

Aan
Gemeenteraad

Van
College van B&W

Datum
19 maart 2024

Kopie
-

Betreft
Besluitvorming Ruimtelijk Plan MATE - Werkstad OverAmstel

Inleiding

Binnenkort ligt het ruimtelijk plan van het initiatief MATE in Werkstad OverAmstel voor besluitvorming voor bij het college. Dit is het eerste initiatief in de gebiedsontwikkeling dat valt onder het raadsbesluit d.d. 21 december 2023 over het bindend adviesrecht.

Doel van deze memo is om de raad te informeren over de toepassing door het College van dit raadsbesluit over het bindend adviesrecht voor MATE. Dit memo biedt tevens een nadere uitleg over dit initiatief. Uw raad is eerder tussentijds geïnformeerd over dit initiatief, laatstelijk als onderdeel van de presentatie over de voortgang van de gebiedsontwikkeling d.d. 23 november 2023.

Het besluit 21 december 2023 over het bindend adviesrecht

In aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in de raadsvergadering van 21 december 2023 besloten over het adviesrecht van de gemeenteraad op basis van voorbereidend werk van een werkgroep van raadsleden. In dit besluit is geregeld dat initiatieven die passen in de een door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie of -raamwerk, gebiedsvisie of daarmee gelijk te stellen ruimtelijk kader, niet nog een keer naar de raad hoeven. Voor initiatieven die van het ruimtelijk kader afwijken, geldt een bindend adviesrecht van de gemeenteraad. Ook is besloten dat dit systeem na een jaar wordt geëvalueerd.

Vastgesteld ruimtelijk kader: Voor Werkstad OverAmstel zijn Richtlijnen voor ontwikkeling en een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad

De gemeente heeft de ambitie het Amstel Business Park Zuid (ABPZ) te transformeren van een klassiek bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied waar wonen en werken worden gecombineerd: Werkstad OverAmstel. Voor deze transformatie is ruimtelijk beleid vastgelegd door de raad in de vorm van de Richtlijnen voor ontwikkeling (vastgesteld in 2019) en het Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld in 2021).

Een ruimtelijk plan voor hotel met kantoren binnen Werkstad OverAmstel is opgesteld binnen deze kaders

Eind 2021 is met initiatiefnemer Lingotto een startovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling 'MATE'. In deze overeenkomst is onder meer afgesproken dat initiatiefnemer een Ruimtelijk Plan opstelt om de haalbaarheid en de wenselijkheid van het initiatief aan te tonen en om een ontwerp voor de directe omliggende openbare ruimte op te stellen.

Het ruimtelijk plan is inmiddels gereed gekomen. Het plan is opgebouwd uit verschillende volumes, waarbij het dak van het hoogste volume (de hoteltoeren) niet hoger is dan de maximale hoogte in de Richtlijnen voor deze locatie van 50 meter.



Impressie MATE

Het ruimtelijk plan maakt circa 14.000 m² bruto vloeroppervlak (exclusief parkeerplaatsen) mogelijk met:

- 'Stay': maximaal 220 hotelkamers of 180 hotelkamers en 20 short-stay kamers
- 'Work': kantoorruimte gericht op kleinschalige meer creatieve / innovatieve / duurzame bedrijven.
- 'Play': functies behorende bij het hotel zoals atrium, horeca met terras, meeting rooms en multifunctionele ruimtes voor kleinschalige events zoals lezingen voor/door de buurt, een productpresentatie van een huurder, een huiskamerconcert, filmavond, etc.

Initiatiefnemer heeft twee participatiebijeenkomsten georganiseerd voor ondernemers en bewoners in de buurt. De zorgpunten die in de eerste bijeenkomst zijn geuit richtten zich met name op de schaduwwerking en het zicht op de hoteltoeren. In de tweede bijeenkomst zijn deze zorgpunten inzichtelijk gemaakt m.b.v. een zonnestudie en aanzichten vanuit verschillende punten in de wijk. De reactie hierop was positief.

Het ruimtelijk plan is getoetst en past binnen de richtlijnen voor ontwikkeling en het beeldkwaliteitsplan

Het ruimtelijk plan voor MATE is ambtelijk afgestemd, voor advies aan de Welstand voorgelegd en beoordeeld door onder meer de stedenbouwkundig supervisor van de Werkstad en door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De bouwhoogte van 50 meter en de functies zijn conform de genoemde raadsbesluiten. Voor zover van toepassing is afstemming gezocht met de gemeente Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam. Hieruit zijn geen belemmeringen ten aanzien van wenselijkheid en haalbaarheid geconstateerd en enkele punten voor nadere uitwerking benoemd. Het ontwerp van de openbare ruimte die aan het initiatief grenst moet verder uitgewerkt worden en het rioolgemaal zal nog ingepast worden in het gebouw. Daarnaast zal in de programmatische uitwerking de definitie van short stay conform bestemmingsplan ADD Fase 2 gehanteerd worden.

Bovengenoemde punten kunnen en zullen uitgewerkt worden in het vervolgtraject en ze vormen geen belemmering voor de goedkeuring van het ruimtelijk plan.

Bevoegdheid en besluitvorming: het college zal een besluit nemen over het ruimtelijk plan, tenzij de raad na dit memo aangeeft dit plan toch te willen behandelen.

Nu het ruimtelijk plan van Mate past binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders, is het college bevoegd om het ruimtelijke plan goed te keuren. Het college wordt dan ook binnenkort gevraagd om in te stemmen met het ruimtelijk plan MATE. Wij geven de raad de mogelijkheid dit plan toch in de raad te behandelen enerzijds omdat dit het eerste project is dat onder de nieuwe afspraken valt en anderzijds omdat dit een groot project is. Indien u dit vindt, horen wij dit graag.

Ook wordt het college gevraagd in te stemmen met het voeren van de onderhandelingen voor de overeenkomst kostenverhaal tussen de gemeente en Initiatiefnemer. De overeenkomst kostenverhaal is van belang voor het vervolgtraject. Hierin worden onder meer afspraken gemaakt over de Exploitatiebijdrage, die bestaat uit plankosten, historische kosten en een investeringsbijdrage. De overeenkomst kostenverhaal wordt in later stadium eveneens aan het college voor besluitvorming aangeboden.

Besluitvorming in het college over het ruimtelijk plan Mate is voorzien op 2 april aanstaande.

Indien eventueel later alsnog een afwijking van het Ruimtelijk kader ontstaat wordt alsnog bindend advies gevraagd aan de raad

Na het aangaan van de overeenkomst kostenverhaal zal initiatiefnemer het ruimtelijk plan verder uitwerken in een Definitief Ontwerp. Initiatiefnemer zal opnieuw een bijeenkomst voor de omgeving organiseren. Daarna zal initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen. Besluitvorming is hierbij weer de bevoegdheid van het college, tenzij alsnog zou worden afgeweken van de door de gemeenteraad vastgestelde richtlijnen voor ontwikkeling en beeldkwaliteitsplan.

Indien in de uitwerking van het ruimtelijk plan aanpassingen nodig blijken die alsnog buiten de vastgestelde ruimtelijke kaders vallen, dan zal het plan voor MATE alsnog aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor bindend advies.