Gemeente Amsterdam

Agenda Stuurgroep Ringpark 3

Aan	5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted]
Vergadering	maandag 13 april 2026 11.30 – 12.30 uur Vergaderlocatie: Microsoft teams **Deelnemen:** https://teams.microsoft.com/meet/337623325952349?p=13yBXdnlCG6bfGSGCc
Voorzitter	5.1, 2, e [redacted]
Bijlage	1 Terugkoppeling optimalisatie 2 Berekening minimaal aantal woningen
Onderwerp	Vervolg Ringpark 3

1 **Opening, vaststellen agenda en mededelingen**

2 **Korte terugkoppeling uitkomsten onderzoek wonen**

De stuurgroep wordt voorgesteld:
Kennis te nemen van de terugkoppeling van de gemeente aangaande de optimalisatie van het stedenbouwkundig ontwerp en de excessieve bouwkosten. (Bijlage)

Samenvatting van de terugkoppeling van de gemeente:
De gemeente Amsterdam en Boelens de Gruyter hebben onderzocht of het mogelijk is om op de locatie van Ringpark gebouw 3 een woonprogramma te realiseren in plaats van een kantoorprogramma, gebaseerd op de planologische en stedenbouwkundige kaders die destijds voor een kantoorprogramma zijn opgesteld. Uit workshops en ontwerpsessies blijkt dat het huidige voorstel financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar is. De locatie kent hoge kosten door geluidsbelasting en onrendabele onderdelen zoals de commerciële plint en parkeren.

Vier optimalisatie-modellen zijn onderzocht, maar deze voldoen niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bieden onvoldoende woonkwaliteit. Extra woningen leiden tot eenzijdig georiënteerde woningen met beperkte lichttoetreding en hoge bouwkosten. Het huidige grondprijsadvies [GPA] biedt beperkte (maar dus wel enige) ruimte voor aanpassingen. 5.1, 2, b [redacted] 5.1, 2, b [redacted]

De gemeente concludeert dat een woonprogramma binnen de huidige kaders niet haalbaar is. Een nieuw stedenbouwkundig model, specifiek gericht op wonen, biedt mogelijk wel kansen. De gemeente staat open voor verdere samenwerking met Boelens de Gruyter om dit te onderzoeken.

3 **Afspraken over het vervolg**

De stuurgroep leden bespreken of er op basis van voorgaande agendapunt voldoende vertrouwen is om opnieuw met elkaar om tafel te gaan.

Om te zorgen dat er deze keer wel een haalbaar resultaat uit het onderzoek komt, vragen we de stuurgroep een aantal uitgangspunten mee te geven aan de projectgroep (Zowel Boelens de Gruyter als gemeente Amsterdam).

Het is nodig een nieuw stedenbouwkundig plan voor RP 3 op te stellen. Dit is een samenwerking tussen gemeente (i.s.m. CIOK) en Boelens de Gruyter en KCAP (of een ander bureau wat in opdracht van Boelens de Gruyter werkt). Hiervoor is het belangrijk dat een aantal eerdere keuzes ten aanzien van het stedenbouwkundig plan worden losgelaten en er echt opnieuw naar de locatie wordt gekeken. Een nieuwe/andere verkaveling is een aannemelijke uitkomst. Hierbij zou het programma primair gericht moeten zijn op woningbouw en woonkwaliteit. Hiertoe heeft Boelens de Gruyter op basis van het huidige GPA, - i.c.m. een reductie van ca. 5.1, 2, b % op basis van de prognose t.a.v. het effect van de excessieve bouwkosten 5.1, 2, b 5.1, 2, b een minimaal aantal woningen berekend.

Boelens de Gruyter heeft aangegeven graag met het huidige GPA door te willen en heeft de gemeente verzocht dit te verlengen. De onzekerheid van een nieuw GPA en de verwachte stijging van de prijzen (vaste grondprijzen) maakt dat dit verzocht wordt. Het GPA waarin de prijzen voor middenhuur nog residueel berekend zijn bieden te mogelijkheid te corrigeren voor de excessieve bouwkosten m.b.t. het geluid, hierbij is het oude middenhuur beleid nog van toepassing. De gemeente heeft Boelens de Gruyter gewezen op dat een nieuw GPA op basis van de vaste grondprijzen voor middenhuur en dus het nieuwe beleid voor deze categorie, hoewel geen ruimte voor de correctie op de excessieve bouwkosten m.b.t. geluid, wel meer ruimte biedt voor hogere huurwaarden.

<u>De stuurgroep wordt voorgesteld te besluiten:</u>

1. Opdracht te geven een nieuw ontwerptraject te starten met de volgende vertrekpunten als basis,
   : Er is sprake van een minimaal aantal woningen om tot een financieel haalbaar programma te komen. Op basis van de berekening in bijlage 2 zijn dat ..... woningen in het middensegment van tussen de 40 en 70 m2. (bijlage wordt nagezonden)
   : Onderzoeken die in het verleden naar stedenbouwkundige en milieu-planologische kaders zijn gedaan hergebruiken we waar mogelijk.
   : Er wordt opnieuw gekeken naar verkaveling, bouwvolume en positionering van de woningen. Echter, de relatie met - en entree naar het Rembrandpark blijft een leidend uitgangspunt.
2. Het projectteam van de gemeente opdracht te geven aan de directie G&O voor te stellen het GPA te verlengen ondanks het negatieve advies in de eerdergenoemde terugkoppeling.
3. Het projectteam van de gemeente opdracht te geven aan de directie G&O te verzoeken de reductie t.a.v. de excessieve bouwkosten voor geluidsmaatregelen door te voeren in het bestaande GPA.

De stuurgroep is zich ervan bewust dat het besluit tot verlengen van het GPA en doorvoeren van de bouwkostenreductie bij de directie G&O ligt en dat het vervolg van dit traject onder voorbehoud van dat besluit is.

Dit vervolgonderzoek naar de mogelijkheid van wonen op de locatie RP3 moet op 1 april 2027 geresulteerd hebben in een ondertekende (of op dat moment te ondertekenen) afsprakenbrief.

Alternatief:
Wanneer de stuurgroep niet voldoende vertrouwen heeft in een vervolg op basis van een nieuw ontwerptraject. Besluit zij het onderzoek naar wonen nu af te ronden. De gemeente vraagt Boelens de Gruyter om dan op korte termijn kenbaar te maken of zij alsnog een kantoorprogramma op de locatie RP3 willen realiseren zodat de gemeente de afsprakenbrief daarvoor weer uit de kast kan halen. Wil zij dit niet en ziet zij af van ontwikkeling van de locatie, zal de gemeente eerst intern kijken hoe zij nu naar het vervolg van de (ontwikkel)locatie en het ontwerp openbare ruimte kijkt.

De stuurgroep spreekt een datum af waarop Boelens de Gruyter uiterlijk aan de gemeente kenbaar maakt of zij een kantoorprogramma wil realiseren of af wil zien van ontwikkeling.

4 **Afsluiting**
Wat verder ter tafel komt.
Voorzitter sluit de vergadering