

Afwijkingsbesluit grondprijnsbeleid GenO

Aan Carolien Schippers
Van 5.1, 2, e / Projectteam K.W. Plein
Kopie aan 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Kenmerk 2019-12182
Onderwerp Afwijkingsbesluit KW-Plein Noord
Datum 25 november 2019

Beste Carolien,

Ik verzoek om uw instemming om af te wijken van het geldende grondprijnsbeleid ten behoeve van de realisatie van het project Koningin Wilhelminaplein Noordstrook 5.1, 2, b

5.1, 2, b

Hieronder licht ik het verzoek toe.

Gebied/project	Koningin Wilhelminaplein Noord
Dossiernummer	E 3563/6, E3013/1 en E 5108/1
Behorend bij gpa1 met briefkenmerk	2018-13644 d.d. 12 november 2018

Korte toelichting project / achtergrondinformatie

Met o.a. Koers 2025 is de Ringzone West aangewezen als gebied waar, door verdichting, de woningbouw taakstelling gerealiseerd wordt en een centrum-stedelijk gebied moet ontstaan.

Een van de voorwaarden daarvoor is dat, in de omgeving Lelylaan, de "Sprong over de Ring (A10)" wordt gemaakt opdat de Ringzone aansluiting vindt bij de bestaande stad. Dat is ook een van de doelstellingen van het Vernieuwingsplan Podium Lelylaan, dat nu in uitvoering is (Little Manhattan, tenders Podium en Schijfgebouw). Naast Vernieuwingsplan Podium Lelylaan is nu de ontwikkeling van Berghaus Plaza (Gotthard / Kroonenberg Groep) en Fashion Plaza (De Ranitz/Boelens de Gruijter) in voorbereiding. Door de stedenbouwkundige kwaliteiten van dit plan wordt een effectieve verbinding gemaakt met Podium Lelylaan, waardoor 2 gebieden, die nu met de rug naar elkaar toestaan, met elkaar worden verbonden.

Met dit plan worden 576 woningen in de verhouding 20-40-40 toegevoegd aan een wijk met een traditioneel grote voorraad sociale huurwoningen. Hierdoor ontstaat een meer gemengde wijk, wat bijdraagt aan het realiseren van het gewenste centrummilieu.

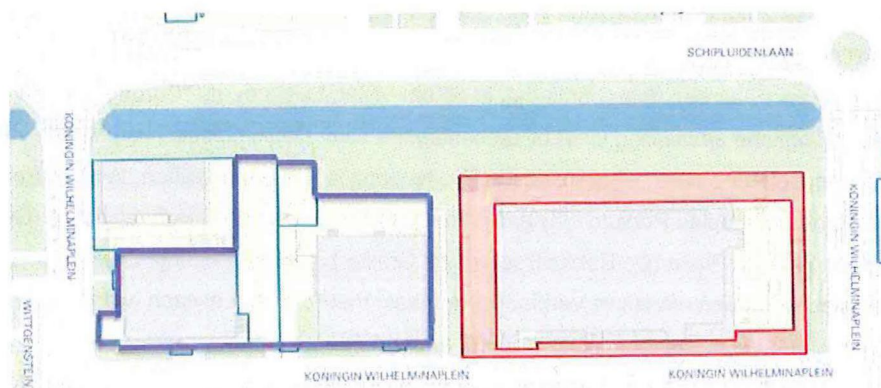
¹ Actueel grondprijnsadvies

Samen met Podium ontstaat door dit plan een nieuw samenhangend centrum-stedelijk gebied, met een evenwichtig woning- en kantoorprogramma, waardoor de Sprong over de Ring aanzienlijk wordt versterkt. Met de realisatie van Fashion Plaza wordt tevens circa 5.1, 2, b aan grondopbrengsten voor de gemeente gerealiseerd. Deze worden deels ingezet om de kwaliteit van de openbare in het gebied te verbeteren en ook daarin de verbinding met Podium Lelylaan te versterken.

Fashion Plaza is deels monument. Om dit monument niet aan te tasten is transformatie alleen mogelijk door de bestaande gebouwen te overbouwen.

Stedenbouwkundig is een ondergrondse parkeerbak de enige/beste oplossing om te voorzien in het parkeren. Dit is een gemeentelijk eis in dit project. Ondergronds parkeren is essentieel om de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte en de groenstructuur in het plangebied te optimaliseren, een van de basisprincipes voor de transformatie van de Ringzone-West. Door het parkeren (half-)verdiept op te lossen, kan het autovrije maaiveld aantrekkelijk en toegankelijk worden ingericht. Het krijgt een doorwaadbaar, openbaar karakter met verblijfskwaliteit en verbindende routes. Vanwege de hoge parkeerdruk in de wijk, wordt ook een groot deel van het bezoekersparkeren in de garages opgevangen. Deze parkeeroplossing sluit goed aan op de ambities uit de Agenda Amsterdam Autoluw (1 oktober 2019) .

De Ranitz heeft per mail op 12 november 2019 de grondprijs en de afsprakenbrief aanvaard en verzocht om ondertekening daarvan door de gemeente. Hoewel er over alle onderwerpen ook overeenstemming was met de Kroonenberggroep heeft de Kroonenberggroep te kennen gegeven af te zien van de ontwikkeling omdat niet op korte termijn gestart kan worden met de uitvoering. De Kroonenberggroep heeft Berghaus Plaza daarop te koop aangeboden aan Boelens & de Gruijter en hen tot medio december de tijd gegeven om de financiering rond te krijgen. Boelens & de Gruijter hebben de directeur G&O daarop verzocht om tot 1 januari 2020 de tijd te krijgen voor afronding van de overname en de grondprijsaanbieding voor beide ontwikkelingen tot 1 januari 2020 te verlengen. Realisatie van Fashion Plaza zonder Berghaus Plaza (en vice versa) is niet wenselijk of mogelijk. In onderstaand overzicht is een globale weergave van het deel van Fashion Plaza (De Ranitz / Boelens & de Gruijter) in het paars en het erfpachtrecht van Berghaus Plaza (Gotthard / Kroonenberg) in het rood.



Specifieke bijzonderheden / risico's en/of de reden van afwijking van het grondprijsbeleid

- 576 woningen toevoegen door transformatie, inclusief een groot aandeel (60%) betaalbaar;
- 5.1, 2, b
- 5.1, 2, b
- Aan het plan is reeds 2 jaar voorwerk verricht door de gemeente
- Per saldo blijft er nog steeds een flinke grondopbrengst over voor de gemeente,
- De grondprijs en de afsprakenbrief voor Fashion Plaza zijn door De Ranitz tijdig aanvaard.
- De grondprijs voor Berghaus Plaza is niet tijdig door Gotthard aanvaard.

Input Team Advisering Grondprijzen

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Paraaf grondprijzadviseur: Paraaf 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Input Juridische Zaken

5.1, 2, b

Precedent

5.1, 2, b

Staatssteun

5.1, 2, b

Verlenging grondprijzaanbieding:
Er is, gezien 5.1, 2, e digheden van het geval, geen risico op precedentwerking.

Paraaf jurist: Paraaf 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Input ASM

N.v.t

Paraaf medewerker ASM:

Ak 5.1, 2, e Niet akkoord:

5.1, 2, e en sippers