

Voordracht voor de Staf Noord Abid van 22 april 2024

Portefeuille  
Agendapunt

Ruimtelijke Ordening  
B4

---

**Onderwerp**

Bespreken adviesaanvraag gebouw Zuidkaap voor Stadsdeelcommissie

---

**Gevraagde beslispunten**

- Inhoud en richting geven aan adviesvraag SDC
- In te stemmen met het agenderen voor advisering aan de stadsdeelcommissie
- In te stemmen met het agenderen van definitief advies voor het Dagelijks bestuur

---

**Onderbouwing beslispunten**

- In navolging van de staf van 12 december 2023 en 25 maart 2024 legt de projectgroep de stukken voor die voor advies naar de stadsdeelcommissie gaan. De stadsdeelcommissie geeft zwaarwegend advies op de vraag of de Waterlandpleinbuurt, specifiek deze locatie aan de Hilversumstraat, gebaat is met dergelijke woningen in deze hoeveelheid en verdere voortgang van het project.
- De afsprakenbrief en de bijlagen zijn ambtelijk uitvoerig besproken, advies is ingewonnen bij verschillende directies, de inhoud van de afsprakenbrief is juridisch getoetst. De stadsdeelcommissie wordt niet gevraagd inhoudelijk te adviseren op de voorgelegde stukken.
- Ondertekening van de afsprakenbrief vindt in dit geval plaats door de stadsdeelsecretaris als vertegenwoordiger van de gemeente na de instemming van het dagelijks bestuur met het advies van de stadsdeelcommissie

---

**Volgende processtappen**

- Advies stadsdeelcommissie
- Ondertekening afsprakenbrief
- Start participatie

---

**Advies en afstemming**

De projectgroep stuurt aan op ondertekening van de afsprakenbrief tussen de gemeente en ontwikkelaar Doniger voor de bouw van gebouw De Zuidkaap aan de Hilversumstraat 316 (Waterlandpleinbuurt). Voor de ondertekening van de afsprakenbrief kan plaatsvinden, is advies nodig van de stadsdeelcommissie. Het advies van de stadsdeelcommissie is zwaarwegend voor het besluit van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord.

*Bestuurlijk voortraject*

In navolging van het bezoek aan de staf op 6 februari en 13 maart 2023 en het daaropvolgende gesprek met ontwikkelaar Doniger Urban Developments op 6 april 2023 is op 5 juni de laatste versie van de afsprakenbrief Hilversumstraat 316-340 inclusief bijlagen in de staf besproken ter voorbereiding op de technische sessie met de stadsdeelcommissie die plaatsvond op 21 juni jl.

Het project en de bijbehorende afsprakenbrief is in 2023 en 2024 een aantal keer aan de staf voorgehouden, als laatste keer op 8 april 2024.

### Ontwerp en beleid

Het schetsontwerp is na reactie van de Directies Ruimte en Duurzaamheid en Wonen door Doniger aangepast en de woningen zijn in oppervlakte toegenomen van 26m<sup>2</sup> BVO naar ongeveer 30 m<sup>2</sup>. Het ontwerp en het type woningen past binnen het woonbeleid en speelt in op de woningnood in de regio. Kanttekening hierbij is dat het voorgestelde aantal woningen, dat volgens Doniger nodig is om tot een sluitende businesscase te komen, een grote impact op de wijk kan hebben.

Het project gaat uit van kleine woningen. Dit geldt vooral voor de 240 sociale huurwoningen (studio's) van gemiddeld 30 m<sup>2</sup>. Bekend is dat dit type woning over het algemeen kort wordt bewoond. Huurders zullen als de mogelijkheid zich voordoet, kiezen voor een grotere woning.

De concentratie aan woningen is hoog, maar te verdedigen. Hoewel de locatie zich in een uithoek van stadsdeel Noord bevindt, is de ontsluiting vanwege de Schellingwouderbrug relatief goed. Ook past deze hogere dichtheid in de trend van Amsterdam. Veel mensen die naar Amsterdam toe komen genieten vooral van de vele voorzieningen die de stad te bieden heeft en accepteren een kleinere woonsituatie ten opzichte van de rest van Nederland. Er is een grote vraag naar dit soort woningen.

Los van het advies van de Directie Wonen is geconstateerd dat in een ander gebied van Amsterdam in een gebouw van Doniger met vergelijkbare studio's elke studio verhuurd wordt aan "twee afzonderlijke huishoudens". Het huidige woonbeleid maakt dit mogelijk en stimuleert dit zelfs. Met Doniger is tijdens regulier overleg besproken dat verhuur van de studio's op dezelfde manier als op deze locatie de Waterlandpleinbuurt zeer ongewenst is.

Na intern onderzoek lijkt het erop dat via een ruimtelijk spoor, via de omgevingswet, wel de mogelijkheid bestaat om de gebruiksmogelijkheden te beperken. Die beperking wordt dan verwerkt in de aanvraag wijziging omgevingsplan. Het lijkt erop dat artikel 5.34 Omgevingswet hiertoe de juiste grondslag biedt. De inperking van zelfstandige bewoning door één huishouden wordt opgenomen in het besluit tot vergunningverlening, de omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt deze intentie ook in de afsprakenbrief opgenomen. Hoewel deze afspraak als

privaatrechtelijke overeenkomst ondergeschikt is aan het publiekrechtelijke woonbeleid dat het woningdelen juist stimuleert, heeft de projectgroep ervoor gekozen om het ook in de afsprakenbrief op te nemen. Hiermee wordt de intentie onderbouwd en doet de projectgroep er alles aan om dergelijke vorm van woningdelen in de letter en in de geest van de wet te voorkomen. *Deze toevoeging is nog niet in de afsprakenbrief in de bijlage opgenomen.*

Aanvullend zal dit ook in de erfpachtovereenkomst worden opgenomen. Kanttekening hierbij is dat er vanuit handhaving vaak onvoldoende capaciteit is om dit te controleren en het nog maar de vraag is of een privaatrechtelijke overeenkomst met publieke middelen kan worden gehandhaafd. De afspraak in de privaatrechtelijke overeenkomsten dient dus vooral als een extra signaal/ waarschuwing richting de ontwikkelaar.

### Participatie (bijlage 10)

De nieuwe omgevingswet maakt participatie op niveau "consultatie" verplicht. Uit de Participatiehandreiking van de nieuwe omgevingswet volgt dat het project Zuidkaap onder grootschalige nieuwbouw valt en daarmee in categorie 3, waarvoor volgens de handreiking de participatievorm "Betrokkenen laten adviseren" geldt, dit geldt voor alle onderdelen van het project, ook bouwhoogte en -volume.

Het doel van participatie volgens de Omgevingswet is het betrekken en laten meedenken van omgeving/ bewoners bij een plan of idee in een vroegtijdig stadium. Het idee is dat dit het draagvlak in de omgeving voor een plan zou vergroten en participatie tot minder juridische procedures leidt. Bovendien kunnen relevante aspecten die in de participatie naar voren zijn gebracht, betrokken worden bij de besluitvorming.

De ontwikkelaar heeft het participatieplan daarop aangepast. Ook zijn de wijzigingen die in een eerder concept van de afsprakenbrief waren aangebracht door de portefeuillehouder m.b.t de participatie definitief opgenomen in de brief.

### Ondertekenen afsprakenbrief

Door het ondertekenen van de afsprakenbrief spreekt het DB af mee te werken met het opstarten van de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden onder voorwaarde dat de ontwikkeling op een door de gemeente verantwoord geachte en stelselmatige wijze in ontwikkeling wordt gebracht.

Er zijn daarmee verschillende toetsmomenten waarop de ontwikkeling gecontroleerd en indien nodig gestopt kan worden. Denk hierbij aan het VO en DO dat ook aan CRK wordt voorgelegd en de welstandsnota en het hoogbouwbeleid. Verder is in de afsprakenbrief opgenomen dat er eerst een participatietraject wordt opgestart voordat er met het VO-ontwerp kan worden gestart.

De gemeente werkt dus enkel mee aan het ontwerpproces, als tijdens het proces aan de gestelde

voorwaarden wordt voldaan.

---

## Participatie

---

## Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-023683	Staf Noord Abid Voordracht (pdf)
AD2024-023684	2024-04-22 DB flap_ Zuidkaap.docx (msw12)
AD2024-023685	Bijlage 19 230530 Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcie Hilversumstraat.docx (msw12)
AD2024-023686	Bijlage 10 Communicatieplan Zuidkaap.pdf (pdf)
AD2024-023687	240315_concept Afsprakenbrief Hilversumstraat def.docx (msw12)
AD2024-023688	Bijlage 20 240422 memo afwegingen voortzetten project pdf.pdf (pdf)

---

## Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e - 065.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl  
5.1, 2, e - 065.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

---

## Uitslag

A Akkoord

---