Gemeente
Amsterdam

VERZOEK om afwijking van 40-40-20 bij particuliere gebouwtransformatie

Project: Landsmeerderdijk 138

Aan	Carolien Schippers; directeur Grond en Ontwikkeling
Van	Teus van Essen, jurist ruimtelijke ordening, Ruimte en Duurzaamheid
Bijlage	Advies Regie & Advies
Kopie aan	[redacted]
Datum	12 maart 2020

Beste Carolien,

Aanleiding
Sinds 2014 is door ontwikkelaar RO groep, in overleg en op stadsdeelniveau, gewerkt aan een plan voor de herontwikkeling de Landsmeerderdijk 138. Het voornemen is dit nu braakliggende bedrijfsterrein een nieuwe invulling te geven met woningen.

Omschrijving project
(1) Locatie: Landsmeerderdijk 138, gebied Noord-West
(2) Huidige eigenaar: Landsmeerderdijk B.V.; ontwikkelaar is RO groep
(3) Huidige bestemming: Bedrijfsterrein
(4) Eigendom: eigen grond
(5) Woningvoorraad in omgeving:
- Sociale huur corporaties: 55%
- Sociale huur particulier: 2 %
- Middeldure huur: 7%
- Dure huur: 1 %

(6) Bestemmingsplan: het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III. Binnen die bestemming zijn geen woningen toegestaan.
(7) Financiën: ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de eigenaar.

Omschrijving planning, contract- en besluitvorming
(1) Bestuurlijke fase project: voorbereiding bestemmingsplan
(2) Contractvorming: er zijn nog geen contracten gesloten.
(3) Planning: ontwerp-bestemmingsplan: september 2020, vaststelling bestemmingsplan: januari 2021, start bouw: > voorjaar 2021

Beoogd woonprogramma na transformatie

(1) Beoogd woonprogramma : 19 woningen bestaande uit:
- 0 woningen in het goedkope of sociale huursegment: 0%
- 6 woningen met een gbo van meer dan 40 m² in het middeldure huursegment: 32%
- 13 koopwoningen met een gbo van meer dan 40 m² in het dure segment: 68%

(2) Beoogde voorwaarden : in een anterieure overeenkomst zal worden vastgelegd dat de middeldure huurwoningen voor minimaal 25 jaar na ingebruikname middeldure huurwoningen moeten blijven.

Onderbouwing verzoek om af te wijken

(1) Omschrijving uitzondering: een ander stedelijk doel of programma wordt bediend

(2) Onderbouwing van de uitzondering :
In het project is voorzien in nieuwe huisvesting voor Villa Vrolijk. Villa Vrolijk biedt logeeropvang, thuisondersteuning en individuele begeleiding voor kinderen met een (meervoudige) beperking. Deze functie bevindt zich nu in Noord in een huurwoning van Stadgenoot. Hier is de opvang verre van adequaat gevestigd en men kijkt dan ook uit naar andere huisvesting, wat tot op heden niet vindbaar is gebleken. Wat het stadsdeel betreft zou het zeer gewenst zijn als deze functie beter wordt gehuisvest en in Noord kan blijven. Mocht het onverhoopt niet lukken om Villa Vrolijk over te verhuizen, de afspraken tussen Villa Vrolijk en de ontwikkelaar, moeten nog verder worden uitgewerkt, dan zal het betreffende, nieuwe gebouw een andere, maatschappelijke invulling krijgen. Met het project wordt dus (ook) een ander doel gediend dan alleen woningbouw. Dit vraagt wel ruimte. Ruimte die niet voor woningbouw kan worden gebruikt.

(3) Aanvullende argumenten:
- Een braakliggend bedrijfsterrein, waar nog diverse 'zware' bedrijfsfuncties mogelijk zijn, kan een nieuwe, passende invulling krijgen.
- Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel is het realiseren van een hoger aandeel sociale huur of middeldure huurwoningen hier niet tot praktisch niet realiseerbaar.
- De door de ontwikkelaar opgestelde exploitatieopzet is extern getoetst in opdracht van het stadsdeelbestuur. Uit deze toetsing volgt dat het aannemelijk is dat het project niet dusdanig winstgevend is (onder andere door hoge grondsaneringskosten) dat hier een hoger aandeel woningen in het sociale of middeldure segment gerealiseerd kan worden.

Verzoek

Akkoord te gaan met:
het afwijken van 40-40-20 voor de herontwikkeling van de Landsmeerderdijk 138 op basis van de afwijkingsgrond 'ander stedelijk doel of programma'. Het beoogde woonprogramma is 0-32-68 met een totaal van 19 woningen.

ADVIES Regie & Advies <Landsmeerderdijk 138>

Amsterdam hanteert bij transformaties van gebouwen naar woningen als uitgangspunt bij onderhandelingen een woonprogramma van 40% sociaal, 40% middelduur en 20% dure woningen.
Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij maatwerk is gewenst. Het bestrijden van leegstand staat voorop. Hierbij zijn er drie vastgelegde inhoudelijke redenen om af te wijken :

a. een ander stedelijk doel of programma wordt bediend
b. een andere menging in het te transformeren gebouw past beter om de gewenste gemengde wijk te bereiken
c. Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Geen mix op entreeniveau van sociale en marktwoningen.

Beoordeling project en beoogd woonprogramma

Beoogd woonprogramma	**Lansmeerderdijk – totaal 19 woningen**	
	%	aantal
Sociale huurwoningen	0	0
Middeldure huurwoningen	32%	6
Vrije sector huurwoningen	68%	13

Pluspunten:

- Actieplanvoorwaarden voor middeldure huurwoningen worden opgenomen in een anterieure overeenkomst;
- Toevoeging van gewenste maatschappelijke voorziening in de buurt;
- Toevoeging van middeldure en dure huurwoningen draagt bij aan gewenste gemengde wijk; Op dit moment is het aandeel middelduur en dure huur respectievelijk 7% en 1% in het gebied.

Minpunten:

- Aandeel middeldure huurwoningen van 6 woningen (32%) is minder dan de gewenste minimale 40%.

<u>Aandeel sociaal <45% (niveau 22-gebieden) niet aan de orde</u>
Het project bevindt zich in het gebied Noord-West waar het aandeel sociale woningen (corporatiewoningen + particuliere sociale woningen) 57% is.

Beoordeling uitzondering/hardheidsclausule
Op basis van de volgende overwegingen wordt positief geadviseerd over het beoogde woonprogramma:

- Met de toevoeging van een maatschappelijke voorziening, te weten Villa Vrolijk of een andere maatschappelijke invulling, wordt een ander stedelijk doel bediend (uitzonderingscriterium a)
- Met een programma van 6 middeldure en 13 dure huurwoningen wordt bijgedragen aan de gewenste menging in het gebied (uitzonderingscriterium b). Met als kanttekening dat het

aandeel middeldure huur lager is dan de gewenste minimale 40%. Dit is, mede gezien de geringe omvang van dit project en de bijdrage aan een maatschappelijke voorziening, ons inziens acceptabel.

Advies: Advies conform verzoek, mits alle voorwaarden conform het Actieplan Meer Middeldure Huur in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Voor akkoord	Datum
.....	23 maart 2020
Carolien Schippers	

NB1: Akkoord geldig tot en met 2 jaar na ondertekening. Na uiterlijk 2 jaar dient er een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn ondertekend en een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Zo niet, dan vervalt deze toestemming
NB2: Deze toestemming is alleen geldig voor het in dit verzoek genoemde project