

5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: dinsda 25 oktober 2022 15:00
Aan: 5 1 2 e
CC: 5 1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
b.1, 2, e
Onderwerp: RE: Aanvraag advies Grondprijzen Zuidkaap

Dank ^{5.1, 2, e} We zullen de ontwikkelaar meegeven dat ze in hun ruimtelijke onderbouwing een motivering opnemen voor de afwijking van deze norm uit de Structuurvisie. Ik zag dat ^{5.1, 2, e} je vraag al heeft beantwoord! Mooi staaltje teamwork zo.

Met vriendelijke groet,

5.1. 2. e
5.1, 2, e
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

☎: 06 5.1, 2, e 5.1, 2, e
✉: 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 12:28
Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <b.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <b.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <b.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <b.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Aanvraag advies Grondprijzen Zuidkaap

Dag ^{5.1, 2, e},

Na ampel overleg kan ik je het volgende meegeven. De richtlijn van 5 m2 per woning komt uit de Structuurvisie 2040 en is overgenomen in de nieuwe Omgevingsvisie. Het gaat hier om een beleidsregel, wat inhoudt dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken. Een ontheffing in de omgevingsvergunning is dus niet nodig, aldus mijn collega's hier intern. Ook is het zo dat de eis van de fietsparkeervakken vaak een hardere eis is en daarom vaak voorrang krijgt.

Dat betekent natuurlijk niet dat er tussen het initiële plan voor de realisatie van allerlei voorzieningen in de plint en deze nieuwe ontwikkeling geen tussenweg zit. Waar wij nu vooral benieuwd naar zijn is wat er nog overblijft van de oorspronkelijk te realiseren m2 aan bedrijfsruimten en hoe die ingevuld gaan worden.

We horen het graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e
Economische Zaken en Cultuur/ Domein Ondernemersklimaat
Gemeente Amsterdam
www.amsterdam.nl/ondernemen

M o6 5.1, 2, e

Jodenbreestraat 25, 1011 NH, Amsterdam 5^e etage
Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

5.1, 2, e

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

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

Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 17:16

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

CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Aanvraag advies Grondprijzen Zuidkaap

Da 5.1, 2, e

Een tijd geleden (op 17-11-2021) heb ik jou de vraag gesteld welke - commerciële of maatschappelijke - voorzieningen mogelijk zijn in de plint van het te realiseren appartementencomplex aan de Hilversumstraat, zie hieronder:

Dag 5.1, 2, e

Wij hebben elkaar zojuist kort gesproken over het project aan de Hilversumstraat (zie bijlage). Het is gerealiseerd. Ik ben als jurist verbonden aan het projectteam.

Graag wil ik je vragen om advies over de voorzieningen die mogelijk / wenselijk c.q. inpasbaar zijn van de omgevingsvisie en het horecabeleid)? Ik dank je vast voor de moeite! [Klik hier](#) om bijlage

@Expertiseteam Wonen en Maatschappelijke voorzieningen: graag ook jullie input t.a.v. de inp

Groet,

5.1, 2, e

Voorzieningen (begane grond)

Ontmoetingsplek / lounge

Werkplekken

Wasserette

Drop off postpakketten

Jij gaf toen aan dat de richtlijn in Amsterdam is 5 m2 bedrijfsfunctie per woning, zie hieronder. Inmiddels gaat het om 426 kleine appartementen (studio's of tweekamerappartementen) die vooral bedoeld zijn voor starters, zie bijgaand document. Hiermee komen we uit op 2.130 m2. Voor dit oppervlak aan bedrijfsruimte is geen ruimte in de plint. Daarbij moet de initiatiefnemer ook nog fietsparkeervakken inpandig (in de plint of halfverdiept) kwijt kunnen. Het gaat om ruim 800 fietsparkeervakken volgens de Amsterdamse Bouwbrief.

Het projectteam vraagt waar de richtlijn van 5 m2 per woning precies op is gebaseerd. Voorts, gezien er sprake is van relatief kleine woningen is 5 m2 per woning nogal aan de hoge kant en vragen wij ons af of hier geen maatwerk zou moeten gelden.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1. 2. e
5.1, 2, e
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

☎: 06 5.1, 2, e 5.1, 2, e
✉: 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 14:52
Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Aanvraag advies Grondprijzen Zuidkaap
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1, 2, e,

Zoals beloofd zou ik nog terugkomen op jouw vraag inzake het bouwproject Zuidkaap. De ontwikkelaar wil een woontoren bouwen met ongeveer 300 woningen en wil weten wat er aan bedrijfsruimten gerealiseerd moet worden in de plint. Hieronder onze uiteenzetting:

De gemeente hanteert de richtlijn om per woning 5m2 aan bedrijvigheid te realiseren. Dat is een minimum en harde eis. Meer mag natuurlijk altijd. Voor 300 woningen komt dat neer op de rekensom van 300x 5m2 = 1500 m2 aan bedrijfsruimten in de plint. Die 1500 m2 wordt niet verder uiteengezet in hoeveel daarvan dan consument-verzorgend, zakelijk-financieel of bv maatschappelijk met zijn. Dat is aan de ontwikkelaar zelf, waarbij een aantal zaken richting kunnen geven:

- 1) Het bestemmingsplan. Jij gaf al aan dat er alleen kantoren hier mogelijk zijn, maar dat jullie bereid zijn via een omgevingsvergunning aan afwijkingen hierop mee te werken.
- 2) Een stedenbouwkundig plan of visie geeft ook al vaak een richting wat hier gewenst is aan voorzieningen in de plint. Ik weet niet of die er is voor dit project.
- 3) Een eigen onderzoek van de ontwikkelaar zelf. Je gaf aan dat er vooral voor jonge stellen met en zonder kinderen wordt gebouwd en de ontwikkelaar had zelf al een richting gegeven van mogelijke invullingen. Zie hieronder. Dat lijkt mij al een mooi begin.
- 4) Het enige dat absoluut niet gerealiseerd mag worden is detailhandel. Toevoegen van extra m2 aan winkelruimte buiten het kernwinkelgebied is in strijd met de detailhandelsvisie. Dus geen kleine kruidenier of supermarktje. Dat is wel belangrijk om aan de ontwikkelaar mee te geven. Maar als ik hieronder de ideeën zie en het voornemen om dat via een participatietraject verder vorm en invulling te geven, zijn ze volgens mij al een heel eind op de goede weg.

- Ten aanzien van de invulling van de maatschappelijke voorzieningen in de Zuidkaap d
- Buurthuis (inclusief koffiehok, studie/werk ruimte, tafelvoetbaltafel, dartbord etc.)
 - Gym/fitness ruimte
 - Fysiotherapeut
 - Dansschool of dansruimte
 - Pop-up ruimte voor kunst

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Economische Zaken en Cultuur/ Domein Ondernemersklimaat
Gemeente Amsterdam
www.amsterdam.nl/ondernemen

M o6 5.1, 2, e

Jodenbreestraat 25, 1011 NH, Amsterdam 5^e etage
Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

5.1, 2, e

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

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

Verzonden: woensdag 17 november 2021 13:19

Aan: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; Expertiseteam Wonen en MV

<5.1, 2, e @amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Aanvraag advies Grondprijzen Zuidkaap

Dag 5.1, 2, e,

Aanvulling: behalve aan een koffietent wordt gedacht aan de volgende voorzieningen:

- Ten aanzien van de invulling van de maatschappelijke voorzieningen in de Zuidkaap d
- Buurthuis (inclusief koffiehok, studie/werk ruimte, tafelvoetbaltafel, dartbord etc.)
 - Gym/fitness ruimte
 - Fysiotherapeut
 - Dansschool of dansruimte
 - Pop-up ruimte voor kunst

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

☎: 06 5.1.2.e 5.1.2.e
✉: 5.1.2.e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 17 november 2021 12:00
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Aanvraag advies Grondprijzen Zuidkaap

Hai 5.1.2.e,

Het mailtje hieronder is het.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e
PMB

Gemeente Amsterdam

M: 06 5.1.2.e
5.1.2.e @amsterdam.nl

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @doniger.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 12:49
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
cc: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @doniger.nl>
Onderwerp: Aanvraag advies Grondprijzen Zuidkaap

Beste 5.1.2.e,

Goed elkaar woensdag gesproken te hebben.

Bijgaand het programma overzicht aangevuld met aantallen. Dit betreft een indicatie omdat we nog met stedenbouw gesprekken hebben over de bouwhoogte en vormgeving volume met als uitgangspunt 13.500 m2 GO.

Bijgaand ook de link naar de conceptaanvraag d.d. 6 mei 2021 waar je een schets kan vinden van het beoogde volume die wij nog met afdeling stedenbouw zullen bespreken: 5.1.2.e
Ook geeft het een idee bij de invulling/ uitstraling van de plint die we willen realiseren.

5.1.2.f

Ten aanzien van de invulling van de maatschappelijke voorzieningen in de Zuidkaap denken wij aan:

- Buurthuis (inclusief koffiehoeke, studie/werk ruimte, tafelvoetbaltafel, dartbord etc.)
- Gym/fitness ruimte
- Fysiotherapeut
- Dansschool of dansruimte
- Pop-up ruimte voor kunst

Dit zijn allemaal voorzieningen die in onze ogen aansluiten bij de behoeften van onze (beoogde) doelgroepen maar mogelijk dat hier ook ideeën zijn vanuit de gemeente en de buurt voor de invulling hiervan. De invulling kan bijvoorbeeld onderwerp voor de participatie zijn.

Heb jij hiermee voldoende om de grondprijzen aan te vragen?

En kun je me nog- na overleg met 5.1, 2, e laten weten wanneer we een eerste concept van de afsprakenbrief kunnen ontvangen?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Doniger Urban Developments B.V.

Postadres: IJsselmeerstraat 314

1271 GE Huizen

+31 (0)6 5.1, 2, e

			programma	
Algemene programmering circa 352 woningen	ZUIDKAAP 13.500 m2 GO	05-11-21	scenario 50-50	
	Gemiddelde indicatieve aantallen m2 gbo kamers			
Aantal woningen sociaal				50%
<i>Waarvan belegger</i>				
Sociale huurwoning Leger des Heils	max. 30	25-30	1	36%
Sociale huurwoning type A	98	25-30	1	14%
Sociale huurwoning type B	48	40-42	2	
Aantal woningen midden				50%
<i>Huur</i>				
Middeldure huurwoning type A	64	40-45	2	14%
Middeldure huurwoning type B	96	45-50	2	31%
Middeldure huurwoning type C	16	> 50	3	5%
<i>of</i>				
<i>Koop</i>				
Middeldure koopwoning type A	64	40-45	2	14%
Middeldure koopwoning type B	96	45-50	2	31%
Middeldure koopwoning type C	16	> 50	3	5%
Aantal woningen duur				0%
Koop 90 m2		90 m2	3+	0%
Totaal aantal woningen				100%
Overige				
Fietsenstalling		876		
Parkeerplaats op maaiveld (Leger des Heils)	50			
Voorzieningen maatschappelijk		277		