

Voordracht voor de Staf Noord Abid van 08 april 2024

Portefeuille  
Agendapunt

Ruimtelijke Ordening  
B1

---

#### 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 legt de projectgroep de stukken voor die in principe voor advies naar de stadsdeelcommissie gaan.

---

#### 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.

#### *Geen businesscase*

Een dag na de technische sessie bij de stadsdeelcommissie gaf Doniger aan op grond van de door de directie G& O geleverde voorbeeld erfpachtberekeningen, toch geen sluitende businesscase te hebben en af te zien van ondertekening van de afsprakenbrief.

5.1, 5

---

---

## Aanpassingen ontwerp

Op de vragen die de portefeuillehouder gesteld heeft in december 2023 met betrekking tot aanpassingen op het schetsontwerp is het antwoord van de Directies Ruimte en Duurzaamheid en Wonen als volgt:

### *1. Hoe waren en worden de verschillende woningen?*

“Het aantal woningen en de programmering zijn gelijk gebleven. De sociale huurwoningen zijn in oppervlakte toegenomen van 26,5 m<sup>2</sup> naar grofweg 30 m<sup>2</sup>, en worden daardoor ruimere studio’s. Dat is enerzijds een relatief grote kwaliteitswinst voor de woningen en anderzijds is de impact op de stedenbouwkundige situatie zeer minimaal. De gevel wordt slechts 1,2 m. verbreed en dit geldt alleen voor de middenvleugel, waar al een grotere afstand is tot de omliggende woningen ten opzichte van de hoekvleugels.”

### *2. Hoe wordt hier nu door R&D naar gekeken?*

“De concentratie aan woningen is inderdaad hoog, maar te verdedigen. Hoewel de locatie zich in een uithoek van noord bevindt, is de ontsluiting vanwege de Schellingwouderbrug relatief goed. Met de fiets of scooter ben je relatief snel in Amsterdam Oost, waar relatief veel voorzieningen zijn en werkgelegenheid is. Binnen twintig minuten ben je in het Oosterpark, ook met buslijn 37. Dit kunnen zeer gewenste woningen zijn voor mensen die werken aan de oostzijde van Amsterdam, inclusief Noordoost zelf natuurlijk. Noordoost biedt alleen wel minder werkgelegenheid.

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. Ook is er een grote vraag naar dit soort woningen. Het kunnen geschikte starterswoningen zijn of woningen voor mensen die iets tijdelijks zoeken om vervolgens door te kunnen stromen.

Het advies blijft hetzelfde en is zelfs licht positiever omdat de sociale woningen groter zijn geworden.”

### *3. Wat vindt de Directie Wonen ervan?*

Het expertiseteam Wonen heeft de projectgroep als volgt geadviseerd:

“Het project gaat uit van kleine woningen. Dit geldt vooral voor de 240 sociale huurwoningen (studio’s) van gemiddeld 27 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. Als de sociale huurwoningen worden verhuurd met een uitgebreid servicepakket waardoor woonlasten substantieel hoger worden dan de liberalisatiegrens, zullen huurders nog eerder uitkijken naar meer woonkwaliteit (oppervlakte). De mutatiegraad zal waarschijnlijk groot zijn. De bewoners zullen daardoor waarschijnlijk weinig binding ontwikkelen met de directe omgeving, hoewel het niet is uit te sluiten dat een deel van de bewoners bij mutatie gaan doorstromen naar de buurt of elders in Noord. Het gebouw kan zich ontwikkelen tot een ‘aanlandplek’ of ‘doorstroomlocatie’ in de stad.

Kleine woningen voorzien in een woningbehoefte (zie volgende punt), maar het expertiseteam ziet risico’s in het toevoegen van een grote concentratie ervan in een perifeer in de stad gelegen,

sociaaleconomisch minder sterke buurt.

### *Woningbehoefte*

De woningbehoefte is vanzelfsprekend groot in Amsterdam. Het project draagt kwantitatief bij aan de doelstelling om op grote schaal betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen.

De kleine sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen sluiten aan bij een woningbehoefte van alleenwonende starters en young professionals zoals door de ontwikkelaar is beoogd. Er is veel vraag naar woningen in deze doelgroepen. Eenoudergezinnen, die ook door de ontwikkelaar als doelgroep is gedefinieerd, passen echter niet in de woningen. De sociale huurwoningen noch de middensegment huurwoningen hebben twee slaapkamers (minimaal vereist voor een eenoudergezin).

Met de ontwikkelaar is afgesproken (concept afsprakenbrief) dat minimaal 25% van de woningen aan bewoners uit stadsdeel Noord worden aangeboden, indien er genoeg gegadigden uit deze groep zijn. Dit zouden starters/jongvolwassenen uit de buurt of elders uit het gebied kunnen zijn. Er wonen in omliggende buurten echter relatief veel jongvolwassenen met een lage sociaaleconomische status. Als de sociale huurwoningen worden verhuurd met een uitgebreid servicepakket waardoor woonlasten substantieel hoger worden dan de liberalisatiegrens, zal vermoedelijk de vraag onder bewoners uit stadsdeel Noord beperkt zijn.”

Los van het advies van de Directie Wonen is geconstateerd dat in een ander gebied van Amsterdam 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 op deze locatie in de Waterlandplein 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.

### Participatie

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.

---

### Participatie

---

## Documenten

| Registratienr. | Naam   |
|----------------|--|
| AD2024-014579  | Staf Noord Abid Voordracht (pdf)   |
| AD2024-019201  | 2024-03-27 Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcie Hilversumstraat - kopie.docx (msw12)                             |
| AD2024-019202  | Bijlage 1_ Hilversumstraat Ontwerpboek - kopie.pdf (pdf)   |
| AD2024-019203  | Bijlage 2_ 230113 VOR K&K p-advies Hilversumstraat Noord en Zuidkaap - kopie.pdf (pdf)                         |
| AD2024-019204  | Bijlage 3_ 171019 spelregels voor Woningbouwprogrammering - kopie.pdf (pdf)                                    |
| AD2024-019205  | Bijlage 4_ 171019 actieplan Meer Middeldure Huur - kopie.pdf (pdf)   |
| AD2024-019206  | Bijlage 5_ 210917 presentatie advies Wonen Zuidkaap - kopie.pdf (pdf)  |
| AD2024-019207  | Bijlage 6 200609 beleidsaanpassingen over betaalbare woningen 1 en 2.pdf (pdf)                                 |
| AD2024-019208  | Bijlage 7_ 230403 communicatieplan Zuidkaap.pdf (pdf)  |
| AD2024-019209  | Bijlage 8_ 230111 stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen.pdf (pdf) |
| AD2024-019210  | Bijlage 9_ 220215 aanvullend verzoek afwijking Hilversumstraat.pdf (pdf)                                       |
| AD2024-019623  | 2024.0320-DBflap-Zuidkaap.pdf (pdf)  |

---

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

5.1, 2, e - o65.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl  
5.1, 2, e - o65.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl  
5.1, 2, e - o65.1, 2, e -5.1, 2, e@amsterdam.nl

---

## Uitslag

A Akkoord

---