

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam Zuidoost



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuidoost

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam Zuidoost
Telefoon 020 2525 000
Fax 020 691 2015
www.zuidoost.amsterdam.nl

Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

Retouradres: SDZO, Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost

Woningstichting Rochdale
t.a.v. de heer R. Grotendorst
Postbus 56659
1040 AR AMSTERDAM

Datum	- 8 DEC. 2011
Ons kenmerk	2011007431
Behandeld door	Mevrouw M. Poiesz
Doorkiesnummer	020-5693260
Faxnummer	020-6996619
Onderwerp	Randvoorwaarden Kleiburg

Geachte heer Grotendorst,

Zoals besproken in ons telefonisch overleg van 25 oktober jl. informeer ik u hierbij nog eens over de betekenis van de door het stadsdeel gestelde randvoorwaarden, zodat deze ook in hun volle betekenis meegewogen kunnen worden in de fase die nu is ingetreden in het proces om Kleiburg te behouden. De achtergrond daarvan is de volgende.

Afsluiting 2^e fase aanbestedingsprocedure en extra inzet voor behoud Kleiburg

Op 29 augustus 2011 heeft Rochdale aan de drie partijen die een plan in de tweede ronde hadden uitgewerkt een brief gestuurd waarin hen is meegedeeld dat de aanbestedingsprocedure per 1 september 2011 formeel is beëindigd zonder gunning aan een van de partijen, omdat geen van de ingediende plannen volledig voldeed aan de randvoorwaarden. In een uiterste inzet Kleiburg te behouden heeft Rochdale in die brief partijen de mogelijkheid geboden Rochdale te laten weten of men bereid is "om alsnog te voldoen (zoveel als mogelijk) aan de door ons eerder gestelde voorwaarden". U hebt aangegeven dat Rochdale "de reacties op de inhoud (zal) beoordelen en bekijken of er alsnog met een partij overeenstemming kan worden bereikt over een eventuele verkoop van de flat Kleiburg".

In deze brief heeft Rochdale partijen ruimte gegeven voor een verdere uitwerking van de plannen, met als uitgangspunt de gestelde randvoorwaarden van de biedingsleidraad. Aan partijen de keuze welke accenten zij leggen in hun voorstellen tot planaanpassingen. Rochdale maakt een afweging of een plan voldoende voldoet aan de gestelde randvoorwaarden om tot een mogelijke overdracht van de flat te leiden. Het stadsdeel heeft hierbij een adviserende rol.

Reacties partijen

Alle drie de partijen zijn inmiddels ingegaan op de uitnodiging in de brief van 29 augustus. Hun reacties zijn ter advisering aan het stadsdeel voorgelegd. Rochdale heeft vervolgens gekozen voor de enige partij die zich bereid heeft verklaard te zullen gaan voldoen aan de eerder gestelde randvoorwaarden. Inmiddels is door Rochdale het vervolgtraject, ter voorbereiding op de onderhandelingfase, met deze partij opgestart. Deze partij zal het plan de komende tijd verder inhoudelijk aanpassen aan de gestelde randvoorwaarden waarna het door het stadsdeel wordt getoetst.

Ik heb hier kennis van genomen en ondersteun uw inzet om tot een afronding van het proces te komen. Echter, ik acht het in deze fase opportuun de randvoorwaarden van het stadsdeel nog eens toe te lichten.

Randvoorwaarden stadsdeel

Het stadsdeel heeft drie algemene randvoorwaarden gesteld, waaraan de herontwikkeling van Kleiburg moet voldoen, te weten:

- 1 de flat moet voor minimaal 25 jaar worden herontwikkeld;
2. er moet op korte termijn gestart kunnen worden met de renovatie;
3. de herontwikkeling moet bijdragen aan de vernieuwing en versterking van de buurt (uitstraling gebouw, nieuwe doelgroepen, functies, e.d.).

In de Biedingsleidraad van Rochdale zijn deze randvoorwaarden van het stadsdeel opgenomen en nader toegelicht. Deze randvoorwaarden zijn toegelicht op een informatiebijeenkomst dd. 7 april 2011 voor de partijen die deelnamen aan de tweede ronde.

De termijn van minimaal 25 jaar is gesteld om aan te geven dat het een ingrijpende aanpak betreft, maar *“een duidelijke transformatie van de typische Bijlmer-honingraatflat naar nieuw en aantrekkelijk zonder dat het DNA van het oorspronkelijk gebouw verloren gaat”*. Verder heeft Bouw en Woningtoezicht uitgangspunten meegegeven waaraan een vernieuwbouwplan conform de uitgangspunten van de Vernieuwing Bijlmermeer moet voldoen.

Uiterlijk 2 jaar na de overdrachtsdatum moet gestart zijn met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de transformatie van de flat, waarbij binnen maximaal 3 jaar na voornoemde uiterlijke startdatum de laatste woningen feitelijk opgeleverd dienen te zijn. Het overleg dat u heeft gevoerd met het Centraal Fonds Volkshuisvesting speelt hierin ook een rol.

Voor wat betreft de randvoorwaarde bijdragen aan de vernieuwing en versterking van de buurt, geldt hetgeen voor de vernieuwing van de Bijlmermeer in het algemeen is vastgelegd, namelijk het creëren van een diverser woonmilieu en (dus) het vergroten van de mogelijkheden om een wooncarrière in Zuidoost te maken alsmede het aantrekken en vasthouden van nieuwe doelgroepen. Het versterken van de buurt geldt ook in sociaal-economisch opzicht. De flat Kleiburg onderscheidde zich nauwelijks van het overige hoogbouwaanbod in de buurt. De signatuur van de vernieuwde flat Kleiburg zal een bijdrage moeten leveren aan het creëren van een diverser woonmilieu en het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

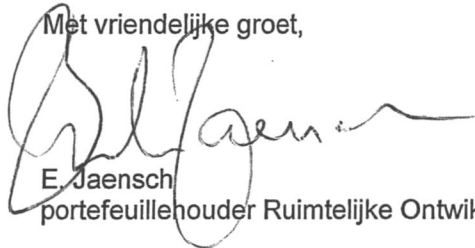
In de Biedingsleidraad wordt tevens aangegeven dat de ontwikkelaar binnen het vigerende bestemmingsplan vrij is in zijn keuze welke producten gerealiseerd worden en dat het huidige bestemmingsplan in hoofdzaak wonen aangeeft. Ten aanzien van de aspecten die een eventuele wijziging van het bestemmingsplan raken, heeft het stadsdeel deze nader gespecificeerd. Het betreft hier met name uitgangspunten ten aanzien van het parkeren en de verkeersontsluiting, van het behoud van beeldbepalend groen en van de invulling van de plint van de flat. Het stadsdeel heeft de ontwikkelaars een kaart met de grenzen van het plangebied meegegeven. Binnen deze grenzen is voldoende ruimte om het eventuele 'opdikken' van de flat mogelijk te maken alsmede een ontsluitingsweg en parkeerplaatsen te realiseren. Hiervan kan alleen afgeweken worden mits dit goed is onderbouwd en rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit de Biedingsleidraad. De ontsluiting van de flat vindt plaats via de Karspeldreef. Het beeldbepalend groen is vastgelegd op een kaart die de ontwikkelaars ter beschikking is gesteld. De flat dient een levendige plint te krijgen, met name door het toevoegen van werkfuncties die het woonmilieu versterken.

Besluitvorming

De ontwikkelaar, waarmee u de vervolgfase inzet, zal de komende tijd het plan verder uitwerken en aanpassen. Dit zal te zijner tijd door het stadsdeel aan de bovengenoemde randvoorwaarden worden getoetst. Rochdale betreft het advies van het stadsdeel in haar eindoordeel. Conform de afspraken uit het opdrachtgeversoverleg (ROO) zal het eindoordeel van Rochdale worden voorgelegd aan de opdrachtgevers van de Vernieuwing Bijlmermeer.

Mocht het resultaat van deze vervolgfase onverhoopt toch negatief dreigen te worden omdat een of meer van de randvoorwaarden van het stadsdeel niet kunnen worden gerealiseerd, dan wil ik dit kunnen terugkoppelen naar de Stadsdeelraad alvorens een volgende, definitieve stap in het besluitvormingsproces wordt genomen, in overeenstemming met uw toelichting in de raadscommissie dat Rochdale in die fase dan nog geen sloopvergunning zal aanvragen.

Met vriendelijke groet,



E. Jaensch
portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling