Gemeente Amsterdam

Onderzoek Wonen fase 3 RingparkProjectnaam t.b.v. Expertiseteam

Aan	Expertiseteam Wonen & Maatschappelijke Voorzieningen
Van	Projectteam: Herontwikkeling Ringparklocatie Projectmanager: 5.1, 2, e
Kopie aan	n.t.b.
Datum	12 mei 2025

SPELREGELS Expertiseteam

Het Expertiseteam Wonen & Maatschappelijke Voorzieningen
Het Expertiseteam Wonen & Maatschappelijke Voorzieningen (Eteam 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 Eteam 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.

Aanleveren van informatie door de aanvrager van het advies
Om efficiënt en gestructureerd te kunnen adviseren is aanvullende informatie nodig. Hieronder staat aangegeven welke informatie een aanvrager bij een adviesaanvraag aan het expertiseteam moet leveren, eventueel aangevuld met andere voor dit project of locatie specifieke informatie die relevant is voor de woningprogrammering. Ook is het goed een plankaart van het projectgebied toe te voegen. De normale doorlooptijd van een advies is 3 weken.

BENODIGDE INFO t.b.v. Expertiseteam

Wat is de vraag / het dilemma waar jullie als projectteam tegen aanlopen?
In het onderzoek wordt voorgesteld op de lovatie A10/Llelylaan een rogramma 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 gesttuurd door het feit dat er geen prive-buitenruimten aan de geluidsbelaste gevels gerealiseerd kunnen worden. De portefeuillehouder Nieuw-West ziet weinig meewarde 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

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

Overig
Welke beleidskaders zijn volgens project van belang?
Zijn er met het project samenhangende ontwikkelingen die van belang zijn? Zo ja welke? • Om de bouw te kunnen realiseren moet de Nachtwachtlaan worden verlegd. Dit is opgenomen in de Investeringsnota Ringparklocatie.
Heeft het advies haast? En zo ja waarom. • Met de ontwikkelaar is vorig jaar afgesproken om een jaar de tijd te nemen voor onderzoek en besluitvorming. We willen daarom graag voor het zomerreces naar het bestuur.