

Datum behandeling in collegevergadering 14 okt. 2025	Datum behandeling in commissievergadering 20 nov. 2025	Datum behandeling in raadsvergadering 27 nov. 2025	Portefeuillehouder V.L.M. Frequin
Raadsnummer 62/2025	Status [KiesStatus]		

Titel

Participatieplan nieuwe Richtlijnen voor Ontwikkeling, Werkstad OverAmstel

Voorgesteld besluit

In te stemmen met voorliggend participatieplan voor de nieuwe 'Richtlijnen voor Ontwikkeling' van Werkstad OverAmstel en deze vast te stellen.

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft vanaf 2017 drie beleidsdocumenten opgesteld om de transformatie van het Amstel Business Park Zuid naar Werkstad OverAmstel in te zetten. Onderdeel daarvan is het beleidsstuk de 'Richtlijnen voor Ontwikkeling', dat in 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. De Richtlijnen worden dagelijks gebruikt als handboek bij ontwikkelingen in de Werkstad, zowel door gemeente als ontwikkelaars. Bij de vaststelling in 2019 is aangegeven dat deze Richtlijnen periodiek geactualiseerd zullen worden. Inmiddels is het beleidsstuk toe aan actualisatie, wat in 2025 en 2026 wordt gedaan. Voorliggend participatieplan beschrijft op welke manier participatie vorm krijgt in het proces om te komen tot de nieuwe Richtlijnen.

Geheimhouding

N.v.t.

Aanleiding

Het Amstel Business Park Zuid transformeert de komende jaren van klassiek bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied: 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.

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 klassiek 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. Als derde beleidsstuk is in 2021 het Beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) vastgesteld, waarin is opgenomen met welk kleurgebruik, materialen en groen bij nieuwe ontwikkelingen gewerkt moet worden.

De Richtlijnen worden dagelijks gebruikt als handboek bij ontwikkelingen in het gebied, zowel door gemeente als ontwikkelaars. Bij de vaststelling in 2019 is afgesproken dat deze Richtlijnen elke 2 à 3 jaar geactualiseerd worden. Met de actualisatie is al in 2023 gestart, maar, mede op verzoek van de raad, gepauzeerd om diverse beleidsstukken te kunnen implementeren, zoals de visie op maatschappelijke voorzieningen, de woon(zorg)visie en de retailvisie. Ook is besloten te onderzoeken of ook in deelgebied

Werkstad Zuid in de toekomst woningbouw mogelijk kan worden. Op basis hiervan vindt de actualisatie nu in 2025 en 2026 plaats. Voorliggend participatieplan beschrijft op welke manier participatie onderdeel is van het proces om te komen tot de nieuwe Richtlijnen.

Argumenten

De Richtlijnen uit 2019 zijn toe aan een actualisatie. Om een aantal redenen zijn aanpassingen nodig:

- In de afgelopen tijd zijn, door het dagelijks gebruik van de Richtlijnen in de samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemers, nieuwe inzichten ontstaan. Op een aantal punten is het nodig om zaken te verduidelijken of aan te scherpen, zodat dit 'handboek' goed bruikbaar blijft in de praktijk, zowel voor de gemeente als voor initiatiefnemers.
- Daarnaast is door de jaren heen nieuw beleid vastgesteld, wat nog niet verwerkt is in de Richtlijnen. Dit gaat zowel om gemeentelijk beleid: denk aan duurzaamheidsbeleid, parkeerbeleid, visie op maatschappelijke voorzieningen en de woon(zorg)visie. Daarnaast zijn er ook regionaal of landelijk nieuwe regels vastgesteld die in de actualisatie verwerkt moeten worden, zoals het nieuwe Woningwaarderingssysteem (WWS) voor huurwoningen en de gevolgen daarvan.
- Werkstad OverAmstel is onderverdeeld in drie deelgebieden: Werkstad Noord, Werkstad Zuid en Weespertrekvaart. In de Richtlijnen is in 2019 al opgenomen dat ten noorden van de A10, in Werkstad Noord en Weespertrekvaart, woningbouw is toegestaan. In Werkstad Zuid is wonen anno 2025 nog niet toegestaan en bestaat dit gebied voornamelijk uit bedrijvigheid en, wegens de aanwezigheid van de mortelcentrale, een gezoneerd industrieterrein met een geluidscontour. Voor de totstandkoming van de nieuwe versie van de Richtlijnen wordt momenteel onderzocht of het mogelijk is om deze geluidscontour te verkleinen, waarmee het gezoneerde industrieterrein ook wordt verkleind. Daarmee zou het in de toekomst mogelijk kunnen zijn om woningbouw toe te staan. Deze beleidswijziging wordt momenteel nog onderzocht en uitgewerkt. Begin 2026 is hier meer over bekend. Indien dit zal leiden tot een beleidswijziging zal dit terugkomen in de participatie.
- De regionale bedrijvenstrategie kon dit jaar nog niet door onze gemeente worden aanvaard omdat deze nog uitspraken bevat over de Werkstad die het uitvoeren van ons beleid uit 2017 en 2019 doorkruisen en deels onmogelijk maken. In de nieuwe Richtlijnen wordt een voorstel opgenomen dat enerzijds zal voorzien in de wens van de regio tot het reserveren van locaties voor kleinschalige bedrijven en anderzijds uitgaat van het voortzetten van de succesvol ingezette transformatie.

Om alle input mee te kunnen nemen in het opstellen van de nieuwe Richtlijnen worden er op verschillende momenten en met verschillende doelgroepen participatiemomenten georganiseerd, zoals beschreven in het participatieplan.

Risico's en overige aandachtspunten

In het participatieplan is conform het participatiebeleid van de gemeente, de 'handreiking participatie gemeente Ouder-Amstel 2021', uitgewerkt met welke doelgroep welke vorm van participatie wordt gehouden. De nu bekende wijzigingen die gaat plaatsvinden in de Richtlijnen zijn te verdelen in drie categorieën:

1. Kleine technische wijzigingen om het document begrijpelijker te maken.
2. Wijzigingen als gevolg van gewijzigd beleid, zoals de woonzorgvisie.
3. Beleidskeuzes: het wel of niet toestaan van wonen in Werkstad Zuid en Short

stay. En het in meer of mindere mate toevoegen van extra vierkante meters aan bedrijfsruimte.

De eerste twee soorten wijzigingen bestaan uit aanpassingen waar geen participatie (meer) over gevoerd kan worden. Voor het beleid dat nu doorvertaald wordt in de nieuwe richtlijnen heeft in dat kader al participatie plaatsgevonden. De derde wijziging is een mogelijke wijziging in beleid met als belangrijkste keuzes het wel of niet toestaan van wonen (in de toekomst) in Werkstad Zuid en de te volgen strategie voor het toevoegen van bedrijfsruimte en bescherming van kleinschalige bedrijven.

Financiële aspecten

Het huidig opgestelde beleid voor de Werkstad is destijds (vanaf 2017) gefinancierd door de gemeente, waarna dit bij ontwikkelaars wordt verhaald middels het sluiten van een Overeenkomst Kostenverhaal per ontwikkeling. De actualisatie van de Richtlijnen zal deels ook zo worden uitgevoerd. In de begroting is voor de Werkstad hier rekening mee gehouden. Daarnaast wordt mede op verzoek van twee eigenaren in het gebied ook het onderzoek naar wonen in Werkstad Zuid uitgevoerd. De kosten voor dit onderzoek en het verwerken hiervan in de Richtlijnen worden verdeeld onder deze eigenaren. Het onderdeel participatie en de daarbij gemoeide kosten zullen via Overeenkomst Kostenverhaal deels op de twee eigenaren worden verhaald. Alle benodigde middelen zijn al opgenomen in de begroting 2026.

Juridische grondslag

Het vaststellen van zowel het participatieplan als in later stadium de nieuwe Richtlijnen is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Duurzaamheid

N.v.t. voor het participatieplan.

Participatie

Ja, zie voorliggend participatieplan wat ter besluitvorming voorligt.

Communicatie

Na vaststelling van het participatieplan wordt de participatie uitgevoerd zoals in het document staat beschreven. Verschillende partijen zullen voor verschillende bijeenkomsten worden uitgenodigd, middels het inzetten van diverse communicatiekanalen.

Realisatie en vervolg

Naar verwachting worden de concept Richtlijnen in 2026 voorgelegd aan het college van B&W voor vrijgave, waarna het stuk 6 weken ter inzage ligt en eenieder een zienswijze kan indienen. Deze zienswijzen en de input van de participatiemomenten worden verwerkt tot een definitieve versie van de nieuwe Richtlijnen, waar de gemeenteraad een besluit over neemt.

Bijlagen

251002 Participatieplan actualisatie Richtlijnen 2025-2026_nieuw