

Advies staf RO

Omschrijving: Nieuwbouwcomplex Zuidkaap

Locatie: Nabij de locatie Hilversumstraat 316 t/m 340

Soort aanvraag: Conceptaanvraag

Procedure: -

Datum staf RO: 10 januari 2022

Beschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft het realiseren van het nieuwbouwcomplex Zuidkaap Hilversumstraat. Deze nieuwbouwcomplex zal voor commerciële (begane grond) en woondoeleinden (eerste t/m de eenentwintigste verdiepingen) worden gebruikt. Het nieuwbouwcomplex is niet voorzien van een kelder.

Strijdigheid bestemmingsplan

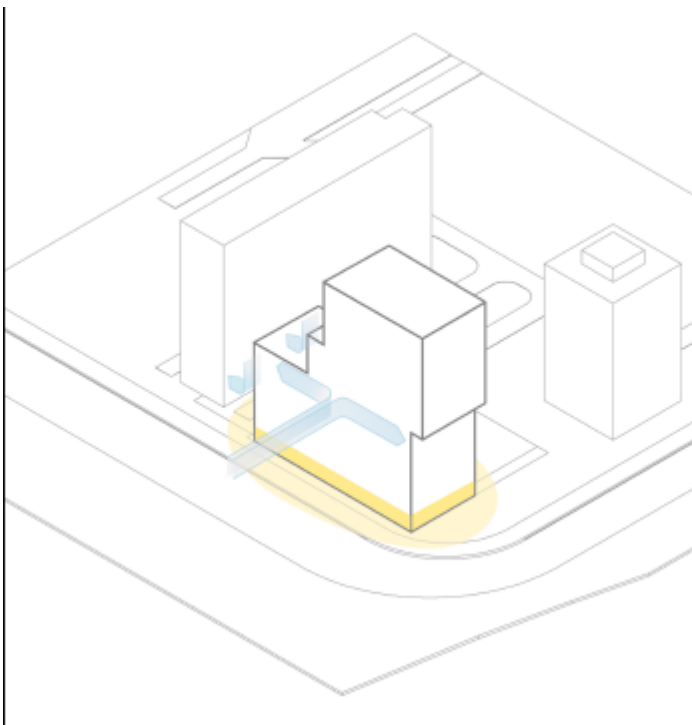
Het initiatief is in strijd met de geldende bouw en gebruiksregels van de bestemmingen 'Kantoor' (art. 5) en 'Groen' (art. 4) van het bestemmingsplan 'Nieuwendam Noord – Markengouw'.

De voor '[Kantoor](#)' aangewezen gronden zijn alleen bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, fietsenstallingen, bergingen en andere nevenruimten, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en erven.

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, fietsenstallingen, speelvoorzieningen, ontsluitingsroutes voor parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Advies

Het stadsdeel wil wel meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan omdat:

Advies:

Voor het stadsdeel is het niet uitgesloten dat de ontwikkeling van *een* woontoren op deze locatie tot de mogelijkheden behoort en gaat graag met de initiatiefnemer in gesprek om de stedenbouwkundige, landschappelijke, programmatische, maatschappelijke, organisatorische en procedurele randvoorwaarden verder te bepalen.

Motivering:

Het initiatief kan een flinke bijdrage leveren aan het beleid om meer woningen in de stad te realiseren, zoals onder andere vermeld in Koers 2025. Zo kan het grote woningtekort worden ingelopen. Ook gaat het initiatief uit van het realiseren van woningen in het sociale en middeldure segment. Dit sluit aan op het gemeentelijke woonbeleid. Ook kan het project een toegevoegde waarde zijn voor de ontwikkelbuurt Waterlandpleinbuurt. Het initiatief gaat uit van het toevoegen van maatschappelijke- en ontmoetingsfuncties op de begane grond. In ontwikkelbuurten is een tekort aan dergelijke locaties. Ook is dit passend in het economische beleid van de gemeente, wat uitgaat van het stimuleren van een buurteconomie in naoorlogse wijken.

Hoogbouw is op deze locatie niet uitgesloten, maar dient zich, gelet op het gemeentelijke beleid, goed te voegen naar de stedenbouwkundige en landschappelijke context. Vanwege de nabijheid van Landelijk Noord is terughoudendheid geboden. Omdat de twee naastgelegen gebouwen, de toren van het Leger des heils en de flat van Rochdale, een hoogbouwaccent vormen, is het toch denkbaar dat hier een enige hoogte mogelijk zal zijn. De flat van Rochdale bevindt zich namelijk op de achtergrond, gezien vanuit Landelijk Noord. Een hoogte lager dan 45 meter zal de situatie dan ook nauwelijks doen wijzigen vanuit dit perspectief. Het nieuwe gebouw dient dan ook lager te zijn dan deze flat.

De gemeente gaat graag in gesprek met de initiatiefnemers om de verdere ruimtelijke randvoorwaarden te bespreken. Conditie hierbij is in ieder geval dat het bouwplan wordt verlaagd naar een bouwhoogte van niet meer dan 45 meter. Afgezien daarvan en enkele andere uitwerkingpunten, lijkt het bouwplan in principe passend in het gemeentelijke beleid en kan het een stedenbouwkundige meerwaarde bieden. Het bouwplan dient in projectverband nader te worden uitgewerkt.

Bij dat vervolg dienen in ieder geval de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten te worden uitgewerkt:

- Er dient een HER te worden opgesteld om het hoogbouwproject te kunnen beoordelen, waarbij het zal worden voorgelegd aan de HER-commissie.
- Het bouwplan gaat uit van en geeft invulling aan de vijf principes voor hoogbouw uit de (ontwerp) Omgevingsvisie Amsterdam 2050 :
 - o Hoogbouw levert een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
 - o Hoogbouw maakt op een mooie manier deel uit van het stadssilhouet.
 - o Er is een aangenaam verblijfsklimaat op het maaiveld rondom hoogbouw.
 - o Het is fijn wonen en werken in hoogbouw.
 - o Hoogbouw draagt bij aan een klimaat-neutrale en circulaire stad.
- De stedenbouwkundige inpassing is momenteel niet voldoende. Het is onder andere wenselijk dat het gebouw meer richting het noorden wordt geplaatst, zodat het beter in de rooilijnen van de overige bebouwing zal passen. Het is wellicht een mogelijkheid om de kadastrale grenzen hiervoor te wijzigen. Dit zal in het project worden begeleid. Er wordt vroegtijdig akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai dat van de A10 afkomstig is. Dit maakt het mogelijk om eventuele geluidsmaatregelen op het goede moment te integreren in het project.
- Ook gaat het plan nu uit van het innemen van de groene entree en het plaatsen van parkeerplekken op deze locatie. Hierdoor zal groen verdwijnen, terwijl het gemeentelijke beleid juist uit gaat van vergroenen van de stad. Er dienen dan ook afspraken gemaakt te worden over de bijdrage aan vergroening. Er zijn onder andere kansen voor het plaatsen van meer bomen en een groene ontmoetingsruimte voor het gebouw.
- Het plan gaat uit van het toevoegen van ontmoetingsfuncties op de begane grond. Dergelijke functies zijn vaak succesvol als de aansluiting op de openbare ruimte kloppend is. Er dient dan ook een inpassingsplan voor de openbare ruimte te worden opgesteld. Waarbij de aansluiting op de groene oever cruciaal is. Deze oever dient als een doorlopende wandelroute te worden ontworpen. Bijdrage aan dit plan is een randvoorwaarde.
- De mobiliteitskeuzes moeten nader worden onderzocht en getoetst.

- In de aanvraag wordt aangenomen dat het aanwezige parkeerterrein voor het overgrote deel aan zijn functie kan worden onttrokken om dat het aanwezige kantoorpand inmiddels, door het gebruik door het Leger des Heils, een lagere parkeerbehoefte kent dan voorheen. Op basis van de geldende bestemming kan dat pand echter weer volledig voor kantoren in gebruik te nemen, waardoor de 'oude' parkeerbehoefte weer kan terug komen. Dit dient nader in beeld te worden gebracht.
- De belangen van de omwonden dienen meegenomen te worden in de afwegingen en de uiteindelijke keuzes.

Na een verdere uitwerking kan de te volgen, ruimtelijke procedure worden bepaald. Dat kan een omgevingsvergunning zijn om af te wijken van het bestemmingsplan of een geheel nieuw bestemmingsplan. In beide gevallen zullen dan alle, gebruikelijke omgevingsaspecten dan goed onderbouwd moeten worden door de aanvrager. Bij een eventueel vervolg is ook een planschade-overeenkomst nodig.

Ten aanzien van parkeren dient bij de formele omgevingsaanvraag met het volgende rekening te worden gehouden:

- houd op eigen terrein rekening met (kleine) parkeervraag van bewoners
- kijk of het mogelijk is dat bewoners met auto's ook gebruik kunnen maken van de parkeerplekken van LDH op momenten dat die plekken leeg staan
- uitgaan van de minimale parkeernorm van nul bij sociale en middel dure huur is conform beleid
- hou op eigen terrein nabij entree woontoren rekening met laad en los mogelijkheid bijvoorbeeld voor verhuizingen of pakketbezorgers
- is het niet mogelijk om met 1 entree en dus 1 slagboom te werken ipv twee, de parkeerplekken moeten dan anders worden ontworpen, entree aan de Hilversumstraat laten vervallen
- zorg dat het eigen parkeerterrein goed is afgeschermd
- bewoners van de nieuwbouw dienen op eigen terrein te parkeren (en krijgen bij mogelijke invoering van betaald parkeren geen parkeervergunning)
- bewoners van de bestaande Rochdale flat hebben voldoende parkeermogelijkheden in de OR in de nabijheid van de flat
- het programma van voorzieningen LDH verhuist van de huidige toren van LDH (Noordkaap) naar de nieuwe bebouwing (Zuidkaap) ??
- bereken ook de parkeercapaciteit voor fiets en scooter voor Noordkaap en voor Zuidkaap (parkeervraag wordt in 1 fietsenstalling bij Zuidkaap opgelost?)
- denk bij deelmobiliteit ook aan deelfietsen/scooters etc en faciliteer dit in de fietsenstalling/op eigen terrein
- zorg bij deelmobiliteit voor elektrische oplaadpunten.

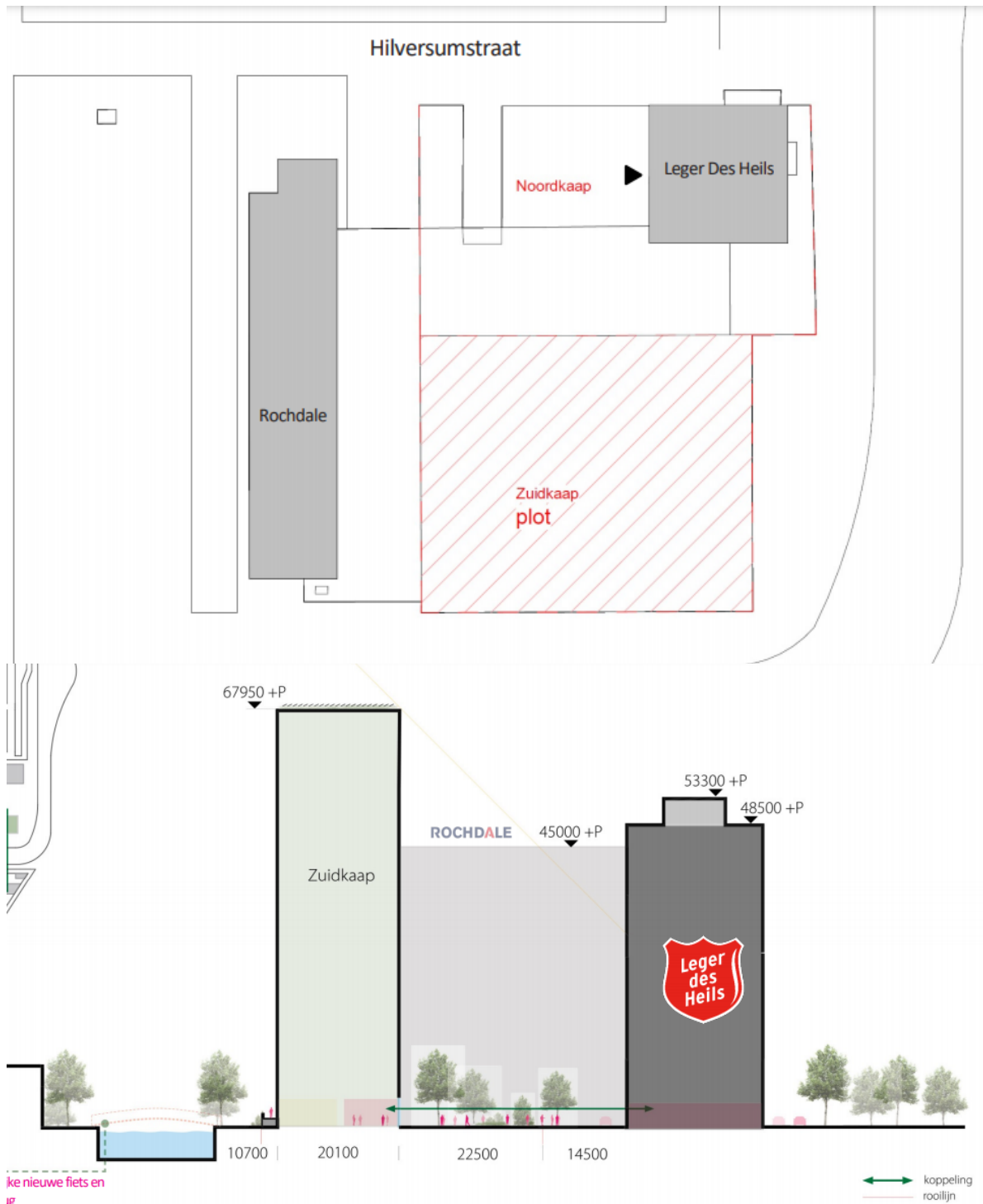
Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

1. Algemene gegevens (in te vullen door medewerker vergunningen)

Locatie/adres aanvraag	: Hilversumstraat kavel nabij het Leger des Heils
Naam behandelaar	: 5.1, 2, e
Gebied	: Noord-Oost
Advies gevraagd d.d.	: 18 juni 2021
Type OLO aanvraag	: Conceptaanvraag Zuidkaap
Nummer Omgevingsloket	: 6064509/6064907
Nummer PowerBrowser	: Zaak: Z2021-A000229
Datum (fatale) termijn	: N.v.t.
Aanvraag verlengd ja/nee	: N.v.t.

2. Korte beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het realiseren van het nieuwbouwcomplex Zuidkaap Hilversumstraat. Deze nieuwbouwcomplex zal voor commerciële (begane grond) en woondoeleinden (eerste t/m de eenentwintigste verdiepingen) worden gebruikt. Het nieuwbouwcomplex is niet voorzien van een kelder.





3. Bestemmingsplantoets

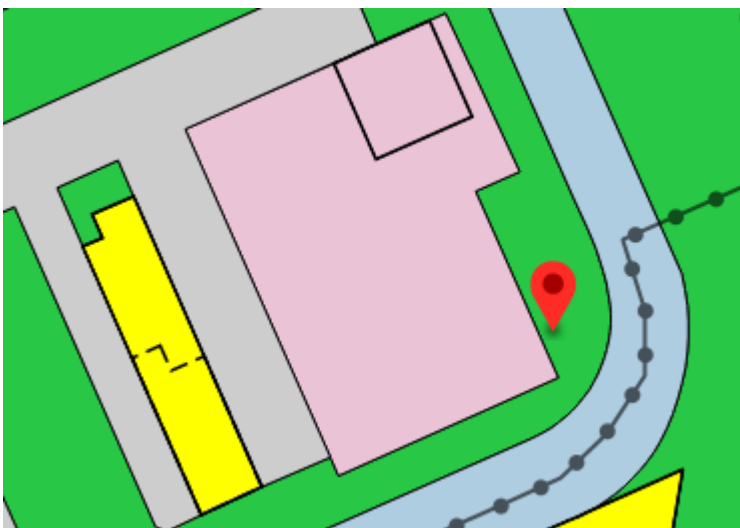
Het nieuwbouwcomplex voor het voornamelijk realiseren van woningen/appartementen ligt in het gebied waar de bestemmingsplannen 'Nieuwendam Noord – Markengouw' en 'Gronwaterneutrale kelders' gelden.

De gronden waarop het nieuwbouwcomplex gesitueerd is heeft volgens het bestemmingsplan 'Nieuwendam Noord – Markengouw' de bestemming 'kantoor'

De voor '[Kantoor](#)' aangewezen gronden zijn alleen bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, fietsenstallingen, bergingen en andere nevenruimten, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en erven.

Daarnaast hangt een deel van het gebouw over de bestemming 'Groen'.



De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, fietsenstallingen, speelvoorzieningen, ontsluitingsroutes voor parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het nieuwbouwcomplex is niet voorzien van een kelder waardoor de voorschriften van het bestemmingsplan 'Gronwaterneutrale kelders' in dit geval niet van toepassing zijn. Verder valt het nieuwbouwcomplex buiten het gebied 'Beschermd stadsgezicht'.

GELDEND BESTEMMINGSPLAN

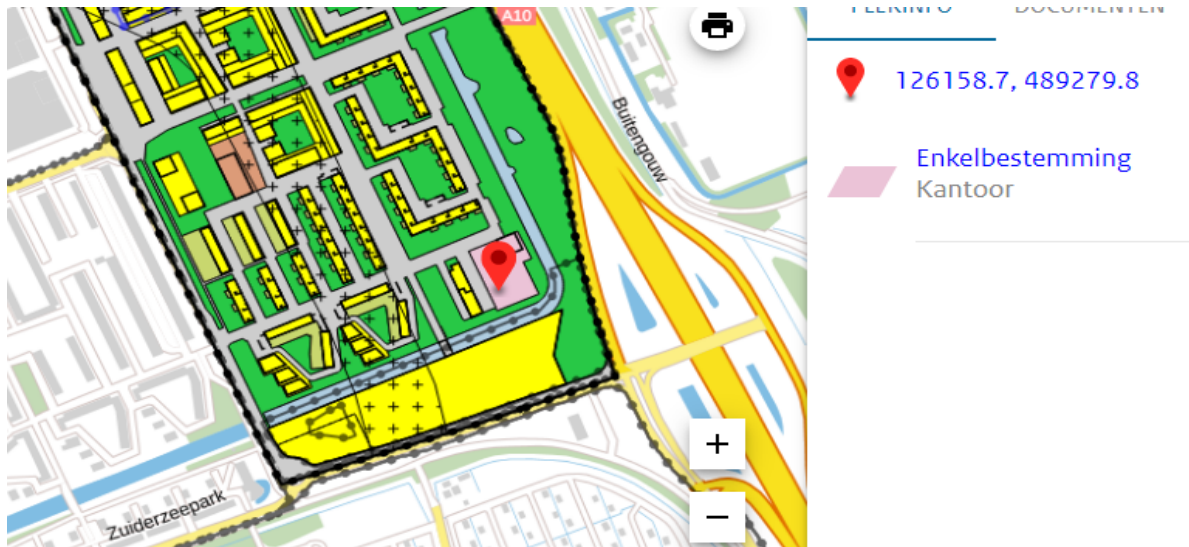
Naam vigerend bestemmingsplan: Nieuwendam Noord – Markengouw en Gronwaterneutrale kelders

Welke Bestemmingen: Kantoor

Datum bestemmingsplan vastgesteld: 19 december 2012 en 4 mei 2021

Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen

Voorschriften bestemmingsplan Nieuwendam Noord – Markengouw



1 Artikel 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c. kantoren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, fietsenstallingen, bergingen en andere nevenruimten, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en erven.

5.2 Bouwregels

2 5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven.

4 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, fietsenstallingen, speelvoorzieningen, ontsluitingsroutes voor parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

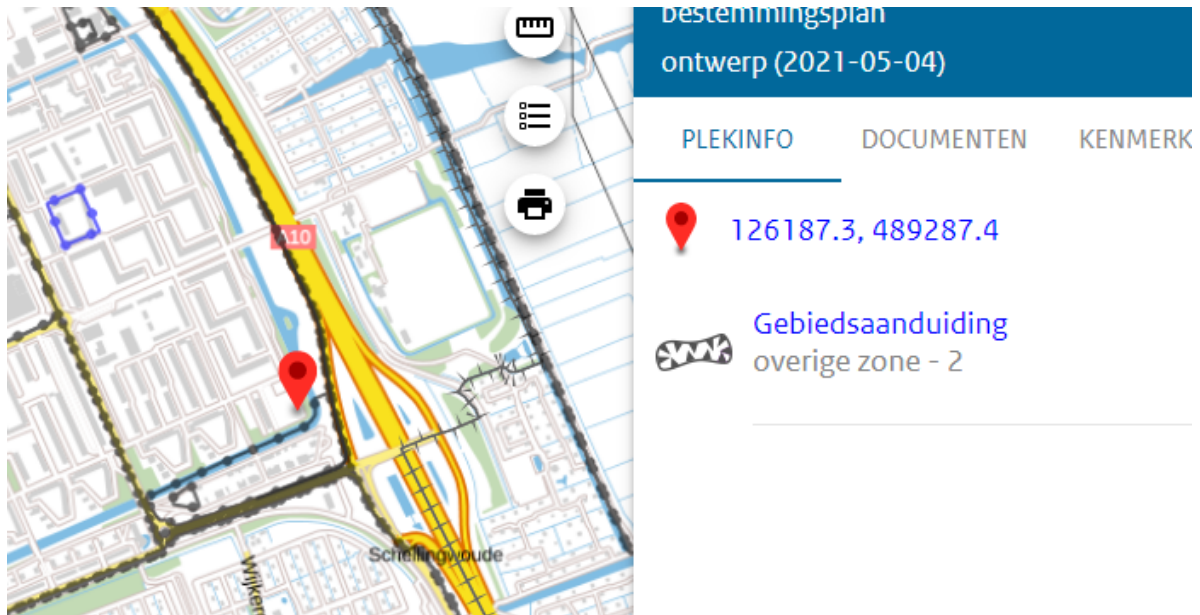
Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 4 meter;
- b. maximum bouwhoogte ter plaatse van toegangen tot parkeergarages: 1 meter;
- c. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Voorschriften bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'



4.1.1 Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

4.1.1.1 5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in [1.13](#).

4.1.1.2 5.2 Bouwregels

- a. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- b. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

4.1.1.3 5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in [5.2](#) sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
 1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
 2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in [5.1](#).

- b. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van de toetsing aan de beleidsregels of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in [5.1](#).
- c. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het college bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in [5.3](#) sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- d. Indien de beleidsregels worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: JA

Het initiatief is in strijd met de geldende bouw en gebruiksregels van de bestemmingen 'Kantoor' (art. 5) en 'Groen' (art. 4) van het bestemmingsplan 'Nieuwendam Noord – Markengouw'.

De voor '[Kantoor](#)' aangewezen gronden zijn alleen bestemd voor:

- c. kantoren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, fietsenstallingen, bergingen en andere nevenruimten, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en erven.

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c. groenvoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, fietsenstallingen, speelvoorzieningen, ontsluitingsroutes voor parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de formele aanvraag zal met het huidige bestemmingsplan de uitgebreide procedure van toepassing zijn.

Ook bij een verzoek om een bestemmingsplanherziening zal de uitgebreide procedure van toepassing zijn.

Advies (in te vullen door adviseur)

Naam : R&D
 Afdeling/team :
 Meewerken :
 Motivatie/Voorwaarden :

Advies:

Voor het stadsdeel is het niet uitgesloten dat de ontwikkeling van een woontoren op deze locatie tot de mogelijkheden behoort en gaat graag met de initiatiefnemer in gesprek om de

stedenbouwkundige, landschappelijke, programmatische, maatschappelijke, organisatorische en procedurele randvoorwaarden verder te bepalen.

Motivering:

Het initiatief kan een flinke bijdrage leveren aan het beleid om meer woningen in de stad te realiseren, zoals onder andere vermeld in Koers 2025. Zo kan het grote woningtekort worden ingelopen. Ook gaat het initiatief uit van het realiseren van woningen in het sociale en middeldure segment. Dit sluit aan op het gemeentelijke woonbeleid. Ook kan het project een toegevoegde waarde zijn voor de ontwikkelbuurt Waterlandpleinbuurt. Het initiatief gaat uit van het toevoegen van maatschappelijke- en ontmoetingsfuncties op de begane grond. In ontwikkelbuurten is een tekort aan dergelijke locaties. Ook is dit passend in het economische beleid van de gemeente, wat uitgaat van het stimuleren van een buurteconomie in naadloze wijken.

Hoogbouw is op deze locatie niet uitgesloten, maar dient zich, gelet op het gemeentelijke beleid, goed te voegen naar de stedenbouwkundige en landschappelijke context. Vanwege de nabijheid van Landelijk Noord is terughoudendheid geboden. Omdat de twee naastgelegen gebouwen, de toren van het Leger des heils en de flat van Rochdale, een hoogbouwaccent vormen, is het toch denkbaar dat hier een enige hoogte mogelijk zal zijn. De flat van Rochdale bevindt zich namelijk op de achtergrond, gezien vanuit Landelijk Noord. Een hoogte lager dan 45 meter zal de situatie dan ook nauwelijks doen wijzigen vanuit dit perspectief. Het nieuwe gebouw dient dan ook lager te zijn dan deze flat.

De gemeente gaat graag in gesprek met de initiatiefnemers om de verdere ruimtelijke randvoorwaarden te bespreken. Conditie hierbij is in ieder geval dat het bouwplan wordt verlaagd naar een bouwhoogte van niet meer dan 45 meter. Afgezien daarvan en enkele andere uitwerkingpunten, lijkt het bouwplan in principe passend in het gemeentelijke beleid en kan het een stedenbouwkundige meerwaarde bieden. Het bouwplan dient in projectverband nader te worden uitgewerkt.

Bij dat vervolg dienen in ieder geval de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten te worden uitgewerkt:

- Er dient een HER te worden opgesteld om het hoogbouwproject te kunnen beoordelen, waarbij het zal worden voorgelegd aan de HER-commissie.

Naam :
Afdeling/team : V&OR
Meewerken : Nog niet helemaal akkoord
Motivatie/Voorwaarden :

Advies:

Nog niet helemaal akkoord:

- hou op eigen terrein rekening met (kleine) parkeervraag van bewoners
- kijk of het mogelijk is dat bewoners met auto's ook gebruik kunnen maken van de parkeerplekken van LDH op momenten dat die plekken leeg staan
- uitgaan van de minimale parkeernorm van nul bij sociale en middel dure huur is conform beleid
- hou op eigen terrein nabij entree woontoren rekening met laad en los mogelijkheid bijvoorbeeld voor verhuizingen of pakketbezorgers
- is het niet mogelijk om met 1 entree en dus 1 slagboom te werken ipv twee, de parkeerplekken moeten dan anders worden ontworpen, entree aan de Hilversumstraat laten vervallen
- zorg dat het eigen parkeerterrein goed is afgeschermd

- bewoners van de nieuwbouw dienen op eigen terrein te parkeren (en krijgen bij mogelijke invoering van betaald parkeren geen parkeervergunning)
- bewoners van de bestaande Rochdale flat hebben voldoende parkeermogelijkheden in de OR in de nabijheid van de flat
- het programma van voorzieningen LDH verhuist van de huidige toren van LDH (Noordkaap) naar de nieuwe bebouwing (Zuidkaap) ??
- bereken ook de parkeercapaciteit voor fiets en scooter voor Noordkaap en voor Zuidkaap (parkeervraag wordt in 1 fietsenstalling bij Zuidkaap opgelost?)
- denk bij deelmobiliteit ook aan deelfietsen/scooters etc en faciliteer dit in de fietsenstalling/op eigen terrein
- zorg bij deelmobiliteit voor elektrische oplaadpunten

Advies (in te vullen door adviseur)

Naam : Gebiedsteam Noord-Oost
 Afdeling/team :
 Meewerken :
 Motivatie/Voorwaarden :

Input gebiedsteam Noord-Oost Conceptaanvraag Zuidkaap Hilversumstraat

1. Mbt Hoogbouwvisie (pag 14) - Ik zie in de Hoogbouwvisie van de gemeente op pag 29 de volgende tekst staan:

“Niet alle stroken langs de rijkswegen zijn opgenomen. In de zone langs de A10 in Amsterdam Noord is hoogbouw niet gewenst vanwege de landschappelijke effecten op Waterland.”

In de aanvraag wordt verwezen naar de Hoogbouwvisie van de gemeente maar niet naar deze opmerking die wel relevant is. (Ik weet niet of deze Hoogbouwvisie is vastgesteld en relevant is).

2. Ze zetten alles af (schaduw, hoogtes etc) af tegen het gebouw van de Noordkaap en de Hilversumflat maar niet tegen het Entreegebied dat daar vlakbij ligt. Het Entreegebied wordt in de stukken helemaal niet genoemd.
3. Op pag 27 zetten in de tekening een icoontje van “zwemwater” neer. Het gebied is aangemerkt als kwetsbaar vanwege de Meervleermuizen. In gemeentelijke stukken wordt dit niet als zwemwater aangemerkt
4. Men gebruikt voor het woonprogramma de 40-40-20 verdeling, dit zijn oude afspraken voor de WLPB. 5.1, 2, e heeft aantal gesprekken gevoerd met deze partij over het woonbeleid. Svp deze cijfers checken bij 5.1, 2, e van directie Wonen.
5. Het is niet duidelijk of het genoemde onderzoek naar de woonvraag correct is en of deze overeenkomen met de gemeentelijke analyses Svp deze cijfers checken bij 5.1, 2, e van directie Wonen.
6. Wat is de relatie van deze ontwikkelaar met Leger des Heils? Er wordt een samenwerking met het Leger des Heils opgenomen. In de plint een ontmoetingsruimte/restaurant en een aantal woningen voor begeleid wonen als uitbreiding van de Noordkaap. Hier moet overleg zijn, over het aantal kwetsbare bewoners in de WLPB. Op Kubus/Katrijp komt ook een doelgroep

7. Op pag 8 zie ik geen speelplek op de foto's. Deze speelplek is niet al te lang geleden door het Leger des Heils aangelegd. Deze speelplek zou verdwijnen door deze ontwikkeling.
8. Op pag 13 presentatie staat Waalenburggroen genoemd maar wordt er een groene lijn onderlangs doorgetrokken. Deze lijn is geen onderdeel van het Waalenburggroen. Overigens, de Groenboog wordt niet genoemd.
1. Voor parkeren worden 11 deelplekken ingetekend, de parkeerdruk in de buurt komt hierdoor onder druk te staan. **Advies R&D en V&OR Parkeren noodzakelijk.**
2. Er wordt gesproken over een busstation Hilversumstraat, dit is één halte.
3. Uitbreiding met de zgn Javabrug. Is dit ruimtelijk wenselijk/haalbaar?
4. Bij Uitzicht/privacy, wordt aangegeven dat de woonkamers van de Hilversumflat aan de andere zijde zijn, maar de slaapkamers zijn wel aan deze zijde. En het Entreegebied wordt ook hier niet genoemd.
5. Verbreden oeverzone, ook hier geldt het kwetsbare gebied voor de Meervleermuizen.
6. Er wordt aangegeven dat de studio's in eerste instantie voor starters zijn en in de loop van de jaren omgebouwd kunnen worden naar grotere woningen als de starters een gezin willen stichten. Dit betekent een toename van bewoners en druk op o.a. de openbare ruimte in de wijk. **Svp deze cijfers checken bij 5.1, 2, e van directie Wonen**
7. Rochdale werkt aan de realisatie van een wooncomplex in het entreegebied. Dit verhoogd ook de druk op dit gebied. Dit moet afgestemd worden.

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 21 september 2021 12:00

Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Conceptaanvraag Zuidkaap

Urgentie: Hoog

Zie laatste sheets dat geld nog steeds en inmiddels weet ik dat ook de projectleider (5.1, 2, e) die lijn steunt.

Groet!

5.1, 2, e .

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 25 november 2021 15:58

Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: conceptaanvraag Hilversumstraat

Dag 5.1, 2, e ,

Het woningbouwprogramma is aangepast maar ik denk dat jij dat nog niet hebt ontvangen.

Hieronder stuur ik je het staatje.

			programma
Algemene programmering	ZUIDKAAP	01-11-21	scenario 50-50
<i>Gemiddelde m2 gbo kamers</i>			
Aantal woningen sociaal			50%
<i>Waarvan belegger</i>			
Sociale huurwoning Leger des Heils	25-30	1	36%
Sociale huurwoning type A	25-30	1	
Sociale huurwoning type B	40-42	2	14%
Aantal woningen midden			50%
<i>Huur</i>			
Middeldure huurwoning type A	40-45	2	14%
Middeldure huurwoning type B	45-50	2	31%
Middeldure huurwoning type C	> 50	3	5%
<i>of</i>			
<i>Koop</i>			
Middeldure koopwoning type A	40-45	2	14%
Middeldure koopwoning type B	45-50	2	31%
Middeldure koopwoning type C	> 50	3	5%
Aantal woningen duur			0%
Koop 90 m2	90 m2	3+	0%
Totaal aantal woningen			100%
Overige			
Parkeerplaats op maaiveld			
Voorzieningen maatschappelijk			
Voorzieningen commercieel			

Is dit wat je nog nodig had, of zit je te wachten op iets anders, omdat je het hebt over een "bouwplan". Ik hoor het graag nog even. Dank je wel vast voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1. 2. e
5.1, 2, e
06b.1, 2, e

Advies (in te vullen door adviseur)

Naam : 5.1, 2, e
Afdeling/team : VTH-Handhaving
Meewerken : ?
Motivatie/Voorwaarden :

Allereerst dient er een positief advies verleend te worden door R&D (planologie, bestemmingsplanjurist). Met Stedenbouw is er al gekeken naar het plan. Verder dient het plan ook vanuit V&OR positief beoordeeld te worden (naast de fietsenstalling ook het autoparkeren). Vanuit handhaving vinden wij het lastig te beoordelen of het wijzigen van het gebruik van kantoor naar een gevarieerd en gemengde functie wenselijk is. Verder is op dit moment onduidelijk wat 'ontmoetings- en evenementenruimte LDH' concreet betekent cq. gaat inhouden en of wij willen meewerken aan deze functie in het kader van

een goede ruimtelijke ordening. Dit los van het feit dat voor evenementen of een ruimte waarin evenementen plaatsvinden als bedoeld in de APV een aparte vergunning benodigd kan zijn.

Gevraagde adviezen

De geselecteerde adviseurs zijn noodzakelijk ten behoeve van het formuleren van het integrale RO eindadvies

- Planologie (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Stedenbouw (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Bestemmingsplan jurist (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Landschap (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Water en Groen (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Rve Economie
- Gebiedsmakelaar bedrijven
- VTH - Handhaving
- Monumenten en Archeologie
- Welstand
- Uitvoering projecten Verkeer en Openbare Ruimte
- Erfpacht (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Huurcontract (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Rve V&OR - Parkeren
- Rve V&OR - Verkeer
- Rve Wonen
- Stadswerken
- Buitenreclame
- Kunst en Cultuur
- Rve Sport
- VTH – Vergunningen - Evenementen
- Openbare orde en veiligheid
- VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en terrasvergunningen
- Voorzieningen/Mipsa
- Projectleider Team Go
- Gebiedsteam
- Havenstad