

Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel: Noord

Onderwerp adviesaanvraag: Voordracht schetsontwerp project Hilversumstraat / Zuidkaap inclusief bijlagen

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Meegestuurde stukken:

Registratienr.	Naam bijlagen afsprakenbrief	Datum document
	Bijlage 1: Schetsontwerp gebouw Zuidkaap ontwerpboek	01-01-24
	Bijlage 2: V&OR advies parkeren Hilversumstraat	13-01-23
	Bijlage 3: Spelregels voor woningbouwprogrammering	19-10-17
	Bijlage 4: Actieplan meer middeldure huur	19-10-17
	Bijlage 5: Advies directie Wonen	17-09-21
	Bijlage 6: Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen	09-06-20
	Bijlage 7: Communicatieplan Zuidkaap	03-05-24
	Bijlage 8: stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen	11-01-23
	Bijlage 9: Aanvullend afwijkingsbesluit directie G&O	15-02-23

Procesbegeleider: ...

Datum weekstart/staf:

Datum stadsdeelcommissie:

Datum dagelijks bestuur:

Registratienr. (optioneel): ...

Over adviesaanvragen door het DB: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 19, lid 2) vraagt DB de stadsdeelcommissie (SDC) om advies als het voornemens is gebiedsopgaven met belangrijkste vierjaren doelstellingen vast te stellen, alsmede de zo nodig jaarlijkse herijking daarvan, of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Awb of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is;
- (art. 19, lid 6) legt DB significante ruimtelijke herinrichtingsprojecten tijdig voor advisering voor aan SDC;
- (art 31, lid 2) informeert DB SDC vooraf over inzet van financiële middelen en SDC wordt in gelegenheid gesteld daar advies over uit te brengen, waaronder voorstellen voor een andere inzet.

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5)

Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:

Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

Het dagelijks bestuur legt het schetsontwerp voor aan de stadsdeelcommissie ter verkrijging van draagvlak en advies. De stadsdeelcommissie wordt gevraagd:

- kennis te nemen van het schetsontwerp en bijgaande beleidsdocumenten en adviezen
- akkoord te gaan met de voorgestelde ontwikkeling

Achtergrond

Op 21 juni 2023 heeft er een technische sessie met de stadsdeelcommissie plaatsgevonden. Tijdens deze sessie heeft de ontwikkelaar de plannen gepresenteerd en zijn er vragen gesteld over onder meer de bouwhoogte, parkeren en de

termijn voor hoe lang de woningen in de sociale huur worden aangeboden. Sindsdien is het ontwerp aangepast en zijn de studio's groter gemaakt, naar 30 m². Gemeente en ontwikkelaar hebben de afgelopen maandag veelvuldig overleg gehad over de afsprakenbrief en het participatietraject en zijn akkoord met de inhoud ervan. Zoals met de ontwikkelaar overeen gekomen wordt het participatietraject gestart na ondertekening van de afsprakenbrief.

Voorstel

- Project Zuidkaap gaat over de bouw van een 45 meter hoge woontoren voor 452 meergezinswoningen in de sociale- en middeldure huur in een 53-47-0 verhouding. Hiervoor is reeds een afwijkingsbesluit verleend.
- Het project valt binnen het begrip "verdichting": bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Kansen

- Gezien de grote woningbehoefte in Amsterdam draagt het project kwantitatief bij aan de doelstelling om op grote schaal betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen.
- De sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen sluiten aan bij een woningbehoefte van alleenwonende starters zoals door de ontwikkelaar is beoogd. Er is veel vraag naar woningen in deze doelgroepen.
- De ontwikkelaar wijst minimaal 25% van de woningen toe aan mensen die al wonen in Amsterdam Noord, indien er genoeg gegadigden voor de woningen zijn vanuit deze groep.
- Ook mensen met een essentieel beroep krijgen voorrang bij het toewijzen van de woningen.
- De doelgroepen komen overeen met de doelgroepen die genoemd zijn in het advies dat is opgesteld door de Directie Wonen.
- De ontwikkeling van gebouw Zuidkaap (naast gebouw Noordkaap, Hilversumstraat 316-340) levert stadsdeel Noord een bijdrage aan Koers 2025, de Amsterdamse ontwikkelstrategie die voortvloeit uit de structuurvisie 2040. Koers 2025 formuleert de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen tot 2025.
- Het project sluit naadloos aan bij het coalitieakkoord van Amsterdam, waarvan hoofdstuk 3 start met de zin: "Het bestrijden van de wooncrisis blijft topprioriteit en dus zijn betaalbare woningen in het sociale en middensegment hard nodig".

Overwegingen

- Er wordt zeer dicht bij landelijk noord gebouwd.
- Relatief veel kleine woningen: 240 studio's van ca. 30 m² GO (sociale huur) en 212 tweekamer woningen van ca. 40 m² GO (middeldure huur).
- Indien er grotere woningen gebouwd zouden worden dan kan er niet meer voldaan worden aan 53-47-0 verdeling, en zullen de woningen duurder uitvallen.
- De ontwikkeling heeft een vrij groot bouwvolume voor de locatie.
- Dit bouwvolume is nodig om een sluitende businesscase te maken.
- Parkeren geschiedt op eigen terrein, ontwikkelaar realiseert ca. 50 parkeerplaatsen. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.
- Bezoekers parkeren is wel in de openbare ruimte, dit verhoogt de parkeerdruk in de nabije omgeving maar past volgens advies van V&OR nog ruimschoots.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur

...

Reactie DB:

Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie

...

