

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: WABO_VO-2023-0055

Datum afstemming
portefeuillehouder: 23 juli 2024

Portefeuillehouder: wethouders Floor Gordon en
Adam Elzakalai

Behandelend ambtenaar:
J. Adolfse
06 23011107
j.adolfse@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Vaststellen wenselijkheid initiatief Augustinuspark

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De wenselijkheid van het initiatief aan Augustinuspark (Bijlage 2) op basis van de beleidstoets Augustinuspark 2024 (Bijlage 1) en het door de initiatiefnemer opgestelde Participatieverslag Augustinuspark (Bijlage 3) en de beoordeling participatieverslag (Bijlage 4) vast te stellen.
2. Initiatiefnemer uit te nodigen een schetsplan in te dienen dat voldoet aan de kaders zoals beschreven in de "Beleidstoets Augustinuspark 2024", zodat een project kan worden opgestart en een Project Start Up (PSU) brief kan worden opgesteld.

Samenvatting

Voor ligt een Beleidstoets Augustinuspark 2024 (Bijlage 1) over een initiatief tot vernieuwing van het complex Augustinuspark (Bijlage 2). Hierover is door initiatiefnemer participatie gevoerd (Bijlage 3) en het verslag daarvan is beoordeeld (Bijlage 4).

De oude bebouwing wordt gesloopt. Op de vrijkomende kavels worden 96 koopwoningen gerealiseerd in verschillende categorieën. Het voorstel is om 24 woningen in een goedkoop segment, 21 in een laag-middelduur segment, 40 in een hoog-middelduur segment en 11 in een duur segment te realiseren. Enkele van deze koopwoningen zullen door eigenaren van huidige opstallen worden teruggekocht om weer te worden verhuurd. Het project wordt uitgevoerd op kavels die door de initiatiefnemer van 12 particuliere eigenaren moet worden verworven.

Om het programma haalbaar te maken kan het niet voldoen aan enkele beleidsaspecten: De eis van 20% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen gesteld door de woonvisie 2023-2030. Een eis vanuit de hoogbouwvisie om max 6 bouwlagen te realiseren buiten hoogbouwlocaties. En de beleidsmatige wens om grote parkeervoorzieningen in een gebouwde of ondergrondse voorziening onder te brengen.

Deze afwijkingen van het beleid, die worden voorgesteld door de initiatiefnemer, zijn nodig om door de relatief hoge grondverwervingskosten die initiatiefnemer bij de huidige eigenaren heeft toch een haalbaar project van te kunnen maken.

De locatie is toe aan een grote opknopbeurt. Hoofddoel is een woningbouwproject te realiseren dat zoveel mogelijk aansluit bij de woonvisie en de hoogbouwvisie met behoud van de parkachtige setting rondom Augustinuspark. Het plan voorziet zelf in zijn parkeeropgave. De initiatiefnemer is er in geslaagd alle eigenaren gelijktijdig bereid te krijgen om mee te doen aan dit initiatief.

Dit initiatief nu op haalbaarheid te gaan uitwerken is daarom wenselijk.



Doel

1. Het vaststellen dat het Augustinuspark een toekomstbestendige gebiedsimpuls nodig heeft waarbij zowel de sociaal economische samenhang als de sociale veiligheid versterkt worden.
2. De wenselijkheid van een initiatief tot stedelijke vernieuwing van Augustinuspark vast te stellen, zodat de haalbaarheid kan worden onderzocht en uitgewerkt.

Prestatie

We stellen de wenselijkheid van het initiatief vast en starten op verzoek van initiatiefnemer een onderzoek naar de haalbaarheid van het plan. Indien het plan ook haalbaar blijkt, dan wordt op projectmatige wijze het project verder uitgewerkt met als doel de initiatiefnemer uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Voorgeschiedenis en context

Er zijn in meerdere jaren verschillende voorstellen aan de gemeente voorgelegd voor een stedelijke vernieuwingsproject aan het Augustinuspark. Het bestaande complex dateert uit eind 50'er en begin 60'er jaren. Initiatiefnemer heeft de bestaande eigenaren zo ver gekregen dat ze bereid zijn hun aandeel in het complex te verkopen. Enkele eigenaren hebben de voorwaarde gesteld om het aantal woningen dat zij nu verhuren weer terug te mogen kopen met als doel deze weer te verhuren. Initiatiefnemer heeft een ontwerp aan de gemeente voorgelegd en middels een participatieronde met omwonenden en belanghebbenden besproken. Hiervan is een verslag opgesteld en bij de gemeente ingediend. De huidige eigenaren verkopen hun perceel en opstal zodra de initiatiefnemer zicht heeft op zijn omgevingsvergunning.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Er zijn goede kansen om hier een haalbaar project te realiseren. In de studie naar de haalbaarheid dient het schetsplan wel ter discussie te komen, omdat afgeweken wordt van de eis uit de woonvisie voor 20% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen en de eis uit de Hoogbouwvisie voor een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen. Dat zijn echter een onderwerpen waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Door nu voor het overige de wenselijkheid op basis van het staande beleid te constateren kan een project worden gestart om de haalbaarheid van dit initiatief nader te onderzoeken. Indien het plan, zoals door de initiatiefnemer ingediend, financieel niet haalbaar blijkt te zijn, zal de gemeenteraad gevraagd kunnen worden om een afweging te maken hier al dan niet van af te wijken.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het enige alternatief is afwijzen van dit initiatief, waardoor stedelijke vernieuwing niet kan worden uitgevoerd en de bestaande suboptimale situatie voort blijft duren. De kans dat in de nabije toekomst door deze of een andere initiatiefnemer alle eigenaren gelijktijdig bereid gevonden worden om aan een herontwikkeling deel te nemen wordt klein geacht.

Participatie

In de initiatieffase van deze ruimtelijke ontwikkeling heeft initiatiefnemer zelf participatie georganiseerd met de omwonenden en belanghebbenden. Een verslag hiervan zit als bijlage 4 bij dit voorstel. In deze participatie heeft initiatiefnemer alle doelen van participatie voldoende in beeld gebracht.



Kantekeningen en risico's

Er bestaat een gerede kans dat in de haalbaarheidsstudie blijkt dat het project niet haalbaar is met de voorgestelde bouwvolumes en het voorgestelde programma. Met name parkeren, stedenbouw en woonprogramma zijn punten waar zorgvuldig naar gekeken moet worden.

Financiën

Deze fase van een project wordt gedekt uit leges.

Na een besluit conform dit voorstel, kan initiatiefnemer een schetsontwerp indienen. Daarmee start de definitiefase van het project. Daartoe zal dan een voorovereenkomst worden opgesteld met de eigenaar. In de voorovereenkomst wordt het kostenverhaal vastgelegd op basis waarvan de gemeente het haalbaarheidsonderzoek kan uitvoeren.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Nadat de wenselijkheid is vastgesteld wordt de initiatieffase afgesloten. Een project wordt gestart nadat initiatiefnemer zijn schetsontwerp via het omgevingsoverleg heeft ingediend en dan wordt een eerste omgevingstafel georganiseerd. Doel is om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en verder uit te werken. Het eerstvolgende eindproduct is een projectnota waarin de gemeenteraad, na participatie met omwonenden, de beleidsmatige kaders vaststelt voor dit initiatief.

Evaluatie

Niet van toepassing

Duurzaamheidsaspecten

Bij het beoordelen van de wenselijkheid van een initiatief wordt alleen getoetst aan bestaand beleid. In de fase van het onderzoek naar de haalbaarheid zal het initiatief ook op duurzaamheid beoordeeld worden aan de hand van de leidraad duurzaam bouwen.

Bijlagen

- 1) Beleidstoets Augustinuspark 2024
- 2) Initiatief Augustinuspark
- 3) Participatieverslag Augustinuspark
- 4) Beoordeling participatieverslag

Behandeld in B&W-vergadering: 20 augustus 2024.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.