

Aan  
Gemeenteraad

Van  
College van B&W

Datum  
26 april 2023

Kopie

Betreft  
Bespreking actualisatie 'Richtlijnen voor Ontwikkeling' Werkstad OverAmstel  
Commissie Ruimte en Gebiedsontwikkeling  
16 mei 2023

---

In 2019 zijn de Richtlijnen voor Ontwikkeling, voor de transformatie van Amstel Business Park Zuid naar Werkstad OverAmstel, vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Richtlijnen geven handvatten aan ontwikkelaars om de transformatie per kavel in te zetten. In de Richtlijnen is afgesproken dat deze elke 2 à 3 jaar geactualiseerd zullen worden. De Commissie wordt vandaag geïnformeerd over de wijzigingen in de actualisatie van de Richtlijnen waarbij de commissieleden een reactie kunnen meegeven. Er wordt op dit moment geen formele advisering van de commissie gevraagd. In onderstaande notitie wordt gesproken over de 'oude Richtlijnen', hiermee bedoelen we de versie waarmee we tot vaststelling van de nieuwe Richtlijnen werken en dus de versie uit 2019. Daarnaast wordt gesproken over 'nieuwe Richtlijnen', dit betreft de versie die nu opgesteld wordt en in Q3 of Q4 ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Het proces rondom de actualisatie van de Richtlijnen is als volgt:

- Ambtelijke aanpassingen doorvoeren op vorige versie
- Bespreking wethouder en voorbereiding commissie
- Raadplegend overleg met commissie (vandaag)
- Aanpassingsronde
- College voorstellen document vrij te geven voor participatie
- Participatieronde
- Aanpassingsronde en bespreking met wethouder
- Besluitvorming college
- Commissie en besluitvorming gemeenteraad

De actualisatie betreft diverse kleine/tekstuele wijzigingen. Er is echter ook een aantal inhoudelijke punten die wij graag willen bespreken. Dit zijn:

- 1) Aangepaste eisen woningen**
- 2) Lagere categorie bedrijven (staat van bedrijfsactiviteiten) Werkstad Zuid (i.c.m. geluidscontour Schiphol komende jaren)**
- 3) m2 extra/minder kantoren?**
- 4) Hotels en Short- stay**
- 5) 7% voorzieningen?**

## 1. Aangepaste eisen woningen

De volgende wijzigingen voor woningen zijn opgenomen in de nieuwe Richtlijnen:

- In de oude Richtlijnen stonden de eisen voor woningen beschreven op basis van BVO (bruto vloeroppervlak). In de nieuwe Richtlijnen wordt dit weergegeven op basis van aantallen om aan te sluiten op de huidige verordeningen en andere afspraken, waarbij altijd wordt uitgegaan van aantallen.
- In de oude Richtlijnen bleken eisen te staan die in praktijk niet haalbaar bleken: zo zijn kleine woningen met gedeelde voorzieningen niet mogelijk in de middeldure huur. Omdat hier relatief minder behoefte aan is, zijn deze als eis vervallen.
- Voor sociale huur en middel dure huur is naast de minimale oppervlakte in de nieuwe Richtlijnen ook het minimale aantal kamers omschreven, omdat dit vaak bepalend is voor de bruikbaarheid en doelgroep.
- De afmetingen voor sociale huur en middel dure huur zijn op basis van ervaringen van corporaties aangepast, zodat deze goed aansluiten bij de verschillende doelgroepen.
- Rolstoelwoningen zijn specifiek benoemd als aandachtspunt omdat hier een grote behoefte aan is die in de bestaande voorraad moeilijk is te realiseren.

De Werkstad is een ander gebied dan bijvoorbeeld De Nieuwe Kern en kent ook een andere dynamiek. Om die reden zijn de woningen in de Werkstad relatief kleiner dan in DNK. Naast starters en kleinere huishoudens zijn ook ouderen een belangrijke doelgroep. Op deze manier kan de Werkstad een rol spelen ten aanzien van de doorstroming om elders binnen Ouder-Amstel gezinswoningen vrij te krijgen.

Onderstaand is weergegeven welke afmetingen voor woningen opgenomen waren in de oude Richtlijnen en wat nu in de actualisatie wordt opgenomen.

	Oude Richtlijnen	Nieuwe Richtlijnen
Sociale huur	Min. 30% van m2 BVO	Min. 30% van aantal woningen
Middensegment	Min 40% - 50% van m2 BVO	Min. 40% van aantal woningen
Duur (huur of koop)	Max. 20%-30% van m2 BVO	Max. 30% van aantal woningen
Woninggroottes sociaal en middensegment	30% groter dan 70 m2 GBO 40% groter dan 50 m2 GBO 20% groter dan 30 m2 GBO 10% kleine woningen gedeelde voorziening	<b>Sociale huur</b> 30% minimaal 3 kamers en minimaal 65 m2 GBO 40% minimaal 2 kamers en minimaal 50 m2 GBO 30% groter dan 30 m2 GBO  <b>Middensegment:</b> 20% minimaal 3 kamers en minimaal 70 m2 GBO 40% minimaal 3 kamers en minimaal 60 m2 GBO 40% minimaal 2 kamers en minimaal 45 m2 GBO  Bij ontwikkelingen met meer dan 100 woningen: minimaal 5 rolstoelwoningen.

Zie de betreffende nieuwe passage in de nieuwe Richtlijnen (blz. 30)

## 2. Lagere categorie bedrijven (staat van bedrijfsactiviteiten) Werkstad Zuid (i.c.m. geluidscontour Schiphol komende jaren)

Op dit moment is het vanwege de milieucontour en de geluidscontour van Schiphol niet mogelijk om in Werkstad Zuid te wonen. In het huidige bestemmingsplan en in de oude Richtlijnen zijn daarom in Werkstad Zuid maximaal categorie 3.2 bedrijven toegestaan en zelfs enkele in een zwaardere categorie, zoals de betoncentrale. Het voorstel is om in de nieuwe Richtlijnen, voor nieuw te vestigen bedrijven, maximaal categorie 3.1 bedrijven toe te laten om te anticiperen op de mogelijkheid om wonen in de toekomst in Werkstad Zuid mogelijk te maken en in ieder geval niet verder te bemoeilijken. De huidige groothandels en andere stadverzorgende functies hebben een belangrijke rol voor de regio. Categorie 3.2 bedrijven blijven daarom in specifieke gevallen mogelijk.

Om wonen in Werkstad Zuid mogelijk te maken (door de toegestane categorie van de staat van bedrijfsactiviteiten te verlagen) is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig en een 'dezoning' van het industrieterrein. Dit is een complexe procedure die de nodige tijd (en dus kosten) zal vergen. Hiermee zal pas gestart worden wanneer er duidelijkheid is over de nieuwe geluidscontouren van Schiphol.

Zie de betreffende nieuwe passage in de nieuwe Richtlijnen (blz. 32)

## 3. m2 extra/minder kantoren?

In het Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren) worden regionale afspraken gemaakt over onder andere de kantorenmarkt. In de oude Richtlijnen was een maximale toevoeging van 60.000 m2 aan kantoren opgenomen. Ook voor de komende jaren is dit het beleid: de vraag naar woningen is groter dan ooit terwijl die naar kantoren lijkt af te nemen maar nog wel nodig zijn. Op bepaalde plekken in de Werkstad, zoals direct langs de snelweg, is wonen niet mogelijk. Op die locaties zijn kantoren, mits duurzaam en flexibel te gebruiken, een waardevolle toevoeging. Doel is namelijk om een goede mix te laten ontstaan van wonen en werken, aangezien uit onderzoeken is gebleken dat deze gebouwen het meest aantrekkelijk en toekomstbestendig zijn.

Zie hieronder de betreffende passages in de nieuwe Richtlijnen (blz. 31)

Oude Richtlijnen	Nieuwe Richtlijnen
Er is ruimte voor maximaal 60.000 m2 nieuwe kantoren in de drie deelgebieden samen. Die ruimte ontstaat deels door kantoren in het gebied te transformeren naar andere functies. In Weespertrekvaart Zuid heeft de gemeente de ambitie om kantoor met 20.000 m2 te laten afnemen door transformatie.	Er is ruimte voor maximaal 60.000 m2 extra kantoren in Werkstad Noord en Zuid samen. Die ruimte ontstaat deels door kantoren in het gebied te transformeren naar andere functies. In Weespertrekvaart Zuid heeft de gemeente de ambitie om kantoor met 20.000 m2 te laten afnemen door transformatie. Hierbij is de met name de mix op gebiedsniveau belangrijk. aangezien is gebleken dat gebieden met een goed balans van wonen, werken en voorzieningen het meest aantrekkelijk en toekomstbestendig zijn.
<i>principes:</i>	<i>principes:</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De omgeving van station Duivendrecht is aangewezen als focusgebied voor kantoren.</li> <li>• In de Werkstad is in totaal ruimte voor maximaal 60.000 m2 BVO nieuwe kantoren: 25.000 m2 in Werkstad Noord,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren met name op locaties waar wonen niet (goed) mogelijk is.</li> <li>• In de Werkstad is in totaal ruimte voor maximaal 60.000 m2 BVO nieuwe kantoren: 25.000 m2 in Werkstad Noord, 35.000 m2 in Werkstad Zuid en voor Weespertrekvaart Zuid is een afname van 20.000 m2 de ambitie.</li> </ul>

35.000 m2 in Werkstad Zuid en voor Weespertrekvaart Zuid is een afname van 20.000 m2 de ambitie.	
• Nabijheid van de metrostations Overamstel en Van der Madeweg is een belangrijke vestigingsfactor.	• Nabijheid van de metrostations Overamstel en Van der Madeweg is een belangrijke vestigingsfactor.

#### 4. Hotels en Short-stay

Hotels kunnen een aantrekkelijke toevoeging zijn voor het gebied, met name voor de delen waar (nog) geen woningbouw mogelijk is. Dit omdat ze levendigheid brengen buiten reguliere werktijden en het draagvlak voor voorzieningen vergroten. Daarnaast is er nog steeds een grote behoefte aan en vormen ze via de toeristenbelasting een constante inkomstenbron voor de gemeente.

In Werkstad OverAmstel is op dit moment één bestaand hotel gevestigd: het Bastion hotel. In Werkstad Zuid wordt gewerkt aan twee nieuwe hotelontwikkelingen (Kavel 1 en Mate). Daarnaast is in Werkstad Zuid een tijdelijke vergunning afgegeven voor het houden van een indoorcamping. Volgens een marktverkenning uit 2019 en regionale afspraken is er dan nog ruimte voor maximaal 1 aanvullend hotel in de Werkstad.

Een bijzondere vorm van een hotel is short-stay, met een verblijf tot maximaal 6 maanden. Bij een langer verblijf wordt het gezien als wonen en moet daarmee aan de daarvoor geldende eisen voldoen. Op de locaties waar dit mogelijk is, is het dan echter aantrekkelijker om permanente woningen te realiseren. Uitgangspunt is daarom dat short-stay niet ten koste mag gaan van wonen.

In de oude Richtlijnen wordt short-stay niet apart genoemd. In de nieuwe Richtlijnen is dit wel opgenomen als aparte functie, *aanvullend* op de hotels. Short-stay mag daarbij niet ten koste gaan van het woonprogramma, wel van kantoor- of bedrijfsruimte.

Zie de betreffende nieuwe passage in de nieuwe Richtlijnen (blz. 34)

#### 5. 7% voorzieningen?

In de oude Richtlijnen is opgenomen dat bij elke ontwikkeling in Werkstad Noord en Weespertrekvaart 7% gereserveerd moet worden voor maatschappelijke voorzieningen. Ouder-Amstel kon de afgelopen jaren nog niet aangeven welke voorzieningen dit zouden moeten zijn, dus werd gewacht op initiatief vanuit de marktpartij. Op dit moment wordt gewerkt aan een voorzieningen onderzoek door de gemeente. Een mogelijke uitkomst van het onderzoek kan zijn dat 7% per ontwikkeling te veel is voor de vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Zo realiseert Gemeente Amsterdam binnen de gebieden OverAmstel en Weespertrekvaart diverse scholen. De capaciteit hiervan lijkt voldoende om ook de Werkstad te bedienen, waar scholen lastig te realiseren zijn vanwege milieueisen. Mocht er hierdoor minder ruimte voor maatschappelijke voorzieningen nodig zijn, dan zal de 7% eis worden verlaagd, ten gunste van meer woningen.

In de definitieve versie van de aangepaste Richtlijnen worden de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke voorzieningen opgenomen, zoals bijvoorbeeld specifiek te realiseren functies.

## **6. Conclusie actualisatie Richtlijnen**

- Woninggroottes aanpassen conform voorstel en andere wijzigingen doorvoeren
  - Categorie bedrijven 3.2 niet meer toestaan (bestemmingsplan aanpassen)
  - Kantoren en short-stay toestaan zolang het niet ten koste gaat van extra woningen.
- Belang van een goede mix.
- Indien er minder voorzieningen nodig zijn, deze ruimte benutten voor extra woningen.