

PROJECTOPDRACHT

Projectnaam: Ontwikkeling Carmenlaan

Locatie: Carmenlaan

Ingrep: Woningbouw en bijbehorende inrichting openbare ruimte

Zaaknummer:

Opsteller: Projectmanagers SO

Datum: 13 september 2024

Functie	Verantwoordelijke	Akkoord
Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder RO	
Opdrachtnemer:	Projectmanagers SO	
Budgethouder:	Projectmanagers SO	

Inhoud

1. Projectbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
2. Projectresultaat	3
2.1 Wat gaan we doen?.....	3
2.2 Doel	3
2.3 Resultaat	4
2.4 Aanpak	4
3. Projectgrenzen en beleidskaders	5
3.1 Scope	5
3.2 Huidige situatie	5
3.3 Wet- en regelgeving en beleidskaders	6
3. Financiële kaders	7
5. Projectorganisatie	7
5.1 Projectteams	7
5.2 Participatie en informatie	8
5.3 Bestuurlijk traject	8
5.4 Indicatie fasering	8

1. Projectbeschrijving

1.1 Inleiding

In de gemeente Amstelveen zijn veel inwoners op zoek naar passende en betaalbare woonruimte. Ook ligt er een grote opgave om specifieke doelgroepen te huisvesten binnen de gemeentegrenzen. Aan de Carmenlaan ligt een gemeentelijke kavel van circa 17.000 m² die al geruime tijd op de gemeentelijke agenda staat voor woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen. Door de uitstekende ligging bij een OV- knooppunt (metro, bus) en voorzieningen leent de kavel zich erg goed voor woningbouwontwikkeling. Een deel van het gebied is vrijgekomen na eerdere sloop van appartementengebouwen en heeft een woonbestemming en een deel van het gebied heeft nu een groen- of verkeers- en maatschappelijke bestemming. In de afgelopen jaren is een verkenning gedaan naar de mogelijkheden van de locatie, maar die hebben niet tot ontwikkeling geleid.

In de raadsvergadering van 12 juli 2022 is de bestuursopdracht 'Tijdelijke verblijfsvoorzieningen bijzondere doelgroepen Amstelveen' vastgesteld. In navolging daarvan heeft het Bestuurlijk Team Spoedzoekers op 10 juli 2024 een notitie vastgesteld over de realisatie van tijdelijk verblijf voor bijzondere doelgroepen. In die notitie wordt de noodzaak beschreven om binnen de gemeente Amstelveen woningen te realiseren voor meerdere doelgroepen die urgent woonruimte zoeken. De locatie Carmenlaan is hierbij als optie in beeld gekomen.

De gemeente kan vanwege de eigendomssituatie zelf sturen op het gewenste programma. Een deel van de gronden heeft al een woonbestemming en daarom kunnen we snelheid maken om woningbouw te realiseren en dan specifiek sociale huurwoningen. In deze Projectopdracht is aangegeven hoe te komen tot een invulling van de kavel met sociale woningen passend binnen het huidige planologisch kader (fase 1) én een mix van sociale woningbouw met middenhuur woningen (fase 2) waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast. Het ligt in de bedoeling dat de sociale huurwoningen in fase 1 zo kort mogelijk, doch maximaal voor een periode van 5 jaar gebruikt worden voor Oekraïense vluchtelingen. Vanwege de noodzaak om zo snel mogelijk een opvangvoorziening in gebruik te hebben, is in een vroeg stadium gesproken met Eigen Haard. Eigen Haard neemt deel aan NH Bouwstroom, waarin centraal gestandaardiseerde prefab woningen worden ingekocht, met als doel de realisatie van woningen te versnellen. Dit betreft reguliere woningen die aan alle moderne eisen voldoen en uiteindelijk als reguliere sociale huurwoningen zullen worden verhuurd. De benodigde ontwikkeling en de hiervoor benodigde gronduitgifte wordt in het kader van het Didam arrest gepubliceerd.

2. Projectresultaat

2.1 Wat gaan we doen?

In fase 1 worden ongeveer 74 sociale huurwoningen gerealiseerd, passend binnen de planologische mogelijkheden. Voor fase 2 geldt dat het programma nog vastgesteld moet worden. Het uitgangspunt is om circa 150 sociale- en middeldure huurwoningen te bouwen. De haalbaarheid daarvan wordt in deze fase onderzocht. Indien mogelijk worden ook dure woningen toegevoegd.

2.2 Doel

Het realiseren van circa 74 sociale huurwoningen op de locatie Carmenlaan voor fase 1.

De haalbaarheid te bepalen van de realisatie van circa 150 sociale- en middenhuur woningen voor fase 2, waarbij vanuit de financiële haalbaarheid ook de mogelijkheid van het toevoegen van dure woningen wordt meegenomen in verschillende scenario's.

2.3 Resultaat

Fase 1: Circa 74 sociale huurwoningen van circa 45 - 60 m² groot (twee- en driekamer appartementen). Deze woningen worden in eerste instantie aangewend voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen (1^e gebruik en voor maximaal 5 jaar). Na deze eerste gebruiksperiode worden de woningen aan de reguliere sociale woningvoorraad toegevoegd met als uitgangspunt het onderstaande programma.

Woningbouwprogramma sociaal

Er wordt uitgegaan van de doelgroepen jongeren (vanaf 23 jaar), alleenstaanden en stellen tot 55 jaar. De nadruk ligt op de kleinere huishoudens. Hiervoor wordt gekozen omdat jongeren en kleinere huishoudens op dit moment nauwelijks een kans hebben om een sociale huurwoning te vinden in Amstelveen. In de gemeente Amstelveen zijn relatief veel grotere woningen te vinden. Qua huurprijs is het voorstel om 80% te positioneren onder de aftoppingsgrens (€ 650,43 voor 2024) voor de huurtoeslag en 20% daarboven (€ 879,66 in 2024).

			
doelgroep	≤ 2 personen	≤ 2 personen	kleine gezinnen
leeftijd	> 23 jaar	> 23 jaar	> 23 jaar
gebruiksoppervlakte	40 m ²	56 m ²	67 m ²
kamers	2	3	3
huurprijs	€647,19	€647,19	€808,06
verdeling	25%	55%	20%

Figuur: indicatief programma (prijspeil 2023)

Fase 2 Realisatie van circa 150 huurwoningen in het sociale- en midden segment. Er wordt gekoerst op een verdeling van 60 % sociale woningen en 40% middensegment van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen aan de Carmenlaan in deze fase. Zowel het uiteindelijk te realiseren totaal aantal woningen in fase 2 als de precieze verdeling tussen woningen in het sociale en het middensegment wordt in de haalbaarheidsfase onderzocht. Hierbij wordt ook gekeken of dure woningen kunnen worden toegevoegd.

Nieuw ingerichte openbare ruimte

De nieuwe gebouwen maken een nieuwe bijpassende inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Rondom de nieuwe gebouwen wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht met parkeerplaatsen, fietsvoorzieningen, groen en dergelijke. Hierbij worden de eisen uit het LIOR gehanteerd.

2.4 Aanpak

Er wordt zoveel mogelijk gewerkt volgens de richtingaanwijzer voor de Amstelveense planprocessen van 2023. Deze richtingaanwijzer wordt gehanteerd bij alle projecten binnen de gemeente Amstelveen. Dit betekent dat wordt gewerkt met de standaard formats. Aan het eind van iedere fase én bij de cyclus gesprekken (projectentafel e.d.) vindt verantwoording plaats op de beheersaspecten: Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie, Communicatie en Kwaliteit (GROTICK). De GROTICK-elementen worden door het projectteam beheerst. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor fase 2 is deze projectopdracht leidend.

1. Fase 1: 100% sociale huur

Appartementen fase 1 Producten op hoofdlijnen	Aandachtspunten
Projectopdracht Participatie PSU brief Intentieovereenkomst Grondexploitatie Gronduitgifte (erfpacht)	Participatie (ophalen ideeën), tegelijk met participatie fase 2. Beleidskaders opgesteld door Wonen en Samenleving.

Huurovereenkomst Vergunning Uitvoering Inrichting openbare ruimte	Na de gezamenlijke start volgt het project fase 1 haar eigen planning.
--	--

2. Fase 2: een mix van sociale -en middeldure huur en eventueel dure woningen

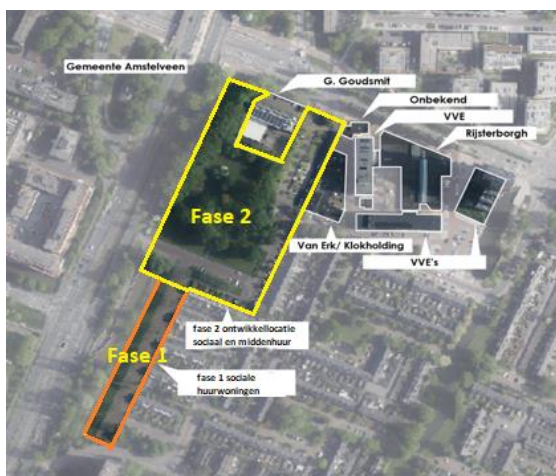
Producten op hoofdlijnen	Aandachtspunten
Projectopdracht Eerste participatie Stedenbouwkundig plan Grondexploitatie Participatieplan Projectnota Omgevingsplan* Tenderprocedure* Gronduitgifte* Vergunningen	Participatie (ophalen ideeën), tegelijk met participatie fase 1. Het betreft nadrukkelijk de stappen op hoofdlijnen. De gedetailleerde project planning van het proces fase 2 wordt bij de projectnota opgesteld.

*Volgorde nog nader te bepalen

3. Projectgrenzen en beleidskaders

3.1 Scope

Het projectgebied is gelegen aan de Carmenlaan, grenzend aan de Parelvisserlaan en Oranjebaan en Beneluxbaan. De fysieke scope van de projectopdracht beperkt zich tot de omkaderde delen in onderstaande afbeelding met een indicatieve weergave van het projectgebied. De gebouwen en openbare ruimte worden daarbinnen gerealiseerd.



3.2 Huidige situatie

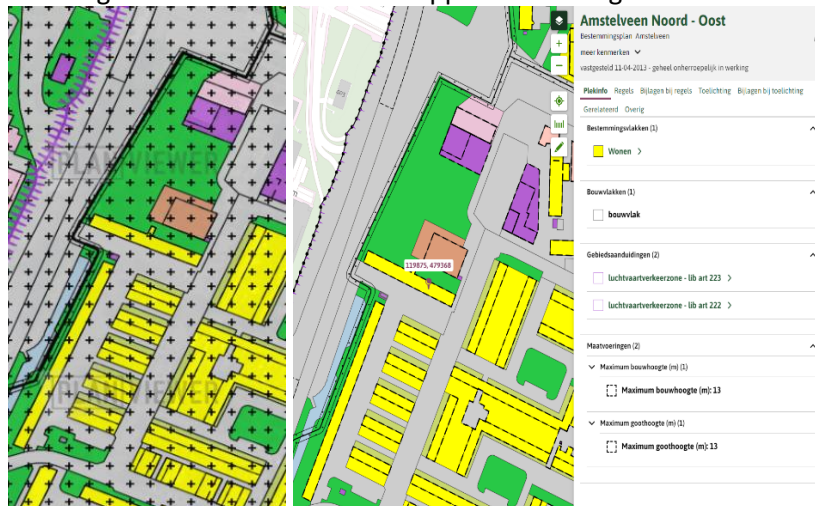
Op dit moment is de locatie aan de Carmenlaan met groen ingericht en is er een sportveldje. Er staan bomen en er zijn parkeerplaatsen. In het verleden heeft binnen het als fase 1 aangeduide kader een appartementengebouw gestaan. In fase 2 heeft in het verleden eveneens een appartementengebouw gestaan alsook een maatschappelijk gebouw van de gemeente. Al deze gebouwen zijn gesloopt.

3.3 Wet- en regelgeving en beleidskaders

Omgevingsplan



Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Amstelveen Noord Oost' (nu omgevingsplan). Het perceel 'fase 1' heeft de enkelbestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan is de volgende maatvoering opgenomen: maximum bouwhoogte 13 meter, maximum goothoogte 13 meter. Dat komt overeen met een gebouw van 4 lagen; op de begane grond garages en bergingen en drie woonlagen. Totaal hebben er 108 appartementen bestaan.



Het perceel 'fase 2' heeft de bestemming 'Wonen, Groen en Parkeren'. Het perceel 'fase 2' heeft ook de bestemming maatschappelijk met maximum bouwhoogte 5 meter, maximum goothoogte 5 m.

Woonvisie 2023-2030

Het uitgangspunt is betaalbare woningen: zowel sociaal als middenhuur waarbij het aandeel sociale woningen groter is dan is bepaald in de Woonvisie 2023 – 2030. De gemeente kan vanwege de eigendomssituatie zelf sturen op het gewenste programma. De meest zuidelijke kavel heeft al een woonbestemming daarom kunnen we snelheid maken voor de bouw van sociale woningen fase 1.

Parkeren

De nota parkeernormen is van toepassing op het project.

3. Financiële kaders

Er is een Actieve Grondexploitatie In Voorbereiding (AGIV) voor de Carmenlaan, waarin voor fase 2 voor jaarschijf 2024 circa € 100.000,- plankosten opgenomen. Bij het tweede tijdvak wordt beoordeeld of dit nog voldoende is om de ambtelijke kosten te dekken.

Er wordt nog onderzocht of er een gezamenlijke grex voor fase 1 en 2 of een aparte grex voor elk van de fasen wordt geopend en op welk moment dit moet gebeuren. Dit zal in de projectplanning worden opgenomen. Voor fase 1, het initiatief met Eigen Haard, zullen de ambtelijke voorbereidingskosten vooraf in rekening worden gebracht en uiteindelijk verrekend worden met de grondprijs. Er is dan dekking voor de voorbereidingskosten, ook als het initiatief niet doorgaat. Deze kosten worden niet gerestitueerd. De kosten voor de huur, inrichting en afwerking in fase 1, die voor het eerste gebruik nodig is, wordt gedekt uit de rijksbudgetten inzake opvang Oekraïners indien beschikbaar. Hiervoor zal een separaat college voorstel worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd.

In 2023 is bij de Perspectiefnota 2024 na het beëindigen van het toen lopende project het netto eindresultaat van de grondexploitatie Carmenlaan (naar beneden) bijgesteld naar 4 miljoen euro (incl. risicoafslag). Deze opbrengst leek destijds een conservatieve en realistische grove raming van de potentie van deze gemeentegrond. Bij de nieuwe planvorming voor de Carmenlaan (fase 1 en 2) is het beoogde woningprogramma en de ruimtelijke kwaliteit leidend.

Uitgaande van een programma dat volledig bestaat uit sociale huurwoningen in fase 1 kan dit leiden tot een positief netto resultaat voor sec fase 1. Voor fase 2 zal in de haalbaarheidsfase een afweging gemaakt worden in het beoogde programma van sociale en middeldure woningen. Ook wordt onderzocht of dure woningen toegevoegd kunnen worden. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en de te maken keuzes kunnen aanleiding zijn tot het neerwaarts moeten bijstellen van het huidige in de programmabegroting opgenomen eindresultaat.

5. Projectorganisatie

5.1 Projectteams

In onderstaand overzicht is de projectorganisatie inzichtelijk gemaakt. Soms zal alleen een kernteam bij elkaar komen (grondzakenjurist, planeconoom en projectmanager Stedelijke Ontwikkeling (SO). Daarbij zijn de functies, verantwoordelijkheden en taken vanuit de verschillende afdelingen beknopt weergegeven.

Het beoogde projectteam* bestaat uit:

de projectmanager SO
de projectmanager P&A
de projectmanager assistent
de stedenbouwkundige
de verkeerskundige
RO jurist
de grondzakenjurist
de planeconoom
adviseurs duurzaamheid
planner
communicatie en participatie

*Ad hoc wordt overlegd met de adviseurs Milieu, Wonen en Vastgoed die niet standaard in het projectteam deelnemen.

Functie	Verantwoordelijkheid
Projectmanagers SO	Overall verantwoordelijk voor fase 1 en 2 voor het proces en inhoud
Projectmanager assistent	Verricht ondersteunende taken
Stedenbouwkundige	Opstellen en bewaken van de stedenbouwkundig kaders
Verkeerskundige	Adviseren op verkeerskundige aspecten
Grondzakenjurist	Opstellen van overeenkomsten en bijbehorende bestuurlijke adviseringstukken.
RO jurist	Advisering en begeleiding ruimtelijke procedure(s)
Planeconoom	Bewaken en adviseren m.b.t. het grondexploitatiecomplex inclusief begrotingen financiële risicoanalyse. Vaststellen grondprijs
Duurzaamheidsadviseurs	Verantwoordelijk voor alle duurzaamheidsinput, (deze adviseur staat in contact met andere adviseurs, zoals rond water en ecologie)
Vastgoed	Verantwoordelijk voor afstemming woningbouwprogramma, en opstellen en beheer diverse huurovereenkomsten.
Communicatie en Participatie	Opstellen en uitvoeren communicatie- en participatieplan

Ambtelijk opdrachtgever

De opdrachtgever(s) van de ontwikkeling is/zijn eindverantwoordelijk. Concepten van strategische planproducten die worden voorgelegd aan PMT, Staf en/of college worden eerst besproken tussen projectmanager en de ambtelijk opdrachtgever.

Projectteams/kernteam

De projectmanagers richten een projectteam in dat naar een daartoe noodzakelijk geachte frequentie bij elkaar komt.

5.2 Participatie en informatie

Er wordt een gezamenlijk participatiemoment georganiseerd voor fase 1 en 2, namelijk een inloopavond in de eerste helft van oktober 2024. Omwonenden ontvangen een uitnodiging per brief. Omwonenden kunnen binnen twee weken na de inloopavond hun ideeën en wensen delen via het participatieplatform van de gemeente Amstelveen: Denk Mee Amstelveen. De reacties worden meegenomen in de verdere planvorming. Terugkoppeling vindt plaats via Denk Mee Amstelveen.

5.3 Bestuurlijk traject

Er is sprake van “druk” op dit project omdat het één van de weinige gemeentelijke gronduitgiftes betreft waar een project voor sociale woningbouw en in eerste instantie voor Oekraïners kan worden gerealiseerd.

5.4 Indicatie fasering

Voor fase 1 geldt dat er een vergunning kan worden aangevraagd binnen het vigerende omgevingsplan. Voor fase 2 wordt middels een haalbaarheidsonderzoek het programma en de aantallen nader onderzocht. Voor beide fases wordt een (separate) projectplanning opgesteld waarbij onderlinge afstemming plaatsvindt. Het ontwerpen en de inrichting van de openbare ruimte volgt in een latere fase van het project.