

## **Nummer 2024/34**

<b>datum raadsvergadering</b>	:	24 oktober 2024
<b>onderwerp</b>	:	Vaststelling bestemmingsplan "Amstel Design District Fase 2"
<b>portefuillehouder</b>	:	V.L.M. Frequin
<b>datum raadsvoorstel</b>	:	10-09-2024

### **Samenvatting**

#### **Bestemmingsplan**

Projectontwikkeling & Grondbedrijf Zuidpark B.V. (hierna: 'initiatiefnemer') is eigenaar van een braakliggend terrein aan de Willem Fenengastraat direct ten noorden van de A10. De ontwikkeling van dit braakliggend terrein is verdeeld in twee fases. Voor Fase 1 is in 2021 een wijzigingsplan vastgesteld waarmee maximaal 45.000 m2 aan (creatieve) bedrijvigheid mogelijk is gemaakt.

Initiatiefnemer wil in Fase 2 van het Amstel Design District een ontwikkeling realiseren van maximaal 35.000 m2 waarvan 24.000 m2 wonen (maximaal 390 woningen). Het overige deel van het programma wordt gevuld met eenheden voor kort verblijf (tot maximaal 1 jaar), creatieve bedrijvigheid en maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De ontwikkeling van Fase 2 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid', maar is wel in lijn met het ruimtelijke beleid voor de Werkstad OverAmstel. Er is al een anterieure overeenkomst gesloten voor nu aan de orde komende fase 2. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om Fase 2 planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft bij besluit van het college vanaf 14 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden er zienswijzen worden ingediend. Er is één zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze is beantwoord in de nota van beantwoording en heeft niet geleid tot aanpassingen t.o.v van het ontwerp bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

#### **Aanpassing openbare ruimte**

Om de verkeersgeneratie van het Fase 2 veilig af te kunnen wikkelen zijn er ingrepen nodig in de openbare ruimte. Zo wordt de onderdoorgang bij het metrostation OverAmstel afgesloten om het verkeer op de Van Marwijk Kooystraat te verminderen en worden er fietsstroken op de Van Marwijk Kooystraat aangelegd. Het afsluiten van de onderdoorgang is al onderdeel van de plannen van Ouder-Amstel en Amsterdam. Amsterdam heeft hierover in het verleden al geparticipeerd en de plannen ter inzage gelegd. Er zijn daarbij geen inspraak reacties over de afsluiting binnen gekomen.

#### **Allonge**

Om de aanpassingen in de openbare ruimte te financieren zijn er aanvullende financiële afspraken gemaakt met Initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een allonge en zijn een aanvulling op de anterieure overeenkomst die reeds met Initiatiefnemer is gesloten.

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

- Artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt.
- Artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet. Artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet bevat een algemeen overgangsrecht in verband met de Omgevingswet: alle wet- en regelgeving die ten tijde van het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan golden, blijven ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan het toetsingskader

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

In 2017 is de Ruimtelijk-economische visie (hierna: 'visie') voor Werkstad OverAmstel door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document zijn door de gemeenteraad de ambities en uitgangspunten vastgelegd om te komen tot de transformatie van het klassieke bedrijventerrein 'Amstel Business Park Zuid' naar een gemengd woon-werkgebied 'Werkstad OverAmstel'.

In 2019 zijn de Richtlijnen voor Ontwikkeling (hierna: 'richtlijnen') vastgesteld, wat een uitwerking is van de visie en concrete handvatten biedt voor ontwikkelingen. Tevens biedt het een toetsingskader voor de beoordeling van initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan. In de richtlijnen is de herontwikkeling van de gronden van initiatiefnemer, waaronder Fase 2, voorzien.

Conform de standaard werkwijze is een ruimtelijk plan opgesteld. Het ruimtelijk plan is op 15 november 2022 vastgesteld door het college.

Eveneens conform de standaard werkwijze hebben initiatiefnemer en de gemeente op 12 december 2022 een anterieure overeenkomst getekend ten behoeve van het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Met het ondertekenen van deze overeenkomst is onder meer het kostenverhaal verzekerd voor deze bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens op 5 december 2023 vrijgegeven voor ter inzagelegging en heeft vanaf donderdag 14 december gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Initiatiefnemer heeft een deel van het perceel verkocht aan woningcorporatie Eigen Haard ten behoeve van het realiseren van de sociale en middeldure huurwoningen. De gemeente, initiatiefnemer en Eigen Haard hebben hiervoor een aanvullende overeenkomst getekend, als aanvulling op de anterieure overeenkomst.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Het bestemmingsplan maakt, conform ruimtelijk plan en de anterieure overeenkomst inclusief aanvullingen, maximaal 35.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) aan functies mogelijk, met de volgende onderverdeling:

- wonen: 24.000 m<sup>2</sup> bvo (maximaal 390 woningen). Van deze 24.000 m<sup>2</sup> is 30% (ca 120 woningen) bestemd voor sociale woningbouw en 40% bestemd voor middeldure huurwoningen.
- extended stay (verblijf van minimaal 1 week tot maximaal 1 jaar): maximaal 7.600 m<sup>2</sup> bvo (maximaal 154 units).
- maatschappelijke functies: 2.400 m<sup>2</sup> bvo. Hierbij denkt initiatiefnemer o.a. aan een meditatiecentrum en broedplaatsen voor kunstenaars en startende bedrijven;
- detailhandel, horeca en dienstverlenende functies: maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

De ontwikkeling beoogt, samen met fase 1, een aantrekkelijk en levendige omgeving te realiseren, met een stedelijke menging van functies en doelgroepen.

Gezien de bouwhoogte van één toren van 70 meter hoog, is er gecontroleerd of een mogelijke verstoring van de radar van Schiphol zou kunnen spelen. Uit de toets van het ministerie hierop is gebleken dat dit niet aan de orde is. Deze toren is onderdeel van de kavel (Kavel 4) die door Eigen Haard is aangekocht en alle sociale en middeldure huurwoningen bevat.

Het ontwerp bestemmingsplan is, conform art. 3.1.1 Bro reeds beoordeeld door de wettelijke vooroverlegpartners waaronder de provincie en de veiligheidsregio. Dit vooroverleg heeft niet geleid tot ingrijpende wijzigingen van het bestemmingsplan en bevestigt dat het plan voldoet aan de landelijke, regionale en gemeentelijke eisen, plichten en wensen.

#### M.E.R. – beoordeling

Voor de ontwikkeling van Fase 2 is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Deze aanmeldingsnotitie is opgenomen in bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Amstel Design District Fase 2'. Uit deze notitie volgt dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en er geen Milieueffectrapportage op gesteld hoeft te worden. Deze aanmeldingsnotitie is beoordeeld door de omgevingsdienst en akkoord bevonden. Voor deze ontwikkeling hoeft dan ook geen aparte M.E.R. te worden opgesteld.

#### Zienswijze

Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze ziet enkel op het verkeersaspect van de ontwikkeling. Het gaat over de toename van het verkeer en de afwikkeling daarvan op de Van Marwijk Kooystraat en de kruising daarvan met de Spaklerweg. De zienswijze heeft geleid tot het doen van verkeerstellingen. Hieruit bleek dat het autoverkeer op de Van Marwijk Kooystraat aanzienlijk hoger is dan waarvan in het verkeersmodel was uitgegaan. Hierdoor is het nodig de onderdoorgang bij het metrostation OverAmstel af te sluiten voor autoverkeer. Dit scheelt circa 1.600 motorvoertuigen per dag (35% van het totaal). Deze afsluiting is al voorzien in de plannen van zowel de Werkstad als het Kauwgomballenkwartier van Amsterdam. Vanuit Amsterdam hebben de plannen in 2021 ter inzage gelegen en heeft hierover ook participatie plaatsgevonden. Er zijn geen inspraakacties geweest over de afsluiting van de onderdoorgang. Naast de afsluiting van de onderdoorgang is het ook nodig om fietsstroken aan te brengen op het deel van de Van Marwijk Kooystraat tussen de Spaklerweg en Loogman Carwash. Hiermee kan het toekomstige verkeer op een veilige manier worden afgewikkeld

De zienswijze is middels een nota van beantwoording beantwoord en heeft niet geleid tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### Ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een nota van wijzigingen welke als bijlage is toegevoegd.

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

Om het door het college goedgekeurde ruimtelijk plan planologisch mogelijk maken, wordt een nieuw bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden. De raad wordt gevraagd om de volgende besluiten te nemen:

1. in te stemmen met de Nota van beantwoording van beantwoording zienswijzen, dd. 10-09-2024 (Bijlage 1);
2. in te stemmen met de Nota van wijzigingen dd. 10-09-2024 (Bijlage 2);
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. het bestemmingsplan 'Amstel Design District Fase 2', bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting met

planidentificatienummer NL.IMRO.NL.IMRO.0437.BPAmstelDesingD2 -VA01, gewijzigd vast te stellen (Bijlages 3 en 4).

5. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren

### **Wat is het maatschappelijke effect?**

Door het bestemmingsplan vast te stellen kunnen de ca 230 sociale en middeldure huurwoningen daadwerkelijk worden gebouwd door Eigen Haard. Met de komst van deze woningen en haar bewoners komt het gebied steeds dichterbij een woonwerkgebied met meer levendigheid.

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

#### *Het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van het ruimtelijk plan en daarmee de ontwikkeling van maximaal 390 woningen mogelijk, waaronder ca 230 sociale en middeldure huurwoningen door Eigen Haard. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen deze woningen daadwerkelijk worden gebouwd. Met de komst van deze woningen en de overige functies wordt een belangrijke stap gezet in de transformatie van Werkstad Noord naar een gemengd woon-/werkgebied.

Indien niet met het bestemmingsplan wordt ingestemd, loopt de ontwikkeling van Fase 2 vertraging op. Door de invoering van de omgevingswet per 1 januari 2024, leiden grote planaanpassingen tot de noodzaak om een omgevingsplan te maken en daarmee tot veel onzekerheid en vertraging. Hierdoor bestaat de kans dat (een deel van) de ontwikkeling helemaal geen doorgang meer zal vinden.

#### *Geen exploitatieplan opstellen*

De gemeente is voor de realisatie van maximaal 390 nieuwe woningen verplicht om, conform artikel 6.12 van de Wro, een exploitatieplan op te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee, onder andere, kostenverhaal en afwenteling van eventuele planschade voor de gemeente geregeld zijn. Er is daarmee geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

#### *Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren*

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening de procedure afgemaakt worden. Daaronder vallen de bepalingen van de Crisis- en herstelwet (Chw) en de procedurele versnellingen op grond daarvan (§ 4.3.2 Memorie van Toelichting Invoeringswet).

Op grond van de voormalige Crisis- en herstelwet was het mogelijk om voor projecten ten behoeve van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied de beroepsprocedure te versnellen (artikel 1.1, respectievelijk bijlage I, onder 3.1, van de Chw). Dit heeft als voordeel dat, in geval van beroep, de Raad van State binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn een uitspraak moet doen (artikel 1.6 van de Chw).

Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheden gebruik te maken.

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

De gevraagde besluiten zijn de enige die nog nodig zijn om het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de gewenste ontwikkeling gerealiseerd worden.

### Anterieure Overeenkomst

De kosten die hieraan vooraf gegaan zijn voor het opstellen, het uitvoeren van onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee, onder andere, kostenverhaal en afwenteling van eventuele planschade voor de gemeente geregeld zijn.

### Allonge Anterieure Overeenkomst

Voor de extra kosten voor de afsluiting van de onderdoorgang en aanleg van de fietsstroken is een Allonge opgesteld bij de Anterieure Overeenkomst en afgesloten met Initiatiefnemer. Hierdoor kunnen ook deze extra kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Er zijn daarom geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel.

### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en iedereen heeft de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen op het plan. Dit is gecommuniceerd via het Weekblad voor Ouder-Amstel en de website officiële bekendmakingen. Conform artikel 3.1.1. Bro hebben de formele vooroverleg partners de mogelijkheid gehad om te reageren op het concept bestemmingsplan voor dat het ter inzage heeft gelegen.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan vast heeft gesteld, wordt het besluit bekend gemaakt in het Weekblad voor Ouder-Amstel, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Tevens worden de stukken raadpleegbaar op [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#).

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

Met de bekendmaking van de vaststelling en het besluit daarvan, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen dit vaststellingsbesluit bestaat voor belanghebbenden gedurende een periode van zes weken de gelegenheid een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook niet-belanghebbenden, van wie redelijkerwijs niet verwacht kon worden dat zij een zienswijze hebben ingediend, kunnen hier gebruik van maken.

Het besluit treedt in werking en is onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld.

### **Hoe monitoren en evalueren we?**

Nvt