

Voordracht voor de Staf Noord Berends van 07 februari 2022

Portefeuille
Agendapunt

Ruimtelijke Ordening (30)

B1

Onderwerp

- Instemmen met vasthouden aan maximale bouwhoogte van 45 meter bij Nieuwbouwcomplex Zuidkaap, Hilversumstraat 316 t/m 340. -4.1, 4

Gevraagde beslispunten

1. In te stemmen met de lijn dat bij het nieuwbouwcomplex Zuidkaap, Hilversumstraat 316 t/m 340 de bouwhoogte van 45 meter niet onderhandelbaar is.
2. In te stemmen dat ambtelijk wordt aangegeven dat het verzoek, van de ontwikkelaar, voor een presentatie, aan verantwoordelijk portefeuillehouder, van het project met een hogere bouwhoogte dan 45 meter, niet gehonoreerd wordt.
3. In te stemmen dat het nieuwbouwcomplex zich dient te voegen in de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de Waterlandpleinbuurt, waarbij een verlaging van de bouwhoogte niet betekent dat de ontwikkelende partij dit afgewezen volume in groenstructuren gaat oplossen.

Onderbouwing beslispunten

Ontwikkelaar Doniger heeft het erfpachtrecht op het terrein aan de Hilversumstraat 316 t/m 340 en heeft een concept OLO-aanvraag ingediend. Deze aanvraag is op 17 januari in de staf RO besproken. Resultaat van de bespreking was dat de gemeente graag in gesprek gaat met de initiatiefnemers om de verdere ruimtelijke randvoorwaarden te bespreken.

Omdat de conceptaanvraag al eerder bij ons bekend was zijn op voorhand gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar, 5.1, 2, e [redacted] Ontwikkelbuurt Waterlandplein, de directie wonen en directie R&D. Tevens is een 5.1, 2, e [redacted] aangesteld om het transformatie proces te begeleiden. Tijdens het gehele proces is aangegeven dat de maximale bouwhoogte op deze locatie de bestaande bouw op het plot Hilversumstraat 316 niet mag overstijgen. De hoogbouw op Hilversumstraat 316 is respectievelijk 48 meter (Gebouw Noordkaap) en 45 meter (flat Rochdale). Daarnaast wordt de relatie gelegd met de hoogbouwvisie van de gemeente Amsterdam waarin een uitzondering is opgenomen voor Waterland, waarlangs, zoals opgetekend in de hoogbouwvisie, hoogbouw strikt uitgesloten is.

Het uiteindelijke advies dat gegeven is door de integrale adviestafel Noord naar aanleiding van de conceptaanvraag houdt, gezien de hoogbouwvisie en de druk die een extra woontoren zal uitoefenen op deze buurt, de maximale hoogte voor een woontoren op deze locatie op 45 meter. De IAT gebruikt daarvoor de volgende argumenten:

Hoogbouw is op deze locatie voor het stadsdeel 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.

Dit is gebaseerd op het ingediende plan voor de conceptaanvraag. De nadere uitwerking heeft betrekking op een veelheid aan punten naast de hoogte. Na de conceptaanvraag is door de ontwikkelaar een 3d studie ingediend die niet overeenkomt met het bouwplan uit de conceptaanvraag. Hierdoor is het zeker noodzakelijk om verder in gesprek te gaan met de ontwikkelaar.

Het overleg in het planteam verloopt op dit moment zeer stroef doordat de ontwikkelaar wil vasthouden aan een bouwhoogte van 60 meter, omdat volgens hun zegge, het project anders niet rendabel zou zijn. Ook negeert de ontwikkelaar de veelvoudig genoemde randvoorwaarde dat de groene oevers behouden dienen te blijven en dat het volume niet in deze zone mag komen, ook niet door middel van een overstek welke door kolommen wordt ondersteund. De groene oevers zijn een belangrijke landschappelijke structuur in de Waterlandpleinbuurt en dienen niet als bufferruimte gebruikt te worden om extra bouwvolume te kunnen realiseren. De ontwikkelaar heeft bij de 5.1, 2, e een verzoek neergelegd voor een presentatie aan de verantwoordelijk portefeuillehouder (zie e-mail in bijlage)

Volgende processtappen

- Ambtelijk zal worden aangegeven dat het verzoek voor een presentatie van een bouwplan hoger dan 45 meter niet gehonoreerd wordt

Advies / afstemming

In overeenstemming met advies IAT

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-011444	20211221-memo-Erna-stavaza projecten.docx (msw12)
AD2022-011445	FW Presentatie aan stadsdeelwethouder.msg (msg)
AD2022-011443	Staf Noord Berends Voordracht (pdf)

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

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

Uitslag

A Akkoord
