



Verslag

Aanwezigen Gemeente: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted],
[redacted], [redacted]
Initiatiefnemer: [redacted] (eigenaar grond), [redacted] (Sweco), [redacted]
[redacted] (architect), [redacted] (City developer)

Vergadering maandag 24 juni 2024
11.30 – 12.30 uur – MS Teams

Onderwerp Ontwikkeling Zunderdorp

1. Opening

Aanwezigen stellen zich voor.

2. Update initiatiefnemer

[redacted] geeft aan dat [redacted] merkt dat er veel vraag is naar kleinere woningen in Zunderdorp met name ook vanwege de doorstroom. Op het terrein dat nu nog grasland is zou [redacted] graag iets moois maken voor het dorp. Het is niet de bedoeling de woningen vrij op de markt te zetten maar [redacted] wil deze echt bestemmen voor mensen uit Zunderdorp. Het zou een wijkje moeten zijn waarin het dorpse karakter behouden blijft en de focus ligt op rust en groen. De opzet is dat het project niet per kavelluitgifte verkocht wordt maar in 1 keer gebouwd wordt.

3. Machtiging

Vanuit de gemeente wordt benadrukt dat zij alleen afspraken mogen maken en gesprekken mogen voeren met de eigenaar van de grond of met een officieel gemachtigde. [redacted] zal [redacted] en [redacted] daarom officieel machtigen.

4. Stedenbouwkundig ontwerp

De eerste stap is dat er gewerkt wordt aan een schetsontwerp.

Behalve het stedenbouwkundig ontwerp moet ook gekeken worden naar de inrichting en organisatie van de openbare ruimte. Hiervoor zijn meerdere opties zoals het overdragen van de grond aan de nieuwe eigenaars (bijv. via een VvE) of het overdragen van de grond aan de gemeente [redacted] geeft aan dat de gemeente hier niet altijd voor openstaat. Dit kan te maken hebben met het collectieve karakter van een gebied of met de bereikbaarheid. Er is hiervoor geen vast beleid maar dit wordt per project beoordeeld.

Afgesproken wordt dat de initiatiefnemers intern gaan bespreken wat hun voorkeur zou zijn hierin. Daarna zal dit besproken worden met de gemeente en gekeken worden in hoeverre de gemeente hierin kan meegaan.

5. Anterieure overeenkomst

De kosten die de gemeente maakt voor dit project worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Dit gaat met name om de proceskosten en de aanpassingen aan de openbare ruimte. De anterieure overeenkomst wordt gemaakt op het moment dat het stedenbouwkundig ontwerp gereed is. ^{5.1, 2, e} zou graag eerder al een indicatie ontvangen van deze kosten. ^{5.1, 2, e} (grondzaken) gaat informeren in welk stadium van het project en op welke termijn hierover al iets gedeeld kan worden.

6. Participatie

^{5.1, 2, e} heeft al diverse inwoners van Zunderdorp en de dorpsraad over de plannen gesproken. De dorpsraad heeft aangegeven hier objectief in te staan en het initiatief voor de participatie bij de initiatiefnemer te laten.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat het niet de voorkeur heeft om pas met de participatie te starten als de plannen al heel concreet uitgewerkt zijn, maar met concepten de participatie in te gaan. Het is van belang de participatie goed vast te leggen. Het initiatief voor het participatietraject ligt bij de initiatiefnemer. Wel zullen hierbij vanuit de gemeente mensen aanwezig zijn om het geluid te horen. Dit is van belang om de publieke belangen goed te kunnen afwegen. Er wordt aangegeven dat het een bestuurlijk traject is. Signalen van de omwonenden kunnen door de ambtelijke organisatie worden voorgelegd aan de bestuurders maar de daadwerkelijke besluiten liggen uiteindelijk bij het bestuur van het stadsdeel.

De verwachting is dat na de zomer gestart zal worden met de participatie. Meer informatie over het opzetten van de participatie zijn te vinden in de participatieverordening van de gemeente Amsterdam.

Wat verder ter sprake komt:

1. Voor dit plan zal afgeweken moeten worden van de 40-40-20 regel die gemeente Amsterdam hanteert als uitgangpunt bij nieuwbouw. (40% sociaal, 40% middelduur, 20% duur). Voor het afwijken hiervan is toestemming van de directie Wonen nodig. Vanuit grondzaken wordt aan de initiatiefnemer verzocht een onderbouwing op te stellen waarom van dit percentage afgeweken wordt.
 - Er wordt afgesproken dat de initiatiefnemers al een grove planning zullen opzetten mbt de fases die doorlopen moeten worden en de technische aspecten die hierbij komen kijken.
 - Er wordt geadviseerd eerst input op te halen vanuit de participatie en dan pas richting ontwerpessies met de gemeente te gaan.

Nr.	Actie	Wie	Termijn
1	Machtiging	5.1.2.e	Sept. 2024
2	Informereren naar indicatie van de kosten die bij het project komen kijken vanuit de gemeente	5.1.2.e	Sept. 2024
3	Voorkeur beheer openbare ruimte bespreken	Initiatiefnemers	Sept. 2024
4	Onderbouwing afwijking 40-40-20 regel	Initiatiefnemers	Sept. 2024
5	Grove planning opstellen	Initiatiefnemers	Sept. 2024
6	Opstellen anterieure overeenkomst	5.1.2.e	T.z.t. wanneer stedenbouwkundig ontwerp klaar is.