



Project Hilversumstraat

Aan Staf Brahim Abid (5 december 2022)
Van 5.1, 2, e PMB, o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl
5.1, 2, e PMB, o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Datum 29 november 2022

Inleiding

Ontwikkelaar Doniger heeft in 2021 voor het plot Hilversumstraat 316 een initiatief ingediend. Doniger heeft het plot gekocht van het Leger des Heils en is eigenaar/erfpachter. Het Leger des Heils is sindsdien huurder van de bestaande flat de "Noordkaap". Behalve gebouw de Noordkaap bestaat het plot uit parkeerplaatsen en een speelplek.

Doniger heeft in eerste instantie een initiatief ingediend voor de nieuwbouw van 300 woningen op het huidige parkeerkavel en heeft op basis van een schetsontwerp een conceptaanvraag ingediend bij de gemeente waarbij uitgegaan werd van 300 woningen in de 40:40:20 verhouding. De aanvraag is Q4 2021 behandeld op de integrale adviestafel, waarbij medewerking aan de ontwikkeling positief is beoordeeld.

De hoogte van het toekomstige gebouw is echter door de integrale adviestafel gemaximeerd op 45 meter i.p.v. 60 meter naar aanleiding van de Hoogbouwvisie en de structuurvisie (uitzicht Landelijk Noord). Naar aanleiding daarvan moest Doniger opnieuw aan de slag met de invulling van het woonprogramma. Het woonprogramma is geïntensiveerd naar 426 woningen, waarbij een afwijkingsbesluit genomen is door G&O voor de bouw van sociale en middeldure huurwoningen in een 50:50 verhouding.

Vooralsnog gaat het om een stadsdeelproject waarbij de proceskosten worden betaald uit het stedelijk transformatiebudget welk is toegevoegd aan het opdrachtgeversbudget van stadsdeel Noord. Het project valt buiten de grex van de Waterlandpleinbuurt.

De locatie

Bouw van de Zuidkaap is bedacht op het huidige parkeerterrein van Hilversumstraat 316. Ontwikkelaar Doniger heeft het plot gekocht van het Leger des Heils en is eigenaar/erfpachter geworden van het hele terrein. Het Leger des Heils is sindsdien huurder van het bestaande gebouw "De Noordkaap". Behalve gebouw "de Noordkaap" bestaat het terrein uit parkeerplaatsen en een speelplek, het terrein wordt afgescheiden van de openbare ruimte door een slagboom. Ten zuiden van de locatie liggen de zelfbouwoningen van het Entreegebied, aan de overkant van het water. Aan de westkant wordt het plot begrensd door een smalle openbare weg en een galerijflat van Rochdale. Gebouw de Noordkaap staat in de noord-oost hoek. Het plot wordt aan de oostelijke zijde begrensd door de Waalenburgersingel die in het zuiden overgaat in een groenstrook langs het water dat uitkomt in de Schellingwouderbreek.

Op de locatie rust de bestemming "kantoor", voor de bouw van de Zuidkaap moet een omgevingsprocedure doorlopen worden.



Stand van zaken afsprakenbrief

In 5.1, 2, f is er een grondprijnsadvies afgegeven. Naar aanleiding van de hoogte van het grondprijnsadvies in combinatie met de gemaximeerde hoogte van het gebouw en de invulling van de plint worstelt Doniger met het rondkrijgen van de businesscase.

Op dit moment wordt er intensief gewerkt aan een afsprakenbrief en ligt de nadruk op verdere uitwerking van de bouwvelop en kavelpaspoort.

Doniger heeft aangegeven te streven naar ondertekening van de afsprakenbrief voordat het afgegeven grondprijnsadvies verloopt op 5.1, 2, f

Schetsontwerp

Doniger heeft bureau MVSA gecontracteerd voor het ontwerp en de technische uitwerking van project "De Zuidkaap". Er is op grote lijnen overeenstemming over de exacte locatie van de Zuidkaap (footprint, nagenoeg geheel op het private parkeerterrein van de Noordkaap), de maximale hoogte (45 meter) en het bouwvolume. Het huidige schetsontwerp gaat uit van een gebouw in een H-vorm en wordt nog verder uitgewerkt, na akkoord van de gemeente kan het worden omgezet in een kavelpaspoort, dat als bijlage bij de afsprakenbrief (= overeenkomst) gevoegd zal worden. Intern wordt gekeken naar de aansluiting van de openbare ruimte op het plot, de locatie voor de plaatsing van afvalcontainers en het bezoekersparkeren. Er wordt gedacht aan een opwaardering van de Waalburgersingel met een wandelpad en mogelijk een loopbrug richting het Entreegebied.

Recentelijk is er overleg opgestart tussen Doniger en Leger des Heils (Noordkaap) over een mogelijke verbouwing van de Noordkaap. Die mededeling is zeer recent gedaan. Het is onduidelijk in hoeverre de planvorming voor de Noordkaap van invloed is op de ontwikkeling van de Zuidkaap.

