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

Het dagelijks bestuur neemt kennis van het door de stadsdeelcommissie opgestelde advies en zal de vragen en aandachtspunten meenemen in de gesprekken met de ontwikkelaar. Binnen de mogelijkheden die de wet en Amsterdamse beleidsstukken bieden zal het gesprek met de ontwikkelaar worden aangegaan. Onderstaand een eerste reactie op de vragen van de stadsdeelcommissie.

1. Vanuit het Stedelijk woningbouwplan 2022-2028 zijn er weinig mogelijkheden om extra kwaliteit af te dwingen. Onder het motto van Goed is Goed Genoeg wordt ingezet op versnelling van de woningbouwopgave door onder anderen minder zware eisen te stellen aan de ontwikkelingen. De gangen zijn al 30 cm breder dan de bouwbesluiteis van 1,20 meter. Door de gemeenschappelijke ruimten juist op de begane grond te clusteren, wordt ontmoeting juist gestimuleerd. Het semi-openbare karakter van de plint nodigt uit en is voor meer mensen bereikbaar dan wanneer dit op de verdieping wordt gesitueerd.
2. In Amsterdam, en ook in Noord, geldt de hemelwaterverordening. Dit is een bovenwettelijke eis, die eisen stelt

over de manier van hoe regenwater vast te houden en of te lozen. De bouwbesluiteis is BENG, Bijna Energie Neutraal Gebouw, waarbij er maximale eisen worden gesteld aan de energiebehoefte van een gebouw en het primair fossiel energieverbruik. In dit geval kiest de ontwikkelaar er zelfs voor om een gasloos gebouw te ontwikkelen. Ook wordt er minimaal 40% hernieuwbare energieopwekking geëist. Dit alles zal vertaald worden in de uitwerking van het DO

3. We begrijpen dat u een gevelafwerking wenst die duurzaam en hoogwaardig is. In het SO (schetsontwerp) dat voorligt is de gevelafwerking nog niet uitgewerkt. In de volgende ontwerpfasen wordt het ontwerp verder uitgewerkt, waarbij ook gevelbekleding wordt meegenomen. Dit zal één van de onderwerpen van het participatietraject zijn, waarover de ontwikkelaar met de omgeving in gesprek gaat.
4. De ontwikkelaar is verplicht om de woningen te verhuren volgens de Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen voor minimaal 25 jaar. Met voorrang voor mensen uit Noord en essentiële beroepen wordt er sturing gegeven aan de toewijzing, welk in overeenstemming is met het stedelijk beleid. Tijdens de participatie wordt een voorrangsregeling voor andere doelgroepen besproken, waarbij het DB de stadsdeelcommissie en ontwikkelaar wil meegeven dat een voorrangsregeling anderzijds betekent dat er minder woningen voor andere doelgroepen beschikbaar komen. Hier moet een goede overweging voor gemaakt worden.
5. De ontwikkelaar legt ca 40-50 parkeerplekken aan op eigen terrein. Deze zijn voor het programma van Noordkaap (bestaande toren). Met deze parkeerplekken voldoet de ontwikkelaar aan het stedelijk beleid. Het is aan de ontwikkelaar om deze plekken te verdelen en ruimtelijk te onderbouwen. In lijn met het stedelijk beleid komen beide torens in een nulplafond in verband met beschikbaarheid van deze parkeerplekken op eigen terrein. Dat wil zeggen dat de gebruikers van beide torens niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen. Het nulplafond (en het bijbehorende betaald parkeren) zorgt dat geen parkeeroverloop ontstaat vanuit Noord en Zuidkaap naar de openbare parkeerplekken.

   Dit is een zorg van de bestaande bewoners van bijvoorbeeld de Hilversumstraat. Bij specifieke doelgroepen zoals gehandicapten gelden de reguliere regels met betrekking tot toekennen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte en/of parkeervergunningen.

   Voor essentiële beroepen hebben we in het stedelijk beleid geen uitzonderingsregels voor het uitgiftebeleid binnen een nulplafond. Dat is in de hele stad zo. Bewoners zijn bij een nulplafond aangewezen op de parkeerplekken op eigen terrein, zodat ze het openbaar parkeerareaal niet extra belasten.

   Het DB zal de ontwikkelaar meegeven dat dit duidelijk gecommuniceerd moet worden naar de toekomstig gebruikers, om verrassingen en problemen te voorkomen. De nieuwe bewoners kiezen daarmee bewust voor een woning waar geen parkeerplaats of parkeervergunning aan is gekoppeld.
6. Op eigen terrein is het aan de ontwikkelaar om deelmobiliteit te realiseren in samenwerking met een aanbieder. In de openbare ruimte is het aan de gemeente om een buurthub te realiseren.

   Op dit moment is het realiseren van buurthubs door de gemeente nog in een pilotfase. Het DB stelt voor de uitkomsten van deze pilot eerst af te wachten.
7. We zullen in het ontwerp van de openbare ruimte uw wens voor ruimte voor bewegen en sporten meenemen en vertalen in et nog op te stellen maaiveld DO. Daarnaast is het denkbaar dat er in de plint van het gebouw een (commerciële) sportschool wordt gerealiseerd. Of hier behoefte aan is in de buurt, zal tijdens de participatie verder worden onderzocht.