Afwegingen en belemmeringen

1. Geluidhinder van naastgelegen weg en spoor.
2. Doordat het perceel binnen het bestuurlijk domein van Ouder-Amstel valt zal die gemeente over de benodigde bestemmingswijziging moeten beslissen.
   en zullen verschillende te huisvesten doelgroepen van gemeente Amsterdam niet meetellen in de aantallen.
3. De strook maakt deel uit van het tracé kabels & leidingen (gasleiding) van het industriegebied Amstel I. Dit betekent dat deze kavel niet geschikt is voor de huisvesting van personen die niet zelfredzaam zijn/beschermd wonen. Nader onderzoek is nodig naar de juridisch-planologische consequenties van de gasleiding
4. De locatie is vooralsnog voor maximaal 5 jaar beschikbaar, tot circa 2026. Daarna is de locatie bestemd voor groen/sport ten behoeve van ontwikkeling van Bajeskwartier en de vanuit Ouder-Amstel gewenste transformatie van het gebied. De ontwikkeling van het Bajeskwartier heeft de locatie hard nodig om de quota van groen, sport en ecologie te naderen. Ook vanuit de door gemeente Ouder-Amstel gewenste transformatie van het bedrijvengebied is de kavel in de toekomst bestemd voor groen. Zowel vanuit projectteam Weespertrekvaart als (ambtelijk) vanuit gemeente Ouder-Amstel is aangegeven dat de kavel voor maximaal 5 jaar beschikbaar is.

In onderzoek voor tijdelijk passantenpension

OJZD/Maatschappelijke voorzieningen heeft een claim ingediend voor een tijdelijke locatie voor economisch daklozen/passantenpension. De locatie is tot ongeveer 2024 nodig voor de tijdelijke opvang, dan is het permanente passantenpension elders gereed. Team HBG (Huisvesting Bijzondere Groepen) werkt in opdracht van OJZD de haalbaarheid van deze locatie voor economisch daklozen/passantenpension verder uit. Voor het passantenpension vallen de aantallen waarschijnlijk hoger uit (circa 60 tot 80), omdat gebruik gemaakt wordt van kleinere units. Eerste resultaten van het onderzoek laten zien een passantenpension voor een periode van 5 jaar enkel mogelijk is met een grote financiële bijdrage van de stad. Aanvullend wordt daarom de mogelijkheid van exploitatie voor 10 jaar onderzocht.

Geheim

1.1.5 Zaandammerplein 50, West



Omschrijving
Het gebouw is een Rijksmonument in bezit van Gemeentelijk Vastgoed. De begane grond, de eerste etage en de buitenruimte zijn verhuurd aan Stichting Combiwel Buurtwerk voor de exploitatie van het buurthuis Horizon. De tweede en derde etage (zolder) zijn beschikbaar en het gaat ongeveer om 1.000m2 bvo. In een haalbaarheidsonderzoek voor de opvang van ongedocumenteerden is geconcludeerd dat een verbouwing mogelijk is voor het opvangen van circa 30 personen in grotendeels onzelfstandige slaapruimtes. Destijds werden de investeringskosten daarvoor geraamd op ongeveer €600.000 euro.

Afwegingen en belemmeringen
1. In de buurt bevinden zich meerdere sociale (opvang)voorzieningen, waardoor draagvlak in de buurt mogelijk een belemmering kan zijn
2. Hoge verbouwingskosten
3. Kleine locatie

In onderzoek voor opvanglocatie kwetsbare meiden
Op dit moment loopt een haalbaarheidsonderzoek van stadsdeel West (Bestuursopdracht onderzoek kansen en mogelijkheden De Horizon Zaandammerplein 50) voor deze locatie ten behoeve van een opvanglocatie voor jonge meiden met een onveilige thuissituatie. Dit valt binnen het beleidsdoel maatschappelijke opvang. Dienst OJZD en Gemeentelijk Vastgoed zijn betrokken bij het onderzoek. Als een beheerder gevonden wordt en het initiatief haalbaar is, kan het project eind 2021 starten.

1.1.6 Appelweg, Noord



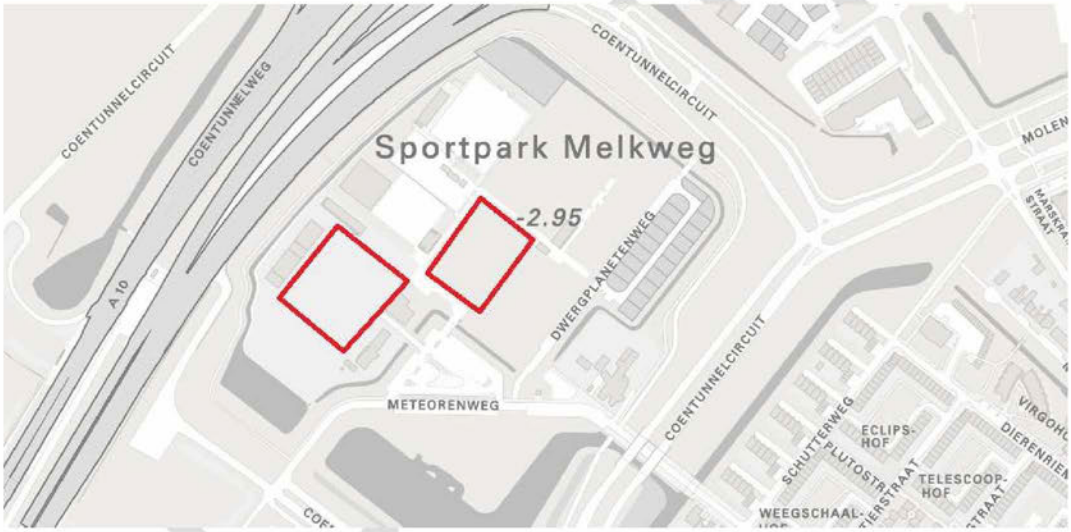
Omschrijving
De locatie is ongeveer 20 bij 100 meter groot, het aantal eenheden wordt op 70 geschat. Vanwege de externe veiligheid contouren van het nabij gelegen tankstation kunnen hier niet meer dan 96 woningen gerealiseerd worden. In een participatietraject met de omgeving tot en met begin 2020 was er draagvlak gevonden voor een concept stedenbouwkundig plan met 24 woningen in 3 volumes. De uitwerking van dit plan is in 2020 definitief gestaakt wegens een onhaalbare businesscase.

Afwegingen en belemmeringen:

- In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 24 gezinswoningen. Eerdere plannen bleven altijd binnen deze marge. Afwijking bestemmingsplan noodzakelijk.
- 70 tijdelijke units is in groot contrast met eerdere planvorming voor 24 woningen, waardoor draagvlak vinden in de omgeving een opgave is. Het totaal aantal potentiele toekomstige bewoners blijft echter ongeveer gelijk.
- Valt binnen de risicozone van het LPG-vulpunt aan de Appelweg 48. Binnen de risico contour mogen hier maximaal 96 personen verblijven.
- Sanering is noodzakelijk en daardoor verwacht negatief GREX resultaat. Volledige sanering van de grond ten behoeve van permanente bewoning werd eerder geraamd op circa [5.1.2,b] euro. Voor een light sanering voor tijdelijke woningbouw is grof geraamd ca. [5.1.2,b] [5.1.2,b] De kosten voor bouw- en woonrijp moeten nog verder in beeld worden

gebracht. Waarschijnlijk kunnen er middelen worden ingezet vanuit Rijksgelden voor bodemsanering. In dat geval dient de gekozen saneringswijze ook voor de lange termijn effect te hebben.
- Locatie overwegen mits er dekking is voor negatieve GREX door bouw-woonrijp maken, inclusief saneringskosten.
- Locatie bevindt zich op een waterkering. Dit geeft aanvullende eisen vanuit Waternet, wat vermoedelijk resulteert in extra kosten.
- Invulling moet waarschijnlijk passend zijn binnen de ruimtelijke structuur van het beschermde stadsgezicht.
- Onderzocht kan worden of het bestaande ruimtelijke model van het concept SP kan worden ingevuld met tijdelijke units.

1.1.7 Meteorenweg – Noord, Tuindorp Oostzaan



Omschrijving
Naast Sportpark de Melkweg liggen twee velden, beiden ongeveer 40 bij 60 meter in grootte. Naar schatting zijn dit maximaal 80 woningen. De locaties liggen ongeveer 400 meter buiten de buurt Tuindorp Oostzaan. De locatie heeft geen voorzieningen in de buurt en is met het OV beperkt bereikbaar. De grond heeft een agrarische bestemming en is in gebruik door NoordOogst. NoordOogst is een stadslandbouwproject met diverse deelnemers, toegankelijk voor iedereen om zich te laten inspireren om bewust met eten en duurzaam leven om te gaan. Deelnemers zijn o.a. FarmLodge (hotel), Stichting Beelease (bijenhouder), Buitenkans Kinderopvang, Friekens Brouwerij, Proost (biertuin) en Stroop (pannenkoekenhuis), NoChateau (wijngaard). Rondom één van de kavels staan gebouwtjes van de diverse deelnemers aan het landbouwproject NoordOogst. Op de andere kavel lopen varkentjes van Buitengewone varkens.nl, vlakbij Proost en Stroop en de

korfbal- en tennisvereniging. De dichtstbijzijnde bewoners zijn kermisexploitanten. De geluidbelasting bedraagt 60 tot 65 dB door de Ring A10.

Afwegingen belemmeringen

1. Tijdelijke woningbouw ontwikkelen ten koste van het project stadslandbouw NoordOogst, waardoor weinig draagvlak van de omgeving wordt verwacht
2. Door de afgelegen ligging is sociale veiligheid een aandachtspunt
3. De locatie is geluidbelast

Nog te ondernemen vervolgstappen voor tijdelijke woningbouw op deze locatie

1. Nader onderzoek naar haalbaarheid (technisch, ruimtelijk, sociaal, financieel).
2. In gesprek met ondernemers van NoordOogst en sportverenigingen om te onderzoeken of inpassing van tijdelijke huisvesting haalbaar is. Geheimhouding van de locatie is dan niet mogelijk.

1.1.8 Spinozacampus – Zuidoost, D-buurt

Omschrijving

De Spinozacampus is gebouwd in twee fases. In 2012 de eerste 700, en in 2014 nog eens 550 studentenwoningen. De campus is ruim opgezet. De afgelopen jaren zijn er verschillende incidenten geweest op de campus. DUWO is in ieder geval voornemens om ter verbetering van de veiligheid verschillende niet-wonen functies te realiseren. Indien mogelijk wordt dit gecombineerd met tijdelijke woningbouw. De campus heeft nog een vergunning voor de komende 10 jaar (gefaseerde onttrekking van 2030 tot 2032).



Afwegingen en belemmeringen

1. De grond waarop de campus staat is nog maximaal 10 jaar beschikbaar. Gezien de problemen die voortkomen uit de huidige opzet van de campus is het onwenselijk om het complex te verlengen. Mogelijkheden voor een financieel haalbare verdichting zijn uiterst onzeker en worden op dit moment onderzocht. Bij eventuele verdichting zouden 100-150 woningen mogelijk zijn.
2. Er wordt vooral ingezet op permanente ontwikkeling in de buurt. Twee projecten aangrenzend aan de campus starten dit jaar met bouwen. Eerst Nieuw-Develstein en daarna de kavel waar nu World of Food is gevestigd. Ook liggen in de deze buurt ruimteclaims voor sport en maatschappelijke voorzieningen. Daarbovenop speelt een watercompensatie vraagstuk dat opgelost moet worden in de buurt. De omgeving is niet ontvankelijk voor het toevoegen van tijdelijke initiatieven.
3. Door de ligging, opzet en huidige doelgroep van de campus zijn er zorgen over de sociale veiligheid en heerst er onder een deel van de bewoners een gevoel van onveiligheid. Om dit te verbeteren wordt op dit moment gewerkt aan een plan voor tijdelijke voorzieningen die moeten zorgen voor meer sociale controle. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met extra woningen, maar gezien de situatie is het onverstandig hier kwetsbare groepen toe te voegen. Jongerenhuisvesting (jongeren uit de buurt) zou een goede invulling zijn.

Vervolgstappen

Er vinden gesprekken plaats tussen G&O en de eigenaar van de campus om te onderzoeken of een verdichting van het complex financieel haalbaar is. Hierbij is het verbeteren van de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid het hoofddoel. Eventuele toevoeging van woningen zal dan met name gericht zijn op jongeren/starters (bij voorkeur met binding met het stadsdeel).

Geheim