



## Project Hilversumstraat

Aan Staf Brahim Abid (6 februari 2023)  
Van 5.1, 2, e PMB, o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl  
5.1, 2, e PMB, o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Datum 31 januari 2023

### Inleiding

Ontwikkelaar Doniger heeft in 2021 voor het plot Hilversumstraat 316 een initiatief ingediend. In samenwerking met de projectgroep loopt sindsdien het project "Hilversumstraat". Het projectteam streeft naar ondertekening van een afsprakenbrief eind februari 2023. In een eerdere staf, 5 december 2022, is de portefeuillehouder geïnformeerd over het proces dat de projectgroep loopt met de ontwikkelaar. Daarbij is toen afgesproken regelmatig de portefeuillehouder op de hoogte te houden van de gang van zaken.



### Stand van zaken afsprakenbrief

Er wordt gestreefd naar ondertekening van de afsprakenbrief voordat het afgegeven grondprijzadvies verloopt op 5.1, 2, f  
Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de afsprakenbrief inclusief de bijlagen: schetsontwerp gebouw, maaiveldontwerp, schetsontwerp openbare ruimte, bouwvelop. Waarbij de nadruk op dit moment ligt op de verdere uitwerking van de bouwvelop en het schetsontwerp openbare ruimte.

**Schetsontwerp gebouw Zuidkaap en maaiveldontwerp (bijlage 1)**

Het bouwprogramma bestaat uit totaal 452 meergezinswoningen, verdeeld over sociale en middeldure huur (53,2% sociale huur en 46,8% middeldure huur) en een aanvullend programma met voorzieningen.

<b>Bindend bouwprogramma</b>					
<b>Woningen</b>	<b>Segment (beleid uit bijlagen van toepassing)</b>	<b>Woninggrootte</b>	<b>Aantal</b>	<b>Percentage**</b>	<b>Totaal GO**</b>
Type SH-A	Particuliere sociale huur (bijlagen 6, 7, 8)	25 tot 30 m <sup>2</sup>	240	53,2%	6.428 m <sup>2</sup>
Type SH-B	Particuliere sociale huur (bijlagen 6, 7, 8)	40 tot 45 m <sup>2</sup>			
Type A	Middeldure huur (bijlagen 6, 7, 8)	40 tot 45 m <sup>2</sup>	212	46,8%	8.854 m <sup>2</sup>
Type B	Middeldure huur (bijlagen 6, 7, 8)	45 tot 50 m <sup>2</sup>			
Type C	Middeldure huur (bijlagen 6, 7, 8)	Groter dan 50 m <sup>2</sup>			
Type A, B of C	Middeldure koopwoning (bijlagen 6, 9)	Groter dan 40 m <sup>2</sup>			
Type A, B of C	Vrije sector huur*** (6, 9)	Groter dan 40 m <sup>2</sup>		0%	
Type A, B of C	Vrije sector koop (bijlagen 6, 9)	Groter dan 40 m <sup>2</sup>			
<b>Totaal Woningen</b>			<b>452</b>	<b>100%</b>	<b>15.282 m<sup>2</sup></b>
<b>Niet-wonen</b>		<b>Opmerking</b>			<b>Totaal BVO</b>
Commerciële voorzieningen in plint		Op dit moment wordt gedacht aan een invulling met horeca.			194 m <sup>2</sup>
Maatschappelijke functies		N.t.b. welke functie dit precies wordt (mogelijk sociaal-maatschappelijk)			94 m <sup>2</sup>
<b>Totaal Commercieel</b>					<b>284 m<sup>2</sup></b>

Het bouwprogramma maakt onderdeel uit van het schetsontwerp.

Ontwikkelaar Doniger wijst minimaal 25% van de woningen toe aan mensen die in de Basisregistratie Personen ingeschreven staan in Stadsdeel (Amsterdam) Noord, indien er genoeg gegadigden voor de woningen zijn vanuit deze groep. Doniger richt hiertoe een aanmeldproces in en start bijbehorende procedures op. Het aanmeldproces en de bijbehorende procedures worden in de Realisatieovereenkomst nader vastgelegd.

**Verhuurperiode**

Doniger heeft de mogelijkheid alle woningen gemeubileerd te verhuren door middel van huurcontracten met een looptijd van 6 maanden of langer.

### *Plint gebouw*

Het niet-woondeel van het bouwprogramma, de plint van het gebouw, wordt in de toekomstige Realisatieovereenkomst gedifferentieerd naar verschillende typen (erfpacht)bestemmingscategorieën, bijvoorbeeld 'sociaal maatschappelijke voorzieningen met toegepaste horeca', met een bijbehorende beschrijving van functies en vloeroppervlak waarbij de resultaten van de toekomstige participatie worden meegewogen.

Het gaat daarbij om een functie die bijdraagt aan de sociale verbinding in een buurt en zorgt voor buurt-cohesie.

De uiteindelijke afspraak daarover wordt in de Realisatieovereenkomst overgenomen.

### *Maaiveld*

Het huidige perceel voorziet in een parkeerterrein met 140 parkeerplaatsen, een overdekte fietsenstalling en een speeltuintje. Het terrein is afgesloten d.m.v. een slagboom en alleen toegankelijk voor bezoekers van de Noordkaap. In het nieuwe ontwerp wordt het aantal parkeerplaatsen teruggebracht naar 50. De overdekte fietsenstalling verdwijnt, aangezien ook gebouw Noordkaap moet voorzien in eigen fietsparkeerplekken wordt er naar een oplossing gezocht. Waarschijnlijk kunnen de fietsen in de toekomst gestald worden in het gebouw zelf. Het speelplekje werd na overleg van de ontwikkelaar met het Leger des Heils opgeofferd ten koste van autoparkeerplekken.

### **Parkeren (bijlage 2)**

Doniger dient ten aanzien van het parkeren voor de woningen en voorzieningen te voldoen aan het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid voor fiets-, auto- en scooterparkeren.

### *Autoparkeren eigen terrein*

In de huidige situatie zijn er circa 140 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig voor de bewoners én bezoekers van de Noordkaap. Dit parkeerterrein wordt, vanwege de voorziene woontoren (Zuidkaap) heringericht, waarbij het aantal parkeerplaatsen wordt gereduceerd tot 50 parkeerplekken. Dat is voldoende om de parkeervraag van zowel de bewoners van de Noordkaap als van de kantoorfunctie/ maatschappelijke functie (noodopvang) van de Noordkaap op te vangen.

De toekomstige bewoners van de 452 woningen in de Zuidkaap zijn volgens beleid verplicht op het eigen terrein te parkeren en krijgen bij mogelijke invoering van betaald parkeren geen parkeervergunning (nul plafond). Voor sociale en middeldure huur geldt echter geen minimum parkeernorm, voor de Zuidkaap worden daardoor 0 (nul) extra parkeerplekken gerealiseerd op eigen terrein. Het nulplafond dient nadrukkelijk bekend te zijn bij de ontwikkelaar en die of andere partijen zoals verhuurders/makelaars moeten het ook aan de toekomstige bewoners communiceren. Betaald parkeren in openbare ruimte zonder vergunning blijft uiteraard mogelijk.

### *Bezoekersparkeren*

Bezoekersparkeren voor auto's ten behoeve van de Zuidkaap vindt plaats op bestaande openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hetzelfde geldt voor de bezoekers van gebouw Noordkaap. Ten behoeve van bezoek van de nieuwe toren Zuidkaap zou de projectgroep 0,1 parkeerplek per woning in de openbare ruimte moeten aanleggen. Voor beide gebouwen komt dat totaal op 52 parkeerplekken ( $70+244+208 = 522 \times 0,1 = 52$  parkeerplekken).

In een straal van 400 meter echter bestaat de huidige parkeerdruk op het drukste moment (dinsdag- en donderdagavond) uit een bezettingsgraad van 80%. Op een totaal van 770

parkeerplaatsen (gebied Markengouw Zuid) levert dat 154 vrije parkeerplaatsen en 616 bezette parkeerplaatsen op.

Als al het bezoek van Zuidkaap op hetzelfde moment komt (di/do avond) wat niet waarschijnlijk is, blijven er op het drukste moment  $154 - 52 = 102$  vrije parkeerplekken over. Dat betekent dat de parkeerdruk op het drukste moment kan stijgen naar  $(770 - 102) / 770 = 87\%$ . Deze 102 vrije parkeerplekken (13%) zijn voldoende om de parkeervraag in het gehele gebied op te vangen. De volgende factoren spelen mee bij de toekomstige parkeerdruk die waarschijnlijk lager zal zijn dan de huidige 80% (zonder woningen Noord/Zuidkaap) of de berekende 87% (met woningen Noord/Zuidkaap).

#### *Fietsparkeren*

Afwijkend van het huidige fietsparkeerbeleid is V&OR akkoord gegaan met het verzoek om te volstaan met 1 fietsparkeerplek per studio in plaats van de voorgeschreven 2 fietsparkeerplekken. Het totaal aantal fietsparkeerplekken dat opgelost moet worden op eigen terrein komt dan op 773. Doniger legt voor het fietsparkeren een gezamenlijke fietsenberging aan in de plint van gebouw Zuidkaap.

Hoewel Doniger in totaal 788 fietsparkeerplekken wil realiseren, bevinden zich daarvan 422 in een benedenrek, terwijl het geldende beleid voorschrijft dat er voor elk huishouden een fietsparkeerplek aanwezig moet zijn in een benedenrek, in dit geval dus totaal 452.

Gezien de afwijking van het huidige fietsparkeerbeleid voor het bezoekersparkeren dat gerealiseerd wordt in de openbare ruimte in plaats van het eigen terrein en de aanpassing van de hoeveelheid te realiseren fietsparkeerplekken per woning staat deze vraag van Doniger ter discussie. De vraag wordt verwerkt in een ruimtelijke onderbouwing die voorgelegd en goedgekeurd moet worden door de directie V&OR.

#### **Afvalvoorziening (bijlage 3)**

Voor de afvalvoorziening van de 452 woningen van de Zuidkaap zijn 12 afvalcontainers nodig. Gebouw Noordkaap voorziet in zijn eigen afvalvoorziening en maakt gebruik van rolcontainers. De nieuwe ondergrondse containers voor de Zuidkaap zijn geplaatst op de kop van het trottoir, grenzend aan de Hilversumstraat en de uitgang van het terrein Noordkaap. De containers gaan ten koste van 4 bestaande autoparkeerplekken. Eén en ander is doorgerekend. Het verlies van 4 bestaande parkeerplekken brengt de bezettingsgraad van het gebied niet boven de 87%. Er hoeft derhalve niet gecompenseerd te worden.

#### **Schetsontwerp openbare ruimte**

Het schetsontwerp openbare ruimte wordt verder uitgewerkt. De locaties voor bezoekers parkeren voor zowel auto als fiets zijn bekend. Evenals de locatie voor de ondergrondse afvalcontainers. Er wordt verder nagedacht over "het rondje Waalenburggroen", een al bestaande looproute waarvan de wens is die door te trekken langs de Noordkaap en de toekomstige Zuidkaap en over het water van de Waalenburgsingel naar de Randmeersingel. Aanleg van de loopbrug is afhankelijk van mogelijk financiering en participatie.

#### **Participatie (bijlage 4)**

Doniger heeft eind 2021 in samenwerking met de gemeente een concept communicatie-/participatieplan laten opstellen door De Wijde Blik. Na ondertekening van de afsprakenbrief wordt het concept plan verder uitgewerkt. Naar verwachting loopt het participatieproces tussen maart-juli 2023.