Gemeente Amsterdam

Advies Expertiseteam W-MV, Ringpark

Van Expertiseteam Wonen & Maatschappelijke Voorzieningen
5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Aan Projectteam: Herontwikkeling Ringparklocatie
Projectmanager: 5.1, 2, e

SPELREGELS Expertiseteam

Het Expertiseteam Wonen & Maatschappelijke Voorzieningen
Het Expertiseteam Wonen & Maatschappelijke Voorzieningen (E-team W-MV) bestaat uit adviseurs van de RVE's Grond en Ontwikkeling, Wonen, Ruimte en Duurzaamheid en Onderwijs, Jeugd, Zorg & Diversiteit. Het heeft een vast kernteam uit deze directies, maar zal afhankelijk van de vraag specifieke adviseurs uitnodigen om een projectteam verder te helpen.

Type vragen:
Het Expertiseteam Wonen en Maatschappelijke Voorzieningen is het aanspreekpunt voor alle vragen over (interpretatie van) beleid, prioritering en strategie op het gebied van wonen en maatschappelijke voorzieningen. Adviseurs van G&O, OJZ/MV, R&D en Wonen vormen samen dit team. Projectteams die bezig zijn met ruimtelijke ontwikkeling, transformatie of stedelijke vernieuwing/ontwikkelbuurten kunnen zich bij ons melden met integrale, portefeuille overstijgende vragen: de uitdaging zit vaak in het afwegen of prioriteren van verschillende beleidsdoelen en ambities. Het team adviseert integraal en geeft daarbij zo nodig aan welke keuzen voorliggen en hoe die keuzen zich verhouden tot de verschillende meer sectorale stedelijke beleidsdoelen.

Status van het E-team W-MV
Het Expertiseteam is er voor vragen vanuit de projecten. Het geeft een integraaladvies van uit de betrokken directies. Met de informatie uit het Expertiseteam kan het projectteam geïnformeerd haar eigen afwegingen maken wat betreft het woningprogramma in relatie tot de maatschappelijke voorzieningen. Ook kan het advies gebruikt worden om die afweging te motiveren en onderbouwen. Het is dus een niet bindend advies.

Wat is de vraag / het dilemma waar jullie als projectteam tegen aanlopen?

In het onderzoek wordt voorgesteld op de locatie A10/Lelylaan een programma te realiseren van ca. 150 -200 woningen waarvan 70% middensegment (ca. 45m2 groot) en 30% vrije sector (ca. 60 m2 groot). He programma wordt met name gestuurd door het feit dat er geen prive-buitenruimten aan de geluid belaste gevels gerealiseerd kunnen worden.

De portefeuillehouder Nieuw-West ziet weinig meerwaarde in het programma met relatief kleine woningen, omdat Nieuw-West vooral grote woningen nodig heeft.

1. leidt het voorstel tot kwalitatief goede woningen;
2. Sluit het voorgestelde programma aan bij de woonbehoefte in Amsterdam
3. Welke aanbevelingen heeft het Expertiseteam bij de uitkomsten van het onderzoek
4. Kan het Expertiseteam een advies formuleren over het onderzoek voor het gemeentebestuur (is het een gewenste ontwikkeling of niet).

Aanleiding / Waarom nu?

In 2021 heeft de gemeenteraad de investeringsnota Ringparklocatie vastgesteld waarbij aan de Nachtwachtlaan in de hoek van de 10/Lelylaan een forse kantoorontwikkeling zou plaats vinden, bestaande uit renovatie en optoppen van een bestaand kantoorgebouw en het toevoegen van twee nieuwe kantoorgebouwen.

De renovatie van het bestaande Ringparkgebouw is afgerond en de eigenaar/ontwikkelaar ziet dat de kantoormarkt afgelopen jaren drastisch is veranderd. Vorig jaar heeft de ontwikkelaar daarom voorgesteld om te onderzoeken of het programma voor een van de nieuw te bouwen gebouwen omgezet kan worden van kantoor naar wonen.

Dit onderzoek is gereed en willen we graag voorleggen aan het bestuur. Voordat we dat doen willen het Expertiseteam vragen om ons over de uitkomsten van het onderzoek en de kansen voor Amsterdam te adviseren

Advies Adviesteam Wonen MV

1. leidt het voorstel tot kwalitatief goede woningen?

De woningen in het voorstel zijn niet groot. Ze zijn echter prima geschikt voor alleenstaanden en stellen.
Overigens, 60m2 (3 kamers) voor de vrije sector wordt niet (meer) per se als klein opgevat voor een locatie 'binnen de ring. Een uitgekiend ontwerp en prijs/kwaliteitverhouding is waar het dan om draait. Daarbij gaat het om een gemiddelde: een gevarieerd programma van woningen tussen pakweg de 55 en 75 m2 biedt kansen voor meer huishoudensgroepen, waaronder zelfs (kleine) gezinnen.

In de voorkeursvariant zitten enkele S-maisonnettes. Middeldure huurwoningen zijn minimaal 40 m^2 groot. Als er wordt ingezet op een woningbouwprogramma van 0 – 100 – 0, worden er dus geen studio's van het type S gerealiseerd. Met een breedte van 3,30 m en een oppervlakte van circa 22 m2 zouden dit ook wel "minimale" sociale huurwoningen zijn.
Door de ligging van dit complex aan de ring verdient de inrichting/ ontwerp van het binnenklimaat van de woningen specifieke aandacht. Hoe kan de woning worden geventileerd? Kan er een raam open? In het bijzonder geldt dit voor de woningen op de onderste vier lagen, die aan een corridor liggen.

Bij het ontwerp van het atrium moet ervoor gezorgd worden dat er geen hittestress optreedt.

2. Sluit het voorgestelde programma aan bij de woonbehoefte in Amsterdam

Ja, deze woningen voldoen zeker aan een grote behoefte. Doelgroepen die op zoek zijn naar ruimere woningen (bijvoorbeeld gezinnen) zijn waarschijnlijk niet geïnteresseerd. Maar nog geen vijfde van de Amsterdamse huishouders bestaat uit gezinnen, de meerderheid van de huishoudens bestaat uit één persoon, en de rest bestaat vooral uit stellen. Voor een groot deel van deze huishoudens zijn de voorgestelde woningen heel gewild. Denk aan mensen die uit hun studenten- of jongerenwoning moeten, jonge mensen die het ouderlijk huis willen verlaten, mensen bij wie de relatie is beëindigd of mensen van buiten de stad die in Amsterdam een baan hebben gevonden.

Ringpark ligt aan de binnenzijde van de Ring, met een luwe zijde aan het Rembrandtpark, en op luttele minuten van het Vondelpark. Dat betekent dat voor woningen op deze plek in beginsel zeer ruime belangstelling zal bestaan - zelfs wanneer de woningen relatief klein zullen zijn.

De middensegmentwoningen zijn met 45m2 weliswaar klein, maar de vraag ernaar, op deze plek, zal groot zijn.

3. Welke aanbevelingen heeft het Expertiseteam bij de uitkomsten van het onderzoek

De uitkomsten van het onderzoek zijn een afwijking van 40-40-20. Mede gebaseerd op de businesscase. Bij transformatieprojecten met meer dan 10 woningen is 40-40-20 uitgangspunt. De directeur G&O is gemandateerd afwijking toe te staan op basis van 6 bestuurlijk vastgestelde afwijkingscriteria. Een lastige businesscase is géén afwijkingscriterium.

Als de ambtelijke projectgroep een afwijkingsverzoek wil indienen dan kan dat met een format bij het adviesteam afwijkingen van G&O 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e .
Het verzoek moet worden onderbouwd met 1 of meer van de 6 afwijkingscriteria.

Een programma met 100% middeldure huur sluit beter aan op het beleid. Als er wordt ingezet op naast middeldure huur ook een deel vrije sector, dan moet daar een goede onderbouwing op basis van de selectiecriteria onder liggen.

Bij middeldure huurwoningen is de minimale parkeernorm 0 (met een maximum van 1 per woning).

Door geluidsbelasting zijn aan een groot deel van het gebouw geen balkons mogelijk. Bij woningen kleiner dan 50m^2 zijn deze niet verplicht volgens het Bouwbesluit (BBL). Dat maakt de inzet op veel van dit soort woningen op deze locatie begrijpelijk. Ook zonder privé balkon zal de vraag naar deze woningen groot zijn. Echter wordt wel aangeraden vooraf goed het gesprek aan te gaan over de kwaliteit van deze kleine eenzijdige woningen. Zie ook bijlage ‘Vuistregels Kleine Woningen’ bij de Gewoon Goed handreiking juni 2025 - openresearch.amsterdam

Normaal gesproken wordt een afwijkingsverzoek in behandeling genomen als de portefeuillehouder van het stadsdeel akkoord gaat met de gevraagde afwijking. Als dat niet het geval is dan is dat niet handig en wordt het sowieso een bespreekgeval met de wethouder.

Het advies aan het projectteam is om, met de 6 afwijkingscriteria in de hand, zelf te kijken of hier een programma mogelijk is dat goed onderbouwd kan worden.

4. Kan het Expertiseteam een advies formuleren over het onderzoek voor het gemeentebestuur (is het een gewenste ontwikkeling of niet).

Het E-team levert advies m.b.t. woningbouw: welk type en prijssegment op een bepaalde locatie passend is. Of dit een gewenste ontwikkeling is op deze plek hangt van meer factoren af.

Wat betreft woningbouw is het advies:
Het voorgestelde programma is redelijk passend voor deze complexe plek. Er is grote behoefte aan middeldure woningen, en op deze locatie, vrij centraal en naast een park, zal de vraag groot zijn.
Vanwege de beperkte grootte van de woningen (45 m^2) en een hoog aandeel eenzijdige woningen is bij de uitwerking veel aandacht nodig voor de woonkwaliteit (zie Gewoon Goed bijlage Vuistregels kleine woningen)

De behoefte aan grotere betaalbare woningen is ook groot, in zowel Nieuw West als in de rest van de stad. Deze locatie is echter niet erg geschikt voor gezinswoningen. De bij deze woning verplichtte balkons kunnen niet gerealiseerd worden vanwege de geluidssituatie. Daarom ligt hier inzetten op deze doelgroep hier niet voor de hand.

Als met de ontwikkelaar geen goede deal te sluiten valt over het woonprogramma, dan kan de gemeente er voor kiezen haar eigen kavel te tenderen met een woonprogramma. In dat geval zal inzetten op middeldure huur om bovenstaande redenen ook weer een logische invulling zijn.
Omdat de dan door de gemeente uit te geven kavel een stuk kleiner is, zou deze optie minder middeldure huurwoningen opleveren dan nu voorliggend plan.

Of het verdwijnen van werk-/kantoorruimte op deze plek gewenst is, is een andere vraag. Het E-team W-MV adviseert niet over deze integrale afweging.

==========
======

Door het projectteam verstrekte informatie

Achtergrond
Zijn er eerdere adviezen over dit thema verkregen?
Zo ja welke adviezen zijn toen gegeven?

- In de fase van de Investeringsnota is verkend of woningbouw op deze locatie mogelijk is. De conclusie was toen dat als gevolg van de geluidsbelasting van de A10/Lelylaan dit niet zou leiden tot kwalitatief goede woningen. Op basis daarvan is toen vooral ingezet op kantoorontwikkeling.

Zijn er bestuurlijke uitspraken / toezeggingen gedaan over dit project?
zo ja welke?

- Bij de bespreking van de Investeringsnota is door bestuur en gemeenteraad gevraagd of er toch geen woningbouw op deze locatie mogelijk is. Toen is geantwoord:

- “In het begin van het project was het uitgangspunt om woningen toe te voegen. Bij de verdere uitwerking bleek de geluidsbelasting van de A10 en Lelylaan zo zwaar te zijn dat voor alle gevels de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt en dat drie van de 4 gevels zelfs zo zwaar belast worden dat ze als dove gevel uitgevoerd moeten worden. Het beleid is dat elke woning minimaal een geluidsluwe zijde heeft, een rustige buitenruimte en een raam moet hebben dat kan worden geopend. Dat is hier niet het geval. Alleen met allerlei technische maatregelen zou aan de oostgevel 1 kamer met een te openen raam gerealiseerd kunnen worden. Dit leidt tot te weinig leefkwaliteit en de woningen zouden bovendien zeer diep, smal en donker worden (bijvoorbeeld 25 x 3 meter) en sluit niet aan bij de kwaliteit die woonruimte dient te hebben. Vandaar dat uiteindelijk gekozen is voor het voorliggende plan.”

Is er eerder relevante besluitvorming over dit project geweest?
Zo ja wat was hierin de lijn?

- In 2021 heeft de gemeenteraad de investeringsnota Herontwikkeling Ringparklocatie vastgesteld waarin de Renovatie/uitbreiding van het bestaande kantoorgebouw is opgenomen en het toevoegen van 2 nieuwe kantoorgebouwen.

Het Project (Voeg plankaar bij)
In welke fase zit het project?

- Fase 4: realisatie

Welk programma wordt er beoogd? Woningensegmenten, maatschappelijk en overig. Als het om een enkele kavel gaat, wat is dan de programmering in de omgeving.

- 70% middensegent (ca. 45 m2)
- 30% vrije sector (ca. 60 m2).

Volgens de ontwikkelaar is dit het optimale programma:

- Er is geen (betaalbare) mogelijkheid om balkons te maken aan de drie geluidsbelaste zijden. Dit betekent dat hier gekozen moet worden voor woningen < 50 m2 die geen prive-buitenruimte hoeven te hebben. Er komt wel een gezamenlijke buitenruimte aan de parkzijde);
- Alleen in de poten van het gebouw kunnen prive buitenruimten worden gerealiseerd waardoor ook woningen 60 m2 gerealiseerd kunnen worden.
- Deze overwegingen leiden tot het voorgestelde programma van 70% < 50% en 30% woningen > 50 m2.
- Om het project financieel haalbaar te maken is er geen mogelijkheid om sociale huurwoningen te realiseren.

Welke dichtheid heeft het plan?
Wat is de grondpositie? En is er een ontwikkelaar bekend?

- Ontwikkelaar is Boelens de Gruyter
- Deel van de kavel is in erfpacht uitgegeven aan de eigenaar
- Rest van de kavel is van de gemeente en zou in erfpacht moeten worden uitgegeven

(NB: voor de ontwikkeling van het kantoorprogramma is vanwege de 1 op 1-uitgifte een Didamprocedure doorlopen; als ingestemd wordt met het woonprogramma dan zal naar verwachting een nieuwe Didamprocedure doorlopen moeten woden).

Wat is het bestemmingsplan?

- Bestemmingsplan/omgevingsplan zal met een Bopa-procedure gewijzigd moeten worden.

Is er een recent grondprijsadvies bekend en zo ja wat is die? En welke woningwaardes per m2 zijn er.

- Grondprijsadvies is aangevraagd.

Woningwaardes per m2 uit
Overzicht van geplande maatschappelijke voorzieningen

- In de plint ca. 1.000 m2 voor maatschappelijke/culturele voorzieningen (oa broedplaats)

Wat is de beoogde planning

- 2026/2027: aanvraag omgevingsvergunning

- 2027: bouwrijp maken/verleggen Nachtwachtlaan
- 2028: start bouw
- 2029/2030: oplevering