

## Nummer 2020/43

<b>datum raadsvergadering</b>	:	17 december 2020
<b>Onderwerp</b>	:	Instemmen met ondertekening anterieure overeenkomst Amstel Design District, ABPZ
<b>Portefeuillehouder</b>	:	Axel Boomgaars
<b>datum raadsvoorstel</b>	:	3 november 2020

### **Samenvatting:**

Particulier Grondbedrijf Zuidpark (hierna: initiatiefnemer) wil haar kavel aan de Willem Fenengastraat ontwikkelen tot het Amstel Design District. Het initiatief voor de ontwikkeling van het Amstel Design District in Werkstad Noord (Amstel Business Park Zuid) is in lijn met het Ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel.

De gemeente is verplicht om haar kosten te verhalen. De gemeentelijke plankosten voor Werkstad OverAmstel worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het Ruimtelijk beleid zullen plaatsvinden. Dit gaat door middel van intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en grondeigenaren.

Met de initiatiefnemer is in december 2019 al een intentieovereenkomst gesloten voor fase 1 waarmee de exploitatiebijdrage plankosten is geregeld voor deze intentiefase. Daarnaast is met de initiatiefnemer (tevens grondeigenaar) een anterieure overeenkomst voorbereid, waarmee het volledige kostenverhaal wordt geregeld. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst verstrekt het college vooraf inlichtingen aan de raad en stelt de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken.

De gemeenteraad wordt gevraagd om geen wensen en bedenkingen te hebben op de anterieure overeenkomst, zodat deze kan worden getekend.

### **Wat is de juridische grondslag?**

Artikel 169 lid 4 Gemeentewet regelt de informatieplicht bij privaatrechtelijke rechtshandelingen. Met de initiatiefnemer is eind 2019 een intentieovereenkomst gesloten waarin de inspanningsverplichting is opgenomen om te komen tot een wijzigingsplan voor de ontwikkeling van haar eigendom in Werkstad Noord. Dit is nodig omdat de initiatiefnemer gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan om te kunnen bouwen tot een hoogte van 45 meter. Deze bevoegdheid ligt bij het college.

Ook voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kosten te verhalen. De gemeente doet dit door het maken van privaatrechtelijke afspraken met de initiatiefnemer (tevens grondeigenaar) in de vorm van een intentie- en anterieure overeenkomst.

De eerder gesloten intentieovereenkomst voorziet in een exploitatiebijdrage plankosten voor de intentiefase. Deze bijdrage is door initiatiefnemer voldaan. Daarnaast is met de initiatiefnemer (tevens grondeigenaar) een anterieure overeenkomst voorbereid, waarmee het volledige kostenverhaal wordt geregeld. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst verstrekt het college vooraf inlichtingen aan de raad en stelt de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Vanwege bedrijfsgevoelige gegevens en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van initiatiefnemer heeft het college conform artikel 55 gemeentewet geheimhouding opgelegd op bijlage 4 van de anterieure overeenkomst: '10202 Notitie kostentoerekening Werkstad Noord'. Op basis van deze bijlage zijn de exploitatiebijdragen ontstaan die zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst. U wordt conform artikel 25 van de Gemeentewet gevraagd deze geheimhouding te bekrachtigen. Dit betekent dat het delen van de in bijlage 4 opgenomen bedragen, niet is toegestaan. Wel kan in de openbaarheid discussie worden gevoerd over de inhoud van de anterieure overeenkomst.

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

Met het vaststellen van de Ruimtelijk Economische visie (vastgesteld 12 oktober 2017) en de Richtlijnen voor ontwikkeling (vastgesteld 4 juli 2019) is het ruimtelijk beleid vastgelegd voor de transformatie van het ABPZ naar Werkstad OverAmstel. Daarbij is plaats voor intensivering van ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere kwaliteit en meer menging met andere functies. De beoogde transformatie wordt door de gemeente gefaciliteerd op basis van initiatieven vanuit de markt, die door de gemeente worden beoordeeld vanuit haar publiekrechtelijke rol aan de hand van haar ruimtelijk beleid.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten is een bevoegdheid van het college. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst verstrekt het college vooraf inlichtingen aan de raad en stelt de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

### **Wat is er aan de hand?**

De gemeente is verplicht om haar kosten te verhalen. De gemeentelijke plankosten voor Werkstad OverAmstel worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het ruimtelijk beleid zullen plaatsvinden. Dat gebeurt met intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en grondeigenaren.

De ontwikkeling van het Amstel Design District is in lijn met het ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel. Voor deze ontwikkeling is daarom met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voorbereid.

### **Wat gaan we doen?**

Initiatiefnemer wil op eigen perceel in Werkstad Noord gefaseerd een ontwikkeling realiseren van circa 80.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) waarbij wordt uitgegaan van twee fasen. Voor fase 1 wordt door de initiatiefnemer gedacht aan een gemengd programma van circa 45.000 m<sup>2</sup> met onder andere creatieve bedrijvigheid, leisure en horeca. Voor fase 2 wordt door initiatiefnemer op dit moment gedacht aan een gemengd programma van circa 35.000 m<sup>2</sup>, met minimaal 50% wonen.

De ontwikkeling van fase 1 past (met uitzondering van de bouwhoogte) binnen het vigerende bestemmingsplan. Het college van B&W is bevoegd om door middel van een wijzigingsbevoegdheid af te wijken van de bouwhoogte zoals geldend is in het bestemmingsplan (15 meter), naar maximaal 45 meter. Om het wijzigingsplan in procedure te kunnen brengen is het nodig dat kostenverhaal verzekerd is en dat initiatiefnemer en gemeente bijgaande anterieure overeenkomst voor fase 1 aangaan. Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd om geen wensen en bedenkingen te hebben op de anterieure overeenkomst, zodat deze kan worden getekend.

De formele start van fase 2 van de ontwikkeling zal naar verwachting in Q1 van 2021 zijn en is daarom geen onderdeel van dit voorstel. Voor fase 2 zal apart besluitvorming plaatsvinden.

## **Wat is het maatschappelijk effect**

Met de ontwikkeling van het Amstel Design District wordt een impuls gegeven aan de transformatie naar Werkstad OverAmstel. Dit zal bijdragen aan de gewenste menging van functies waardoor dit gebied aantrekkelijker wordt om te werken, wonen en te verblijven.

De gewenste ontwikkeling sluit goed aan op het ruimtelijk beleid om in het plangebied en haar omgeving een multifunctionele werkstad te creëren, die hechter dan nu is geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Omdat de gewenste ontwikkeling direct ten oosten van de bewoners van de woonboten aan de Willem Fenengastraat plaatsvindt, zijn in de voorbereiding op het Ruimtelijk Plan de bewoners van de woonboten ingelicht over het voornemen van initiatiefnemer. Tevens zijn de bewoners ingelicht over het voornemen om een anterieure overeenkomst aan te gaan en daarna een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen. De bewoners krijgen, net als alle belanghebbenden, de gelegenheid om een zienswijze te geven op het ontwerp wijzigingsplan zodra deze ter inzage ligt.

## **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

Om initiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan te kunnen toetsen, wordt in het kader van de intentieovereenkomst met partijen afgesproken dat er een Ruimtelijk Plan wordt opgesteld. Dat Ruimtelijk Plan heeft conform de intentieovereenkomst goedkeuring van de gemeente. Deze goedkeuring heeft reeds plaatsgevonden door het college, omdat het nog geen wettelijke goedkeuring is en de gemeenteraad haar kaders reeds heeft vastgesteld in het ruimtelijk beleid. Pas na goedkeuring is de anterieure overeenkomst opgesteld en de benodigde procedure voorbereid. Voordat het college een anterieure overeenkomst zal ondertekenen, zal zij de raad de gelegenheid geven wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Indien voor een initiatief een nieuw bestemmingsplan nodig is (waar in deze fase 1 geen sprake van is), is de gemeenteraad bevoegd dat bestemmingsplan vast te stellen.

Het initiatief past binnen het ruimtelijk beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld voor de Werkstad. Daarom heeft het college het Ruimtelijk Plan op 11 augustus 2020 conform artikel 4.3 van de intentieovereenkomst goedgekeurd.

Met de initiatiefnemer is voor de ontwikkeling van fase 1 al een intentieovereenkomst gesloten waarmee de exploitatiebijdrage plankosten is geregeld voor deze intentiefase. Daarnaast is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voorbereid, waarmee het volledige kostenverhaal voor fase 1 wordt geregeld.

Het aangaan van deze anterieure overeenkomst is een voorwaarde om het wijzigingsplan in procedure te kunnen brengen. Zonder anterieure overeenkomst is kostenverhaal niet zeker gesteld en kan het wijzigingsplan niet door het college in procedure worden gebracht. Omdat voor de ontwikkeling van fase 1 gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, is het vaststellen van het wijzigingsplan een bevoegdheid van het college.

## **Wat hebben we hiervoor nodig?**

De gemeentelijke plankosten en investeringen Werkstad OverAmstel worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel zullen plaatsvinden. Daarom zijn afspraken nodig met de initiatiefnemers en grondeigenaren.

Deze plankosten en investeringen worden inzichtelijk gemaakt met een exploitatiemodel. Dat model is gebaseerd op de systematiek van een exploitatieplan. Voor Werkstad Noord zijn op basis van het exploitatiemodel gesprekken gevoerd met de daar aanwezige grondeigenaren. Die gesprekken hebben ertoe geleid dat er overeenstemming is met de grondeigenaren over de exploitatiebijdrage en de verdeelsleutel. De exploitatiebijdrage, weergegeven in bijlage 4 (geheim) is één op één overgenomen in de anterieure

overeenkomst. Omdat deze bedragen geheim zijn, zijn deze niet zichtbaar gemaakt in de anterieure overeenkomst. Voor de gemeenteraad zijn deze wel zichtbaar in bijlage 4. In deze exploitatiebijdrage zitten de gemeentelijke plankosten en investeringen openbare ruimte.

Meer informatie over de bijlagen van de anterieure overeenkomst is (met verwijzing) terug te lezen in de anterieure overeenkomst .

### *1. gemeentelijke plankosten*

De gemeentelijk plankosten bestaan uit 2 soorten:

1. De voor deze specifieke deelontwikkeling benodigde inzet van de gemeente. Denk hierbij aan het beoordelen van het Ruimtelijk Plan van initiatiefnemer en het opstellen van overeenkomsten. Voor deze gemeentelijke plankosten heeft de gemeente met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten waarin onder meer is geregeld dat laatstgenoemde partij de exploitatiebijdrage plankosten aan de gemeente vergoedt.
2. Inzet van de gemeente voor de Werkstad OverAmstel als geheel. Denk hierbij aan het opstellen van het ruimtelijk beleid en overleg met de regiopartners. De onderliggende anterieure overeenkomst voorziet in een exploitatiebijdrage van initiatiefnemer aan de gemeentelijke plankosten voor de Werkstad OverAmstel als geheel.

Met de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke plankosten ten behoeve van deze ontwikkeling gedekt.

### *2. investeringen*

Met de in de anterieure overeenkomst opgenomen exploitatiebijdrage, draagt initiatiefnemer bij aan de volgende investeringen:

- Herprofilering van Willem Fenengastraat en de realisatie van een (hoogwaardige) verblijfsplek;
- Aanpassing van de ventweg en groenstrook aan de Spaklerweg ter ontsluiting van de plots;
- Aanpassing van de ontsluiting van de Van Marwijk Kooystraat op de kruising met de Spaklerweg (bijvoorbeeld voor ruimere opstelstroken) voor zover noodzakelijk voor de ontwikkeling van de twee plots;
- Herinrichting openbare ruimte stationsomgeving OverAmstel.

Het waar nodig verplaatsen van de woonboten, vrijmaken van de kade (inclusief mogelijke alternatieve buitenruimte in de vorm van terrasboten) en de daarvoor benodigde investeringen, worden meegenomen in de gesprekken met gemeente Amsterdam over de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel (zie ook het memo investeringen woonboten, postoverzicht 23 september). Dat neemt niet weg dat initiatiefnemer vrij is om zelf afspraken te maken met de bewoners over eventuele aankoop van woonboten.

Initiatiefnemer en gemeente zijn nog in overleg over een extra ontsluitingsweg langs de A10. Daarvoor moeten nog verschillende onderzoeken plaatsvinden waaruit blijkt óf en in welke vorm de ontsluitingsweg kan worden aangelegd. In de anterieure overeenkomst is voorgesteld dat het ontwerpen en aanleggen van deze ontsluitingsweg voor rekening en risico komt van initiatiefnemer.

Omdat Amsterdam de openbare ruimte in eigendom en beheer heeft zal ook met de gemeente Amsterdam een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten. Doel van deze overeenkomst is dat Amsterdam de benodigde investeringen in de openbare ruimte voor haar rekening neemt. Ouder-Amstel draagt daaraan bij door met de andere grondeigenaren bovengenoemde afspraak te maken over de exploitatiebijdrage. Daarmee loopt Ouder-Amstel geen financieel risico bij de investeringen in de openbare ruimte en is haar verplichting beperkt tot het regelen van een exploitatiebijdrage vanuit de andere grondeigenaren.

### 3. *planschade*

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade ten behoeve van het project, namelijk dat de kosten daarvan voor rekening komen van initiatiefnemer.

#### **Wat is het vervolg?**

Als de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen heeft bij de anterieure overeenkomst, kan deze worden getekend en is het volledige kostenverhaal verzekerd. Nadat de overeenkomst is getekend namens het college zal het ontwerp wijzigingsplan opgesteld worden en na akkoord van het college in procedure worden gebracht. Dat betekent dat in het eerste kwartaal van 2021 het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd zal worden voor zienswijzen, conform de Wet ruimtelijke ordening.

Initiatiefnemer en gemeente hebben gezamenlijk een intentieovereenkomst voor fase 2 opgesteld zodat ook voor fase 2 een Ruimtelijk Plan opgesteld kan worden. Op 22 september heeft het college haar akkoord gegeven om deze intentieovereenkomst voor fase 2 met initiatiefnemer te ondertekenen. Na goedkeuring van het college op het Ruimtelijk Plan voor fase 2 zal de raad een voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd met betrekking tot de anterieure overeenkomst voor fase 2.