

Kopie
-

Betreft

Besluitvorming Ruimtelijk Plan Van der Madeweg 18 - Werkstad OverAmstel

Inleiding

Binnenkort ligt het ruimtelijk plan van het initiatief Van der Madeweg 18 in Werkstad OverAmstel voor besluitvorming voor bij het college. Uw raad is tussentijds geïnformeerd over dit initiatief, als onderdeel van de presentatie over de voortgang van de gebiedsontwikkeling d.d. 21 november 2024.

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).

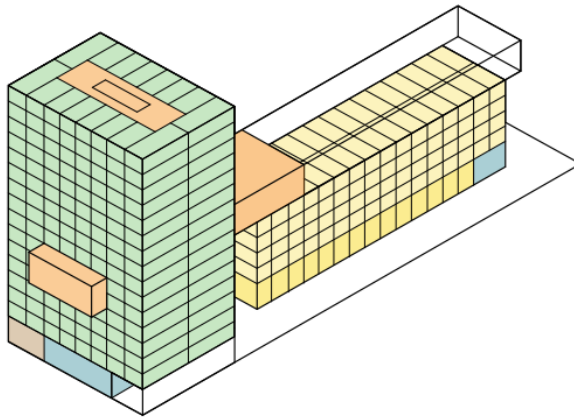
Een ruimtelijk plan voor student experience met horeca binnen Werkstad OverAmstel is opgesteld binnen deze kaders

In maart 2024 is met initiatiefnemer MTM Investments B.V. een startovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Van der Madeweg 18. 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. Het ruimtelijk plan is inmiddels gereed gekomen.

Het ruimtelijk plan maakt circa 14.560 m² bruto Student Experience mogelijk met:

- 370 shortstay eenheden
- 3.000 m² collectieve functies zoals sport, wasruimte, studieruimtes, speel en relax lounge
- 490 m² openbare functies zoals lobby en horeca

Voor de openbare en collectieve ruimtes kan de exacte invulling in de volgende fase nader worden bepaald o.b.v. participatie zodat de invulling aansluit bij de wensen en behoeften van gebruikers en de omgeving.



- studio kamers
- atelier kamers
- atelier XL kamers
- collectieve voorziening/ ontsluiting
- openbare voorzieningen (lobby / horeca)
- fietsenstalling

Volume en programma concept

Het plan is opgebouwd uit verschillende volumes, waarbij het dak van het hoogste volume voldoet aan de maximale hoogte in de Richtlijnen voor ontwikkeling van 50 meter. Het middendeel ('galerij') voldoet aan de maximale basishoogte van 18 meter, waar op het dak sport is voorzien. Ter bescherming van de sportvoorziening zijn er netten gespannen over een open hulpconstructie van 6m hoog en is over de eerste 7 meter een bouwkundige koppeling tussen 'Toren' en 'Galerij' ontworpen om de studenten toegang naar de sportvoorzieningen te verlenen.



Impressie vanaf Pieter Braaijweg

De ingediende stukken en de toetsing daarvan hebben de haalbaarheid van het plan aangetoond. In het ruimtelijke beleid voor de Werkstad OverAmstel is de functie van shortstay niet benoemd, maar de functie is passend bij de doelstellingen uit het beleid. Werkstad OverAmstel gaat uit van een aantrekkelijker, veiliger en duurzamer werkgebied. Dit vraagt om intensiever ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden,

hogere ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies. De Student Experience kan hier een bijdrage aan leveren.

Over het ruimtelijk plan heeft afstemming plaatsgevonden

Het ruimtelijk plan voor Van der Madeweg 18 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. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam. Hieruit zijn geen belemmeringen ten aanzien van wenselijkheid en haalbaarheid geconstateerd en enkel punten voor nadere uitwerking benoemd.

De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met naastgelegen eigenaren, die positief reageerden op de plannen. Ook zijn gesprekken gevoerd met andere belanghebbenden in de omgeving van het Initiatief.

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

Nu het ruimtelijk plan van Van der Madeweg 18 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 Van der Madeweg 18. Wij geven de raad de mogelijkheid dit plan toch in de raad te behandelen 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 Van der Madeweg 18 is voorzien op 11 februari 2025 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 Van der Madeweg 18 alsnog aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor bindend advies.

