VN2025-000117

rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Oost van 21 januari 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het initiatiefdocument "Herontwikkeling Zeeburgerpad 59-64

Het dagelijks bestuur Oost besluit

1. In te stemmen met het initiatiefdocument "Herontwikkeling Zeeburgerpad 59-64 en daarbij expliciet:

1. **Instemmen met het afwijken van de voorgeschreven woningbouwprogrammering namelijk 100% betaalbare koopwoningen.**

2. In te stemmen met het ter kennisname aanbieden van het Initiatiefdocument "Herontwikkeling Zeeburgerpad 59-64" inclusief bijlagen aan de stadsdeelcommissie.

Kernboodschap

Met het voorstel voor de herontwikkeling van Zeeburgerpad 59-64 stemt het dagelijks bestuur in met het initiatiefdocument van Open Development om woningbouw te realiseren op het Zeeburgerpad 59-64. Hierbij spreekt het DB het voornemen uit om in afwijking van het Omgevingsplan in te stemmen met een lagere parkeernorm en om 149 betaalbare koopwoningen te realiseren.

Bestuurlijke achtergrond

Omgevingsplan/bestemmingsplan Zeeburgerpad (2020)

Principebesluit Zeeburgerpad (gepland: college van 28 januari 2025)

Bestuurlijke prioriteit

Hoofdstuk 3 van het college-akkoord: Het bestrijden van de wooncrisis door de bouw van

woningen in onder andere het sociale en middensegment.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- Artikel 9, eerste en tweede lid

Specifiek uit de bijbehorende Takenlijst:

1.1 het voorbereiden van een bestemmingsplan, uitwerkings- en wijzigingsplan

5.1 adviseren over en uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context, waaronder de Huisvestingverordening

5.6 het onderhouden van contacten met burgers, corporaties, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars, etc. in relatie tot woonbeleid

Onderbouwing besluit

Ad 1: In te stemmen met het initiatiefdocument "Herontwikkeling Zeeburgerpad 59-64

Het initiatiefdocument beschrijft de transformatie van Zeeburgerpad 59-64 naar 149 betaalbare koopwoningen voor starters en mensen met sleutelberoepen, circa 229 m2 (creatieve) bedrijfsruimte, een gezamenlijke inpandige ruimte voor bewoners, twee gezamenlijke daktuinen voor bewoners en ruimte voor parkeren van fietsen en auto's. Het initiatiefdocument is opgesteld door de projectontwikkelaar Open Development en onderstreept de urgentie van het realiseren van betaalbare koopwoningen om aan de vraag in Amsterdam te voldoen.

Het schetsontwerp past met uitzondering van de autoparkeernorm in de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het Omgevingsplan.

Op basis van het Initiatiefdocument en het schetsontwerp wordt een afsprakenbrief opgesteld en na instemming door het Dagelijks Bestuur ondertekend door de ontwikkelaar en de directeur Grond en Ontwikkeling. Hierin worden afspraken vastgelegd over het programma, de grondwaarde, de planning en dergelijke.

Ad 1a : Het voornemen uit te spreken om in afwijking van (de wijzigingsbevoegdheid in) het omgevingsplan in te stemmen met een lage parkeernorm.

Er wordt door de initiatiefnemer een lage parkeernorm voorgesteld van 0,17 parkeerplaats per woning, wat neerkomt op 26 plaatsen voor 149 woningen. De ontwikkelende partij heeft de afwijking van de norm onderbouwd in een notitie van een verkeerskundig adviesbureau.

In het beleid voor autoparkeren en het omgevingsplan bestaat geen specifieke norm voor sociale koopwoningen. Koopwoningen van een dergelijke omvang zouden volgens advies van V en OR wel ongeveer een norm van 0,3 moeten hebben, al kan dat met een goede onderbouwing wel minder. Voor de bedrijfsruimte worden geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd.

Een lage parkeernorm voor dit project sluit wel aan bij het algemene gemeentelijke beleid dat duurzame mobiliteit stimuleert, met nadruk op fietsen en deelauto's. Nieuwe bewoners worden uitgesloten van de mogelijkheid van parkeervergunning op straat en dat wordt in de communicatie naar de toekomstige bewoners meegenomen.

Hoewel dit lager is dan geadviseerd, wordt dit gerechtvaardigd doordat sociale koopwoningen vergelijkbaar zijn met middensegment huurwoningen waarvan de minimale parkeernorm o is,, de centraal stedelijke locatie en het beleid waarbij bewoners geen recht hebben op parkeervergunningen waardoor de belasting van de openbare ruimte beperkt wordt tot bezoekers. Tevens realiseert de ontwikkelende partij meer dan de vereiste hoeveelheid goed toegankelijke fietsparkeerplaatsen, ook voor afwijkende maten en een aantal deelauto's.

Het definitieve besluit om in te stemmen met een afwijking van de parkeernorm volgt bij de omgevingsvergunning. Voor de verdere planvorming is het gewenst dat het DB nu reeds het voornemen uitspreekt om op dat moment in te stemmen met de voorgestelde afwijking van de parkeernorm.

Ad 1b: Instemmen met het afwijken van de voorgeschreven woningbouwprogrammering

Het initiatief voor de herontwikkeling/transformatie van Zeeburgerpad 59-64 wijkt af van de beleidsmatige 40-40-20-verdeling door 100% van de woningen in het betaalbare koopsegment aan te bieden. Het project richt zich specifiek op starters en mensen met sleutelberoepen, die moeilijk toegang hebben tot de huidige woningmarkt vanwege de hoge prijzen in de vrije sector. Een programmatisch onderzoek van de ontwikkelaar licht deze keuze toe.

In de omliggende wijken Indische buurt en Oostelijk Havengebied was de verhouding tussen de woningbouwsegmenten in 2023 als volgt:

Uitgangspunt van de gehele gebiedsontwikkeling Zeeburgerpad is een 40-40-20 verdeling te realiseren. Dit wordt via het erfpachtbeleid (vooralsnog) per kavel gestuurd. Naast deze en andere midden- en vrije sector segment initiatieven zijn er ook verschillende sociale huur initiatieven waardoor een 40-40-20 verdeling voorlopig binnen het gehele project geborgd is.

Door het aanbod volledig te richten op betaalbare koopwoningen, qua doelgroep vergelijkbaar met 100% middensegment huurwoningen, wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de diversificatie van het woningaanbod in Amsterdam Oost. Dit maakt het mogelijk voor meer mensen met een middeninkomen om zich in de stad te vestigen. Het ondersteunt de beleidsdoelstellingen van de gemeente om de koopmarkt toegankelijker te maken voor middeninkomens.

Beperking bij het voornemen om deze woningen te verkopen aan starters en mensen met sleutelberoepen is dat er bij verkoop geen grip meer is op de tweede koper. Onderzocht wordt wel of mensen met sleutelberoepen uit de directe omgeving (Indische buurt) voorrang kunnen krijgen.

Akkoord van het dagelijks bestuur op het woningbouwprogramma is nodig om te komen tot een afsprakenbrief, waarin het programma met onder andere bijbehorende grondprijzen wordt vastgelegd en die wordt ondertekend door de initiatiefnemer en de directeur Grond en Ontwikkeling.

Ad 2 In te stemmen met het ter kennisname aanbieden van het Initiatiefdocument

"Herontwikkeling Zeeburgerpad 59-64" inclusief bijlagen aan de stadsdeelcommissie.

Na akkoord van het dagelijks bestuur ontvangt de stadsdeelcommissie het Initiatiefdocument inclusief bijlagen ter kennisname.

	Percentage sociale voorraad corporaties 2023	Percentage sociale voorraad van particuliere verhuurders 2023	Percentage sociale huur totaal 2023	Percentage middeldure huur 2023	Percentage dure huur 2023	Percentage koop 2023
Indische Buurt/Oostelijk Havengebied	**37**	**5**	**41**	**10**	**18**	**31**
Amsterdam	36,2	10,5	47	9	16	28,9
Bron: WiA 2023						

Advies, afstemming en Participatie

Het Initiatiefdocument is opgesteld door de ontwikkelende partij Open Development en afgestemd met de gemeentelijke projectgroep Zeeburgerpad waarin R en D, G en O, IB en PMB vertegenwoordigd zijn.

Tevens is advies gevraagd aan de directie Verkeer en Openbare Ruimte over parkeren.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-000396	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-000407	Bijlage 1_Initiatiefdocument Herontwikkeling Zeeburgerpad 59-64.pdf (pdf)
AD2025-000408	Bijlage 3_Kadastrale kaart Zeeburgerpad 59-64.pdf (pdf)
AD2025-000409	Bijlage 2_Participatierapport.pdf (pdf)
AD2025-000410	Bijlage 4_Artist impression.jpg (jpeg)
AD2025-000411	Bijlage 5_Adviesnotitie parkeren.pdf (pdf)
AD2025-000412	Bijlage 6_Programmatisch onderzoek.pdf (pdf)
AD2025-000413	Bijlage 7_SO ontwerpboek.pdf (pdf)

Gemeente Amsterdam

DB

Uitslag

A Akkoord