

Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel: Noord
Onderwerp adviesaanvraag: Voordracht Afsprakenbrief project Hilversumstraat / Zuidkaap

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Meegestuurde stukken:

Registratienr.	Presentatie project Zuidkaap, Hilversumstraat 316-340	Datum document
	Memo presentatie Doniger	08-06-23
	Bijlage 1: Situatietekening Hilversumstraat Zuidkaap	16-05-23
	Bijlage 2: Schetsontwerp gebouw Zuidkaap ontwerpboek	28-05-23
	Bijlage 3: V&OR advies parkeren	13-01-23
	Bijlage 4: Bouwenvelop	15-05-23
	Bijlage 5: VO en DO lijst Hilversumstraat	26-05-23
	Bijlage 6: Spelregels voor woningbouwprogrammering	19-10-17
	Bijlage 7: Actieplan meer middeldure huur	19-10-17
	Bijlage 8: Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen	09-06-20
	Bijlage 9: Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen	02-06-20
	Bijlage 10: Concept communicatieplan Zuidkaap	03-04-23
	Bijlage 11: Generieke BLVC eisen en format BLVC-rapport	25-02-20
	Bijlage 12: grondruiltekening Hilversumstraat	01-05-23
	Bijlage 13: Schetsontwerp openbare ruimte Hilversumstraat	16-05-23
	Bijlage 14: stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen	11-01-23
	Overige bijlagen	
	Bijlage 15: Advies directie Wonen	17-09-21
	Bijlage 16: Aanvullend afwijkingsbesluit directie G&O	15-02-22
	Bijlage 17: Memo pfh. bouwplan Zuidkaap aan stadsdeelcie	25-05-23
	Bijlage 18: Concept bewonersbrief gemeente	05-04-23

Procesbegeleider: ...

Datum weekstart/staf: 5 juni 2023

Datum stadsdeelcommissie: 21 juni en 5 juli 2023

Datum dagelijks bestuur: 11 juli 2023

Registratienr. (optioneel): ...

Over adviesaanvragen door het DB: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 19, lid 2) vraagt DB de stadsdeelcommissie (SDC) om advies als het voornemens is gebiedsopgaven met belangrijkste vierjaren doelstellingen vast te stellen, alsmede de zo nodig jaarlijkse herijking daarvan, of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Awb of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is;
- (art. 19, lid 6) legt DB significante ruimtelijke herinrichtingsprojecten tijdig voor advisering voor aan SDC;
- (art 31, lid 2) informeert DB SDC vooraf over inzet van financiële middelen en SDC wordt in gelegenheid gesteld daar advies over uit

te brengen, waaronder voorstellen voor een andere inzet.

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5)

Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:

Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

In navolging van het bezoek aan de staf op 6 februari, 13 maart en 5 juni 2023 en het gesprek met ontwikkelaar Doniger Urban Developments van 6 april 2023 dragen wij het schetsontwerp van gebouw Zuidkaap Hilversumstraat 316-340 inclusief bijlagen voor bij de stadsdeelcommissievergadering die plaatsvindt op 21 juni.

Ondertekening afsprakenbrief

In 2022 zijn er gesprekken gevoerd tussen de opdrachtgevers van G&O en stadsdeel Noord waarbij ervoor gekozen is om dit project bij stadsdeel Noord te houden en niet onder het opdrachtgeverschap van de directie G&O te laten vallen. De besluitvorming vindt dus plaats binnen het stadsdeel en verloopt niet via de centrale stad. Het ruimtelijke proces start met de ondertekening van de afsprakenbrief, die in laatste concept klaarligt voor ondertekening na advisering op het schetsontwerp inclusief bijlagen door de stadsdeelcommissie van stadsdeel Noord. Met de ondertekening van de afsprakenbrief verbindt de gemeente zich aan een inspanningsverplichting om de gezamenlijke doelen zoals beschreven in de afsprakenbrief te behalen. Ondertekening van de brief vindt plaats door de stadsdeelsecretaris van stadsdeel Noord en de ontwikkelaar. De in de afsprakenbrief gemaakte afspraken worden in een later stadium, bij doorgang van het project verder uitgewerkt in een realisatieovereenkomst. Het schetsontwerp Zuidkaap inclusief bijlagen is onderdeel van de afsprakenbrief.

Inleiding

In 2021 heeft erfpachter (Doniger) van het terrein aan de Hilversumstraat 316-340 een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een woningbouwontwikkeling, het gaat hierbij om transformatie van het perceel naar de functie wonen. Nadat de aanvraag is behandeld op de integrale adviestafel is daarna in de staf van de voormalige portefeuillehouder, Erna Berends, besloten om in projectteam verband samen te werken aan de vertaling van de aanvraag naar een haalbare aanvraag omgevingsvergunning.

Het gaat hierbij niet om gebiedsontwikkeling maar om een transformatieproject. De ontwikkelaar is al erfpachter van de beoogde bouwkaavel en de bestemming van de kavel zou na verlening van de omgevingsvergunning omgezet worden van een kantoorbestemming naar een woonfunctie, onder opheffing van een groot deel van de bestaande parkeerplaatsen.

Het beoogde project Zuidkaap behelst 452 meergezinswoningen in de sociale- en middeldure huur in een 53-47-0 verhouding. Voor de afwijking van de 40-40-20 beleidsnorm en de lichte afwijking op de woninggroottes genoemd in het advies van de directie Wonen uit 2021 is een afwijkingsbesluit opgesteld en afgegeven door de directie G&O. De doelgroepen komen overeen met de doelgroepen die genoemd zijn in het advies Wonen. Het gaat hier met name om starters (alleenwonenden, één oudergezinnen en stellen zonder kinderen). Bij de ontwikkelaar is bedongen dat 25% van de sociale huurwoningen met voorrang wordt toegewezen aan inwoners/woningzoekenden uit stadsdeel Noord. Het project valt binnen de beleidsregels van de gemeente Amsterdam.

Proces

Op 15 februari 2023 is er een afwijkingsbesluit genomen bij G&O voor de verdeling 53%-47%-0%. Dat afwijkingsbesluit is genomen op basis van de behoefte voor betaalbare woonruimte voor starters, young professionals en éénouder gezinnen, potentiële doelgroepen voor dit gebied. Kijkende naar de locatie van dit bouwproject en beoogde doelgroepen zoals voorgesteld door ontwikkelaar:

De projectgroep realiseert zich enerzijds dat ruimere woningen met ook driekamerappartementen wenselijker zouden zijn. De ontwikkelaar geeft echter aan dat de businesscase van de Zuidkaap dit vanwege het slechte

investeringsklimaat niet toelaat. Anderzijds leveren 452 gereguleerde woningen (als een individueel transformatieproject op een nu slecht gebruikt in erfpacht uitgegeven kavel) een zeer welkome bijdrage aan de woningproductie, zeker in een tijd waarin veel transformatieprojecten sneuvelen en nieuwe transformatieprojecten zich niet tot nauwelijks aandienen.

Wij staan nu op het moment dat er een afsprakenbrief getekend moet worden wat voor de gemeente (stadsdeel Noord) de inspanningsverplichting met zich meebrengt om samen met de ontwikkelaar het verdere ruimtelijke proces te doorlopen. Stadsdeel Noord heeft aangegeven behoefte te hebben aan woningen voor starters uit Noord of uit Amsterdam.

Als resultaat van het slechte investeringsklimaat (hoge bouwkosten, huurregulering, volgens de ontwikkelaar hoge grondprijzen) volgt uit de businesscase van de ontwikkelaar dat de gemiddelde grootte van de woningen klein is: 240 sociale huurwoningen (studio's) van gemiddeld 27 m² GO, 212 middeldure huurwoningen (tweekamer) van gemiddeld 42 m² GO. Uiteraard had het projectteam graag grotere woningen gewild, maar na een lange onderhandelingsperiode lijkt de conclusie getrokken te kunnen worden, dat dit het 'hoogst haalbare' is wat voor de ontwikkelaar wellicht nog uit kan.

Het betrekken van de bewoners bij deze ontwikkeling gebeurt d.m.v. een bewonersbrief voorafgaand aan ondertekening van de afsprakenbrief en een participatieproces dat start na ondertekening van de afsprakenbrief.

Het proces dat het projectteam tot nu toe gelopen heeft met de ontwikkelaar is als volgt:

06-05-2021	Indienen conceptaanvraag (300 woningen in 50-50 verhouding) <i>Ontwikkelaar Doniger heeft na contact met opdrachtgever stadsdeel Noord afgelopen 6 mei 2021 een conceptaanvraag ingediend voor bouw van "De Zuidkaap", 300 woningen in de verhouding 50 % sociale huur en 50% middeldure huur (50:50:0). Dat woonprogramma wijkt af van de gehanteerde 40:40:20 beleidsnorm maar past goed bij de behoefte van de buurt. De Hilversumstraat maakt onderdeel uit van de Waterlandpleinbuurt, een ontwikkelbuurt, maar valt niet onder de Stedelijke Vernieuwing WLPB.</i>
17-09-2021	Advies directie Wonen
21-12-2021	Memo stand van zaken project aan Erna Berends
28-09-2021	Behandeling aanvraag bij de integrale adviestafel
20-12-2021	Gezamenlijk (ontwikkelaar en projectgroep) opstellen communicatie-participatieplan
10-01-2022	Behandeling conceptaanvraag op staf RO van E. Berends <i>De aanvraag wordt behandeld in de staf RO van DB-lid Berends. Resultaat van deze bespreking was dat het stadsdeel niet uitsloot dat de ontwikkeling van een woontoren op deze locatie tot de mogelijkheden behoort en graag met de initiatiefnemer in gesprek wou om de stedenbouwkundige, landschappelijke, doelgroepen, programmatische, maatschappelijke, organisatorische en procedurele randvoorwaarden verder te bepalen.</i>
21-02-2022	Advies IAT over maximale bouwhoogte 4,5 meter op basis van Hoogbouwvisie en structuurvisie
21-02-2022	staf Erna Berends
5.1, 2, f	
18-04-2022	Start opstellen afsprakenbrief
01-04-2022	Aanpassing woningprogramma n.a.v. hoogte grondprijzen (452 woningen)
01-08-2022	afwijkingbesluit 40/40/20 afgegeven door G&O
05-12-2022	Staf Brahim Abid
13-02-2023	Tussentijds gesprek met pfh <i>Bij een tweede tussentijds gesprek op 13 februari is in een memo uiteengezet dat een afsprakenbrief een inspanningsverplichting met zich meebrengt voor het stadsdeel maar geen resultaatsverplichting.</i>
15-02-2023	Aanvullend afwijkingbesluit G&O, verhouding 53%-47%-0%
06-04-2023	Presentatie schetsontwerp door Doniger aan Brahim Abid <i>Er wordt uitgelegd dat er vele varianten uitgewerkt zijn en dat dit het ontwerp is waar we de businesscase mee rond krijgen. Er zijn binnen de huidige context geen andere varianten mogelijk. Er wordt afgesproken dat het ruimtelijke proces plaatsvindt onder voorbehoud van behandeling in de</i>

Stadsdeelcommissie. Er wordt rekening mee gehouden dat er vanuit participatie met omwonenden ook een situatie ontstaan dat het ontwerp aangepast dient te worden.

25-05-2023 Staf Brahim Abid
05-05-2023 Staf Brahim Abid
06-06-2023 Advies Expertiseteam Wonen

Adviesvraag:

- Wat is het advies van de stadsdeelcommissie op het schetsontwerp en het bouwvolume van gebouw Zuidkaap
- Wat is het advies van de stadsdeelcommissie op de door de ontwikkelaar voorgestelde vorm van huisvesting in relatie tot de doelgroepen?

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur

...

Reactie DB:

Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie

...