Nummer VN2024-008968
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 02 juli 2024

Portefeuille
Grond en Ontwikkeling (22)
Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt
B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het vrijgeven voor inspraak van de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden in stadsdeel West

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden, met als belangrijkste onderdelen:

- De sloop van 222 en de nieuwbouw van circa 385 woningen aan de Sinjeur Semeynstraat ('Sinjeur Semeynsblok') in het kader van stadsvernieuwing.
- De transformatie van de 18 'Piggelmeewoningen' aan het Piet Paaltjenspad ten behoeve van voorzieningen.
- De hierdoor plaatsvindende verdichting in de Kolenkitbuurt met circa 145 woningen.
- De nieuwbouw (waaronder de vrijesectorwoningen) wordt conform beleid uitgesloten van parkeervergunningen. Het is aannemelijk dat parkeerbehoefte in de nieuwe situatie afneemt vanwege het vervallen van een deel van de vergunningen die gekoppeld zijn aan de te slopen woningen. Dit zorgt dus niet voor extra parkeerdruk.
- De herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en rekening houdend met 'Amsterdam maakt ruimte' wordt de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht.
- De reguliere huurders (d.w.z. huurders met een reguliere huurovereenkomst) krijgen de mogelijkheid om naar wens terug te keren naar een gerenoveerde woning of een nieuwbouw- woning.

2. Kennis te nemen van de financiële paragraaf Kolenkitbuurt Midden (GEHEIM) met als belangrijkste aandachtspunten:

- Een opbrengstenniveau van circa € 5 miljoen (nominaal pp 1-1-2024).
- Een investeringsniveau van circa € 8 miljoen (nominaal pp 1-1-2024).
- De grondexploitatiegrens zoals opgenomen in de financiële paragraaf.

3. De concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden vrij te geven voor inspraak vanaf 15 juli tot en met 15 september.

4. Advies te vragen aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West over de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden.

5. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de meegezonden bijlage 'Financiële paragraaf Kolenkitbuurt Midden d.d. 24-05-2024', op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel tweede lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot de verwachte einddatum van de grondexploitatie op 31-12-2032.

6. In te stemmen met de raadsinformatiebrief waarmee de Commissie Ruimtelijke Ordening wordt geïnformeerd over het collegebesluit inzake het vrijgeven voor inspraak van de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden.

Kernboodschap

Het college van B&W heeft de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden vrijgegeven voor inspraak. In de investeringsnota wordt vastgelegd op welke wijze de buurt de komende jaren vernieuwd gaat worden. De woningen zijn verouderd en zijn toe aan vernieuwing. Daarom worden er 222 woningen aan de Sinjeur Semeynstraat gesloopt en ongeveer 385 nieuwe woningen teruggebouwd. In het gebied bevinden zich daarnaast 18 kleine 'Piggelmeewoningen' die getransformeerd worden naar voorzieningen. Voordat de investeringsnota wordt voorgelegd aan de gemeenteraad kunnen bewoners en belanghebbenden nog reageren op de voorstellen voor de vernieuwing.

Bestuurlijke achtergrond

- In 2003 is het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt vastgesteld. De uitvoering van dat plan is inmiddels bijna afgerond. Deze aanpak heeft de buurt de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd.
- Na vaststelling van de principenota door het college in 2021 is de planvorming voor de vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden verder opgepakt. Samen met woningcorporatie Rochdale en in overleg met bewoners is bijgevoegde concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden opgesteld waarin het plan wordt geschetst voor de vernieuwing van de buurt.
- De gemeente Amsterdam en Rochdale vernieuwen gezamenlijk het gebied 'Kolenkitbuurt Midden' in stadsdeel West. In 2023 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten tussen Rochdale en de gemeente (Grond en Ontwikkeling).

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

- Artikel 160 lid 1 sub a van de Gemeentewet. Bevoegdheid van college van burgemeester en wethouders om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.
- Artikel 2, lid 1 en 2 van de Algemene Inspraakverordening. Inspraak wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester. Het bestuursorgaan verleent inspraak met betrekking tot een beleidsvoornemen.
- Artikel 87 Gemeentewet jo. artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden, met als belangrijkste onderdelen:

- ***De sloop van 222 en de nieuwbouw van circa 385 woningen aan de Sinjeur Semeynstraat ('Sinjeur Semeynsblok') in het kader van stadsvernieuwing.***
- ***De transformatie van de 18 ''Piggelmeewoningen' aan het Piet Paaltjenspad ten behoeve van voorzieningen.***
- ***De hierdoor plaatsvindende verdichting in de Kolenkit met circa 145 woningen.***
- ***Herinrichting van de openbare ruimte.***

De gemeente Amsterdam en woningcorporatie Rochdale vernieuwen gezamenlijk het gebied Kolenkitbuurt Midden in stadsdeel West. In 2023 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten tussen Rochdale en de gemeente. De woningen in dit gebied zijn in slechte staat en steken schril af bij het vernieuwde gedeelte van de Kolenkitbuurt. Om aan te sluiten op de stedelijke vernieuwing is deze concept investeringsnota opgesteld zodat ook de Kolenkitbuurt Midden straks een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonbuurt wordt.

In het gebied wordt het bouwblok van 222 sociale huurwoningen aan de Sinjeur Semeynsstraat gesloopt. Uitgangspunt voor de Kolenkit Midden is dat het aantal sociale huurwoningen na renovatie en sloop-nieuwbouw minimaal hetzelfde blijft en dat er middensegment huurwoningen worden toegevoegd. In de voorliggende nota worden 49 woningen in twee zelfstandige bouwblokken ontwikkeld als vrijesectorkoopwoningen. Daarnaast komen er 281 sociale huurwoningen en 55 middensegment huurwoningen. De 18 bestaande 'Piggelmeewoningen' krijgen een commerciële erfpachtbestemming, waardoor het aantal woningen per saldo met 145 toeneemt. In totaal worden binnen de grondexploitatie 385 woningen gerealiseerd, in de verhouding 73% sociaal, 14% middelduur en 13% vrije sector. Tevens is uitgangspunt dat de Piggelmeewoningen worden getransformeerd van woningen naar voorzieningen. In totaal wordt rekening gehouden een programma van circa 1.200 m2 niet-wonen.

Rochdale kijkt, evenals de gemeente, naar de vraag van haar bewoners. Dit gaat om onder meer gezinnen, jongeren, ouderen en mindervaliden. In het nieuwe programma komt een divers aanbod aan woningen voor de verschillende doelgroepen terug.

Het grondexploitatiegebied grenst aan de oostkant direct aan de Rijksweg A10 en wordt door 3 onderdoorgangen verbonden met de wijk Bos en Lommer. De openbare ruimte onder de rijksweg is gemeentelijk eigendom. Deze openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie Kolenkitbuurt Midden. Dat betekent dat er in deze investeringsnota geen middelen voor gereserveerd zijn. Dit deel openbare ruimte is echter verouderd en de ambitie is om deze in de toekomst beter aan te sluiten bij de op dat moment nieuwgebouwde omgeving. De mogelijkheden om dit stuk openbare ruimte toch te vernieuwen worden parallel aan de uitvoering van deze invetseringsnota onderzocht.

Ad 2. Kennis te nemen van de financiële paragraaf Kolenkitbuurt Midden (GEHEIM) met als belangrijkste aandachtspunten:

- ***Een opbrengstenniveau van circa € 5 miljoen (nominaal pp 1-1-2024).***
- ***Een investeringsniveau van circa €8 miljoen (nominaal pp 1-1-2024).***
- ***De grondexploitatiegrens zoals opgenomen in de financiële paragraaf.***

Om het initiële tekort van circa € 4.9 miljoen terug te dringen tot het huidige tekort van circa € 3 miljoen zijn verschillende optimalisaties onderzocht. Dat heeft ertoe geleid dat de omvang van het te vernieuwen gebied beperkt is gehouden tot de directe omgeving van de

woningen. Aan de opbrengstenkant is met name gezocht naar extra verdichtingsruimte en het toevoegen van vrijesectorwoningen.

Ad 3. De concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden vrij te geven voor inspraak.

De concept investeringsnota is nu gereed. De volgende stap in het proces is om de concept investeringsnota vrij te geven voor inspraak zodat bewoners en andere betrokkenen nog een keer de kans krijgen om (schriftelijk) op de voorstellen te reageren. De binnengekomen reacties worden verzameld en beantwoord in een Nota van Beantwoording welke samen met de investeringsnota zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De inspraakperiode bedraagt (minimaal) zes weken en zal na vrijgave door het college plaatsvinden vanaf 15 juli 2024. Aangezien het zomerreces van 22 juli t/m 30 augustus duurt en de inspraakperiode minstens voor de helft buiten een reces moet vallen zal de inspraakperiode duren van 15 juli t/m 15 september.

Ad 4. Advies te vragen aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West over de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden.

Het stadsdeel West zal na vrijgave inspraak formeel om advies worden gevraagd. De investeringsnota met bijbehorende grondexploitatie zal vervolgens tezamen met het advies van stadsdeel West en de nota van beantwoording op de inspraak ter vaststelling worden voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad.

Ad 5. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de meegezonden bijlage 'Financiële paragraaf Kolenkitbuurt Midden d.d. 24-05-2024', op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder lid b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot de verwachte einddatum van de grondexploitatie op 31-12-2032.

De geheimhouding wordt opgelegd tot de verwachte einddatum van de grondexploitatie op 31-12-2032, omdat de financiële en economische belangen van de gemeente in geding kunnen komen als de (financiële) risico's openbaar worden.

Participatie

Bij het opstellen van het plan voor de vernieuwing van de buurt zijn bewoners actief betrokken. Zowel de huurders van de te slopen en te renoveren woningen als de omwonenden zijn door de gemeente en de corporatie uitgenodigd mee te denken over de nieuwe (stedenbouwkundige) inrichting van het gebied. In aanloop naar deze concept investeringsnota hebben in verschillende fases gesprekken en bijeenkomsten plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden.

De gemeente en Rochdale hebben hiervoor 'Het Collectief' (ook wel het Kolenkit Collectief) gevraagd input op te halen bij de zittende bewoners en stakeholders in en rond de

buurt. Het Collectief is een verzameling van organisaties die zich vanuit verschillende (maatschappelijke) invalshoeken inzet voor deze buurt.

In de eerste fase zijn vierentwintig huishoudens bevraagd naar hun ervaringen met- en verhalen over de al afgeronde vernieuwing van de Kolenkitbuurt-Zuid en het al opgeleverde Middengebied. De vragen gingen over voorzieningen, het karakter van de Kolenkitbuurt en over het vernieuwingsproces. In de tweede fase heeft het Kolenkit Collectief in totaal honderdtwintig huishoudens en bewoners bereikt door de inzet van gesprekken, wandelingen, online survey 's, tentoonstelling en activiteiten voor kinderen. Ook is aan 700 bewoners gevraagd hoe zij graag willen wonen in de toekomst. Thema's die hierbij aan bod kwamen zijn: toekomstige woningen, woonomgeving, openbare ruimte en ontmoetingsplekken, binnentuinen, sociale netwerken, voorzieningen en buurteconomie. Hieruit is een lijst met uitgangspunten en wensen ontstaan.

In de derde fase is de input uit de eerdere fasen verwerkt in een concept stedenbouwkundig Plan. In juni 2022 zijn er drie inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij dit plan is gepresenteerd aan de bewoners van de Kolenkitbuurt Midden. Ditzelfde plan is in het najaar van 2022 tevens gepresenteerd aan de overige stakeholders in de buurt.

In de aankomende fase zal het onderliggende plan voor de openbare ruimte aan de buurt worden voorgelegd. De wijze waarop dit gaat gebeuren zal in overleg gaan met Het Collectief. In het verleden zijn al verschillende momenten geweest waarbij de buurt haar wensen kon aangeven voor de openbare ruimte. De gemeente wil ook toekomstige bewoners van de nieuwbouw betrekken bij de herinrichting. Het plan wat nu voorligt vormt de hoofdopzet voor het vervolg. De verschillende planonderdelen worden in 2024 en 2025 verder uitgewerkt en gedeeld met de buurt. Daarbij is participatie op onderdelen mogelijk. Denk hierbij onder andere aan: de groenvakken aan de Leeuwendalerswegen de Schaapherderstraat, de inrichting van het Lidewijdepad (inclusief speelvoorzieningen) en het Piet Paaltjenspad en de mogelijkheden voor zelfbeheer vanuit de buurt.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Na akkoord voor de vrijgave voor inspraak van de concept investeringsnota door het college wordt een kennisgeving gepubliceerd op de gemeentelijke website en worden direct belanghebbenden, omwonenden en ondernemers schriftelijk geïnformeerd. Daarnaast wordt de inspraakperiode ook analoog aangekondigd via (lokale) media. Tijdens de inspraakperiode van, in dit geval, acht weken (2 weken extra i.v.m. zomerreces) wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor geïnteresseerden en bewoners en ondernemers woonachtig in en rondom het plangebied. De reacties uit de inspraakperiode worden verwerkt in een inspraakdocument en daar waar gewenst verwerkt in de definitieve investeringsnota ten behoeve van het investeringsbesluit

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2024-041315	1. 20240624 Concept Investeringsnota Kolenkitbuurt Midden.pdf (pdf)
AD2024-040566	2. 20240617 - Samenvatting -- Vrijg. c. investeringsnota Kolenkit Midden.docx (msw12)
AD2024-040624	4. 20240617 - Adviesaanvraag B&W-SDW -- Vrijg. c. investeringsnota Kolenkit Midden.docx (msw12)
AD2024-041333	5. Concept Raadsinformatiebrief vrijgave voor inspraak conceptinvesteringsnota Kolenkitbuurt Midden.docx (msw12)
AD2024-040896	Advies (pdf)
AD2024-042983	B - 05 Getekende brief VN2024-008968.pdf (pdf)
AD2024-038326	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-040567	GEHEIM - 3. 20240524 Financiële Paragraaf Kolenkitbuurt Midden 20472.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten