



Project Amstel Business Park Zuid

Projectplan 2018

Datum	25 oktober 2017
Status	concept
Team ruimte/cluster projecten	Danielle Tielemans-van der Steen/Paul Cottaar
Vastgesteld college van burgemeester & wethouders	...

Inhoudsopgave

1. Algemene beschouwing	2
2. Ruimtelijk-economische visie ABP Zuid	4
2.1 Doelstellingen	5
2.1.1.Ontwikkellocaties	5
2.1.2 Duivendrechtsevaart	9
2.1.3 Vervoersnetwerk	9
2.1.4 Openbare ruimte	10
3. Plan van aanpak	11
3.1 Kaders voor transformatie naar werkstad.....	11
3.2 Aanpak per thema	13
3.2.1 Ontwikkellocaties	13
3.2.2 Duivendrechtsevaart	14
3.2.3 Vervoersnetwerk	16
3.2.4 Openbare ruimte	16
4. Projectorganisatie	18
4.1 Interne projectorganisatie en overleg	18
4.2 Externe overleggroepen	19
4.3 Taken en verantwoordelijkheden	20
5. Financiën	22
6. Planning	24
7. Communicatie	25

1. Algemene beschouwing

Amstel Business Park Zuid (hierna: ABP Zuid) is gunstig gelegen ten opzichte van Amsterdam en is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Bedrijven op ABP Zuid hebben mede daarom voor vestiging hier gekozen en hebben een nauwe economische relatie met Amsterdam. De Spaklerweg/Holterbergweg zorgt voor de ontsluiting van het centrum van Amsterdam, maar ook naar Amsterdam Zuidoost. Bedrijven ervaren het gebied als 'een echt bedrijventerrein': een puur, monofunctioneel werkterrein. 's Avonds is het stil en er is relatief weinig openbare horeca aanwezig.

Groeiende sectoren zijn zakelijke en facilitaire diensten, ICT en de creatieve industrie. Groothandel blijft een factor van belang, in een hoog groeiscenario gaat detailhandel groeien en komt er naar verwachting meer horeca. Voor deze groeisectoren zijn de strategische ligging, de huurprijzen, de bereikbaarheid en de verblijfskwaliteit belangrijke vestigingsfactoren. Het aantal bedrijven actief in de bouw, opslag van goederen en vervoer zal naar verwachting afnemen. Daarnaast ruikt de woningbouw op vanuit het noorden, en lijken er op ABP Zuid kansen om het wonen te mengen met werken.

Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het ABP Zuid met rood weergegeven.



In 2014 is de gemeente gestart om de knelpunten van het ABP Zuid in beeld te brengen en daarvoor maatregelen op te stellen in een maatregelenprogramma. Eén van die maatregelen is het maken van een ruimtelijk-economische visie (hierna: REV). Op 12 oktober 2017 is de REV vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel. Daarmee is de basis gelegd om de verschillende knelpunten aan te pakken en het ABP Zuid te transformeren van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied 'Werkstad', waar ook wonen mogelijk is.

In dit projectplan wordt beschreven welke stappen in 2018 nodig zijn om deze transformatie te realiseren. Deze aanpak is bedoeld voor alle partijen die een rol hebben op het ABP Zuid om de ambitie te verwezenlijken. Dus niet alleen de gemeente Ouder-Amstel, maar ook de gemeente Amsterdam, de bewoners van de woonboten, de bedrijven en ontwikkelende partijen met (grond)bezit.

2. Ruimtelijk-economische visie ABP Zuid

De aanwezigheid van bedrijven en banen is essentieel voor een duurzame en economisch vitale stad: de lijnen zijn kort, zowel in tijd als in afstand. Werken is en blijft daarom de kern van ABP Zuid. Op ABP Zuid zijn stad en bedrijventerrein naar elkaar toe gegroeid. Dit biedt kansen voor een meer stedelijke werkomgeving 'de Werkstad': aantrekkelijker, veiliger, duurzamer. De werkstad staat voor functies die onderdeel zijn van de stedelijke economie: toelevering aan de stad, creatieve industrie, dienstverlening. De ontwikkeling van ABP Zuid naar een werkstad vraagt om intensivering van het ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies (horeca, hotel, recreatie en ten noorden van de A10 ook wonen).

Om ABP Zuid een intensiever, toekomstbestendig onderdeel van de stad te laten worden is een aantal aanpassingen nodig. De hoofdstraten en het water hebben de potentie uit te groeien tot de stedelijke dragers: de entrees, de hoofdstructuur en de kwaliteitselementen van de werkstad. Het netwerk moet herkenbaarder worden gemaakt en worden uitgebreid om transformatie en verdichting de komende decennia te kunnen accommoderen. Daarnaast wordt het ABP Zuid beter aangesloten op de snelweg door de aanleg van een nieuwe afslag van de A2 die wordt verbonden met de Van der Madeweg en Joan Muyskenweg.



Resumerend kan gesteld worden dat de REV de ambitie van de gemeente beschrijft wat betreft het ABP Zuid en handvatten geeft voor ontwikkelmogelijkheden. Doelstelling is ABP Zuid te transformeren van monofunctioneel bedrijventerrein naar een werkstad waarin wordt ingezet op: verbinden, verdichten, verkleuren en verblijven. De Duivendrechtsevaart heeft hierin de potentie om uit te groeien tot een van de dragers van de transformatie naar de werkstad, maar hiervoor moet het water worden geactiveerd en zichtbaar worden gemaakt.

Om te zorgen dat er grensoverschrijdende afstemming plaatsvindt, gaan de gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel een intentieovereenkomst aan voor het gebied tussen Amstel-Arena. Daarin worden afspraken vastgelegd en een aantal onderzoeksopgave gedefinieerd met als doel de ontwikkelingen en verschillende ingrepen integraal te benaderen.

2.1 Doelstellingen

Om de ambitie zoals opgenomen in de REV voor het gehele ABP Zuid te bereiken is een aantal doelstellingen nodig. Deze doelstellingen samen moeten er voor zorgen dat de kwaliteit van het ABP Zuid verbeterd wordt, door te transformeren van een klassiek bedrijventerrein naar een gemengde werkstad. Niet voor elke doelstelling kan echter eenzelfde aanpak worden beschreven. Deze kunnen verschillend zijn in aanpak als het gaat om planning, financiën en het maken van afspraken met partijen. In navolgende tekst zijn de doelstellingen verdeeld en in vier hoofdthema's beschreven. In de aanpak zoals beschreven in hoofdstuk 3 komt dit later weer terug.

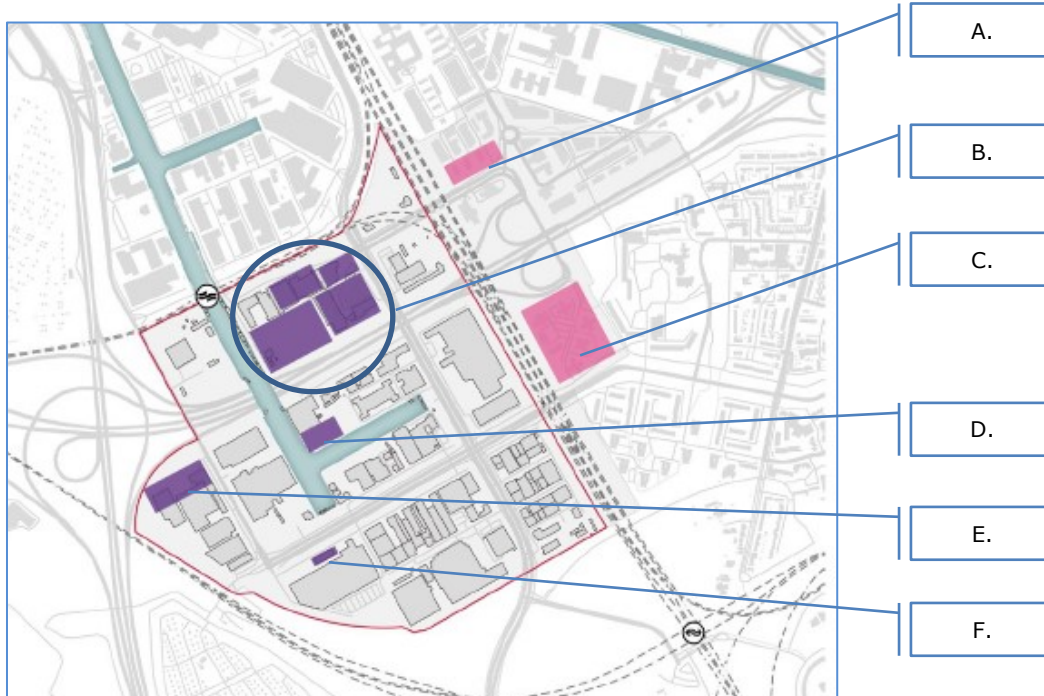
2.1.1. Ontwikkellocaties

De REV biedt op het ABP Zuid ruimte voor nieuwe functies om meer menging en daarmee levendigheid te creëren. Toevoegen van nieuwe functies kan plaatsvinden via ruimtelijke ontwikkelingen op:

1. gebouwniveau met behoud van het gebouw of door sloop nieuwbouw, en
2. (deel)gebiedsniveau door ontwikkeling van nog onbebouwde locaties of middels herontwikkeling van bebouwde locaties.

Doelstelling van de REV is dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan de transformatie van het ABP Zuid naar werkstad en zijn daarom alleen toegestaan als ze passen binnen het profiel van de REV.

Op onderstaande afbeelding zijn de potentiële ontwikkellocaties in willekeurige volgorde weergegeven en vervolgens kort omschreven. Dit zijn de ontwikkellocaties waardoor grond- en vastgoedeigenaren is aangegeven zij ontwikkelpotentie hebben. Met deze partijen worden reeds verkennende gesprekken gevoerd ter voorbereiding op de planvorming. In hoofdstuk 3.2 zal voor deze ontwikkelingen een aanpak worden beschreven in relatie tot de overige thema's.



A. Wenckebachweg-Zuid



In samenwerking met HOH-architecten en Amsterdam Development is een stedenbouwkundige verkenning gedaan voor de percelen 90-100 op de Wenckebachweg. De stedenbouwkundige verkenning voor dit deelgebied richt zich op het gedeelte tussen het spoor, de A10 en de Wenckenbachweg: Wenckebachweg-Zuid. Hier bevinden zich de percelen 90-100 die momenteel in eigendom zijn van de familie Rosenbaum. De visie voor Wenckebachweg-Zuid is om te transformeren naar een woon-werkgebied waarbij wordt ingezet op een programmaverdeling van 50% werken /voorzieningen en 50% wonen.

B. Amstelwerf: Zuidpark



Bij de ontwikkeling van Amstelwerf gaat het om het aaneengesloten gebied tussen de metrolijn en de A10, aan de Duivendrechtsevaart en aan de Spaklerweg. Dit gebied van Ouder-Amstel ligt binnen de ring A10. Voor dit plangebied is door de daar aanwezige partijen gezamenlijk in 2016 de visie 'Amstelwerf' geschreven. Dit laat zien dat dit gebied uitdagende potenties heeft voor werken en ook wonen. Niet alle partijen zullen op korte termijn gaan ontwikkelen. Dat betekent dat de visie het mogelijk moet maken dat de eerste partijen kunnen starten terwijl de anderen op termijn gelijke ontwikkelingskansen krijgen. Zo ontstaat stap voor stap een samenhangend gebied.

C. Entrada

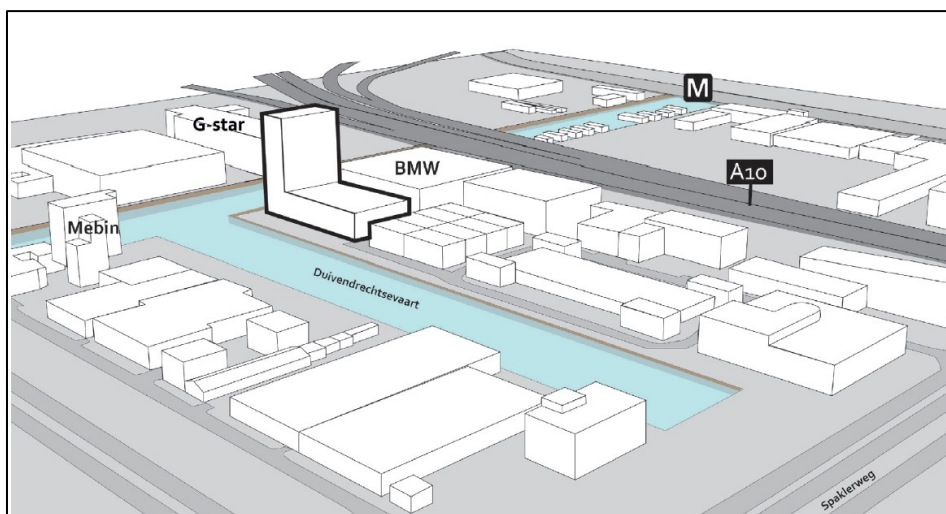


Entrada is een kantorenlocatie gelegen ten zuiden van de A10 en wordt binnen de REV gezien als onderdeel van het deelgebied 'Balkon aan de A10'. Wonam B.V. is één van de eigenaren in dit gebied. In april 2017 is met Wonam B.V. een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot het transformeren van het momenteel monofunctionele kantorengebied naar een gemengd stedelijk woongebied met bijbehorende functies. Ingezet wordt op middeldure huurwoningen en 30% sociale huurwoningen. Daarnaast zal er een aandeel koopwoningen onderdeel zijn van de ontwikkeling. Om een belangrijke impuls te geven aan het centrum van Duivendrecht wordt er gekeken naar een betere verbinding met de omgeving en specifiek het centrum en met name het Dorpshart. Entrada is onderdeel van de REV, maar heeft een eigen dynamiek en strategie. Voor Entrada wordt apart een projectplan opgesteld en is daarom geen onderdeel van de aanpak in dit projectplan.

D. Kavels Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam is eigenaar van het voormalige terrein van de materiaaldienst gesitueerd aan de Pieter Braaijweg. Op een deel van dit terrein is de BMW gevestigd en het overige gedeelte is onderverdeeld in kavel 1 en 2. De kavels zullen in verschillend bouwtempo tegen elkaar worden gebouwd.

Voor kavel 1 ligt de opdracht een iconisch gebouw te realiseren, waarbij de bestemming hotel als voorkeur al dan niet als exclusieve hotellocatie is aangegeven. Binnen de huidige ontwikkelingen in de hotelmarkt zal er worden gekeken naar een combinatie met andere functies zoals (creatieve) bedrijfsbestemming en/of leisure.



Kavel 2 is onderverdeeld in acht kleinere kavels ten behoeve van kleinschalige en creatieve bedrijvigheid passend binnen het huidige bestemmingsplan. Uit alle geïnteresseerden zijn er 5 bedrijven gekozen die hun ontwerp verder uitwerken in een concreet bouwplan. De individuele ontwikkelingen op deze kavel dienen in samenhang te worden gerealiseerd. De architectuur vertegenwoordigt de activiteit in het gebouw en transparante gevels dragen bij aan de sociale veiligheid. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost dus is geïntegreerd in het ontwerp. Op kavel 2.8 is het eerste bedrijfsgebouw gerealiseerd, naar verwachting volgen in 2018 de overige kavels.



E. The Joan



Met The Joan willen Being Development en Steengoed BMA een duurzaam gebouw ontwikkelen aan de Joan Muyskenweg 28-32 dat creatieve bedrijven een innovatieve werkplek biedt. Dit zal gebeuren op het braakliggende kavel van de Bouwmaat XL. Het uiterlijk van The Joan wordt getypeerd door een open structuur en zal vanaf de A10 een transparant, licht en opvallend gebouw zijn. The Joan zal daarnaast faciliteren in 'groene' experimenten waaronder urban farming: de mogelijkheid om middels inpandige- en dakkassen experimenteel te telen.

The Joan heeft een oppervlakte van circa 15.000 m² VVO. Naast een plek voor creatieve bedrijvigheid heeft The Joan ook een sociaal karakter. In de plint van het gebouw worden innovatieve horeca partijen uitgenodigd om levendigheid en reuring naar het gebied te brengen. Hiervoor is het idee om een aantal evenementen per jaar te organiseren. In combinatie met een makerslab zou de transitie naar een levendige stadsentree (in relatie

tot afwaarderen A2) binnenkort al kunnen worden gestart. In navolging van The Joan worden ook gesprekken gevoerd met de andere partijen waaruit mogelijk nieuwe ontwikkelingen kunnen ontstaan die bijdrage aan de nieuwe standsentree.

F. Van der Madeweg 41: studentenhotel



Voor het voormalig V&D hoofdkantoor ligt het initiatief voor studentenhotel. Hierbij wordt beoogd 82 kamers te realiseren en een sociale ontmoetingsplek voor studenten. Momenteel loopt er een bezwaarprocedure vanuit de Sligro en de Mebin in verband met de verkeersveiligheid rondom het studentenhotel. De doelgroep van het hotel zijn jonge studenten die met de fiets van en naar het hotel komen. De zorg die hierover is uitgesproken door de Sligro en de Mebin is dat dit in combinatie met het zware vrachtverkeer een onveilige verkeerssituatie kan opleveren. Vanuit het college burgemeester & wethouders (hierna: college) is er aangegeven dat er een betere onderbouwing moet komen waarin duidelijk wordt dat het een hotel is en geen studentenwoningen.

2.1.2 Duivendrechtsevaart

Een belangrijk element in de REV vormt de Duivendrechtsevaart en de wijze waarop deze van nut en meerwaarde kan zijn voor het ABP Zuid. Daarbij gaat het niet alleen om transport door en recreatief gebruik van de Duivendrechtsevaart, maar ook als ruimtelijke kwaliteit (zicht op het water) voor het verbeteren van het werk-, woon- en leefklimaat op het ABP Zuid. De recreatieve functie en ruimtelijke kwaliteit van de Duivendrechtsevaart kunnen beter benut worden. De woonboten en bedrijven hebben daarin een cruciale rol omdat deze gedeeltelijk het water en de kade in gebruik hebben. Daardoor worden deels het zicht op de Duivendrechtsevaart en het openbaar karakter van de kade belemmerd. Dat betekent dat op strategische locaties de ambities de Duivendrechtsevaart vrij te maken van woonboten. Daarnaast dient het gebruik en de bebouwing van de kade aangepakt te worden.

Doelstelling van de REV is om dat te doorbreken en de kade op meerdere plekken openbaar te maken zodat er vanaf de kade meer zicht en toegang is tot de Duivendrechtsevaart.

2.1.3 Vervoersnetwerk

Het ABP Zuid is onderdeel van een gebied (station Amstel tot het AMC) waarin de komende jaren verschillende ontwikkelingen (waaronder De Nieuwe Kern en Entrada) zullen plaatsvinden. Om er voor te zorgen dat met al deze verschillende ontwikkelingen het gebied goed bereikbaar blijft, zal geïnvesteerd moeten worden in nieuwe netwerkverbindingen. Dat zijn investeringen van regionaal belang, zoals het mogelijk afwaarderen van de A2, maar ook investeringen van meer lokaal belang zoals het doortrekken van de Joan Muyskenweg. Voor het ABP Zuid gaat het om verbindingen zoals een fietsbrug over de A10 ter hoogte van Entrada, een (fiets)brug over de Duivendrechtsevaart in het verlengde van de Van Marwijk Kooystraat en langzaam verkeersroute langs de Duivendrechtsevaart vanaf de Amstel tot en met de Van der Madeweg.

Doelstelling van de REV is daar waar mogelijk en financieel haalbaar te investeren in nieuwe verbindingen die deelgebieden van ABP Zuid onderling en ABP Zuid met de omgeving beter met elkaar verbinden.

2.1.4 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is vooral functioneel, weinig aantrekkelijk om doorheen te bewegen of te verblijven en past bij het ABP Zuid als monofunctioneel bedrijventerrein. Als het ABP Zuid echter getransformeerd wordt naar een gemengde werkstad, dan is daarbij een kwalitatief betere openbare ruimte wenselijk. Dat betekent dat geïnvesteerd moeten worden in de openbare ruimte ten einde de kwaliteit, sociale veiligheid en belevingswaarde (verblijf) te verbeteren/verhogen.

Daarbij hoort tevens dat er gekeken moet worden naar de functionaliteit van wegen of straten zoals de Joan Muyskenweg en de Van der Madeweg. Met het doortrekken van de Joan Muyskenweg naar de Holterbergweg en het mogelijk afwaarderen van de A2 zal de status van deze twee verkeersaders mogelijk anders worden alsmede de inrichting van deze wegen.

Doelstelling van de REV is om de openbare ruimte op te waarderen door te investeren in een kwaliteitsverbetering in relatie tot de transformatie naar werkstad. Hierbij staat het verbeteren van de sociale veiligheid van doorgaande routes en stationsomgevingen en het verblijfsklimaat in algemene zin centraal.

3. Plan van aanpak

Als eerste wordt in paragraaf 3.1 een aantal stappen, zowel in documenten als in bestuurlijke besluitvorming, beschreven die nodig zijn om de bij de voorgaande thema's beschreven doelstellingen in algemene zin te kunnen realiseren. Dit zijn de kaders voor transformatie naar werkstad Overamstel. Daar waar thema's en doelstellingen een specifiekere aanpak nodig hebben wordt hierop in paragraaf 3.2 nader ingegaan.

3.1 Kaders voor transformatie naar werkstad

Vaststelling ruimtelijk-economische visie

Als basis voor de aanpak van het ABP Zuid om de gewenste ambitie te kunnen realiseren dient als eerste stap de REV vastgesteld te worden. Met de REV legt de gemeente namelijk haar ambitie vast voor het ABP Zuid van waaruit verder gewerkt kan worden aan de verschillende thema's zoals in paragraaf 2.1 beschreven. De REV betreft het ruimtelijk en economisch beleid voor ABP Zuid

Nadat de REV is vastgesteld kan deze vervolgens vertaald worden in concrete plannen of een aanpak per thema om te kijken hoe en op welke termijn de in de REV beschreven ambitie gerealiseerd kan worden. Voor de verschillende ontwikkelingen in het gebied en om een financiële onderlegger te kunnen maken, zie hoofdstuk 5, wordt een uitwerking van de visie opgesteld.

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de REV vastgesteld.

Uitwerking ruimtelijk-economische visie: uitgangspunten voor ontwikkeling

De uitwerking van de REV is nodig om meer richting te kunnen geven aan programma, dichtheden, hoogtes en daarmee de te bouwen volumes. De REV doet daarover in globale zin uitspraken, maar dat is onvoldoende concreet om als uitgangspunt te hanteren. Om deze reden is het nodig de REV verder uit te werken. Die uitwerking wordt ter bespreking voorgelegd aan het college en gebruikt als basis voor het:

1. opstellen van een beeldkwaliteitsplan;
2. maken van een financiële onderlegger.

Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente reeds gewerkt aan een uitwerking van de REV voor het gedeelte van het ABP Zuid ten westen van het spoor. Het opstellen gebeurt in overleg met de partijen die in dit deel van het ABP Zuid positie hebben op de ontwikkellocaties.

Ad 1. Beeldkwaliteitsplan

De welstandnota van de gemeente biedt geen toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Tevens is de welstandsnota verouderd omdat het voor het ABP Zuid uitgaat van sec een bedrijventerrein en nog niet inspeelt op de transformatie naar een gemengd gebied. Daarom zal een nieuwe toetsingskader opgesteld moeten worden in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor bouwmassa (hoogte en dichtheden), uitstraling van gebouwen en openbare ruimte, kleuren en materiaalgebruik. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitsplan richtlijnen waaraan nieuwe ontwikkelingen door de Welstand getoetst kunnen worden.

Het beeldkwaliteitsplan voor het ABP Zuid komt in plaats van de welstandsnota van de gemeente en wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad.

Ad 2. Financiële onderlegger (uitwerking) REV

De REV biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden om van een monofunctioneel bedrijventerrein te veranderen naar een Werkstad. Deze verandering vraagt om intensivering van het ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere

ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies (horeca, hotel, recreatie en ook wonen). De Duivendrechtsevaart heeft hierin de potentie om uit te groeien tot een van de dragers van de transformatie naar de Werkstad, maar hiervoor moet het water worden geactiveerd, zichtbaar en aantrekkelijker worden gemaakt.

Om de REV tot werkelijkheid te brengen moeten door verschillende partijen investeringen worden gedaan. Voor een aantal investeringen dient conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het kostenverhaal verzekerd te zijn, uiterlijk bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit c.q. bestemmingsplan. Voor ABP Zuid gaat het dan vooral om de volgende investeringen:

- plankosten voor het maken van de benodigde (ruimtelijke) kaders en planvorming deelontwikkelingen;
- herinrichting van de openbare ruimte, zoals herprofilering Van der Madeweg en realiseren van verblijfsplekken;
- aanleggen van nieuwe infrastructuur / openbare ruimte;
- Duivendrechtsevaart activeren door kade vrij te maken van bebouwing en het verwerven van woonboten.

De gemaakte en te maken (plan)kosten dienen gedekt te worden door de opbrengstpotentie van de ontwikkelingen die op het ABP Zuid plaatsvinden. Om inzicht te krijgen in hoeverre de (plan)kosten verhaald kunnen worden én in de verdeling over de diverse ontwikkellocaties, wordt een rekenmodel opgesteld conform de systematiek van kostenverhaal volgens de Wro. De doelstelling is dat 100% kostenverhaal mogelijk is. Als blijkt dat (plan)kosten eventueel niet verhaald kunnen worden moet worden onderzocht hoe deze (plan)kosten gefinancierd kunnen worden of dat de ambitie bijgesteld of gefaseerd zou moeten worden. De gemeente heeft verschillende bronnen van inkomsten, zoals OZB, betaald parkeren, leges en de bijdrage vanuit het gemeentefonds, die daarvoor ingezet zouden kunnen worden. Daarnaast heeft de gemeente in het verleden afspraken gemaakt met de gemeente Amsterdam over beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Mogelijk kunnen ook die afspraken helpen in dekking van kosten.

Op basis van het rekenmodel wordt overleg gevoerd met partijen die willen ontwikkelen, over kostenverhaal en toerrekning van kosten. Uit dat overleg blijkt voor welke kosten er geen dekking is vanuit de ontwikkelingen. Daarvoor wordt in overleg met de gemeente Amsterdam een voorstel gemaakt voor financiële besluitvorming door het college en de gemeenteraad.

Vorbereidingsbesluit

Het huidige bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat de huidige situatie is vastgelegd gericht is op bedrijvigheid en in beperkte mate op functiemenging. Toch passen binnen de huidige bestemmingen functies die de doelstellingen van de REV kunnen belemmeren. Daarom wordt voorgesteld om ter voorbereiding op de besluitvorming over de verschillende ontwikkelingen en thema's op het ABP Zuid, een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen, zodat er ruimte is om in overleg de haalbaarheid van de doelstellingen te onderzoeken. Tevens wordt voorkomen dat er situatie ontstaan waarop niet meer gehandhaafd kan worden, als de gemeente daartoe besluit vanuit de REV.

Tijdelijke ontwikkeling

Wel kan worden meegewerkt aan tijdelijke ontwikkelingen waarvan de tijdelijkheid via het bestuursrecht (omgevingsvergunning) als privaatrecht (overeenkomst waar), conform de aanpak zoals in De Nieuwe Kern. Hiervoor is apart een besluit genomen door het college waarin is opgenomen dat op het ABP Zuid wordt meegewerkt aan tijdelijke ontwikkelingen voor maximaal 5 jaar. Dit wordt middels een overeenkomst ook privaatrechtelijk vastgelegd.

3.2 Aanpak per thema

In navolgende tekst wordt op die thema's waarvoor het wenselijk is om aanvullend op de kaders zoals beschreven in paragraaf 3.1 specifieke aandacht behoeven in relatie tot ambitie van de REV.

3.2.1 Ontwikkellocaties

Doelstelling van de REV is dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan de transformatie van het ABP Zuid naar werkstad en zijn daarom alleen toegestaan als ze passen binnen het profiel van de REV. Naast de ontwikkelingen op het ABP Zuid is het van belang te kijken naar de ontwikkelingen in de regio, wat gebeurt er over de gemeentegrens met betrekking tot ontwikkelingen en de daarmee samenhangende functies en voorzieningen. Amsterdam en Ouder-Amstel zijn daarover in gesprek in het kader van de nog op te stellen intentieovereenkomst Amstel-ArenA.

De gemeente stelt voor het hele ABP Zuid in algemene zin de kaders vast of heeft dat al gedaan in de vorm van:

1. conserverende bestemmingsplan Amstel Business Park;
2. de REV en de uitwerking daarvan in de vorm van:
 - een beeldkwaliteitsplan;
 - financiële onderlegger.

Op basis van deze kaders kan echter geen omgevingsvergunning worden verleend voor de ontwikkelingen die zullen plaatsvinden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en biedt daarom onvoldoende ruimte voor ontwikkeling. De REV inclusief de uitwerking en het beeldkwaliteitsplan zijn onvoldoende uitgewerkt per ontwikkellocatie om te dienen als basis voor vergunningverlening.

Daarom dient, voordat een omgevingsvergunning om te mogen bouwen kan worden verleend, elke ontwikkellocatie afzonderlijk minimaal te beschikken over een:

- vastgestelde uitwerking van de REV per ontwikkellocatie in de vorm van een stedenbouwkundig plan of vergelijkbaar ruimtelijk kader;
- vastgesteld inrichtingsplan c.q. ontwerp voor de openbare ruimte;
- juridische-planologisch kader conform de op dat moment geldende wetgeving;
- afspraken over kostenverhaal bij voorkeur in de vorm van een getekende anterieure overeenkomst.

In verband met de beperkt beschikbare capaciteit zal Ouder-Amstel vooral een faciliterende en toetsende rol hebben bij de verschillende ontwikkelingen. Dat betekent dat de ontwikkelende partijen de benodigde producten (laten) opstellen en onderzoeken (laten) doen en de gemeente deze toetst. Vervolgens dient de gemeente wel vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheid per ontwikkellocatie de ruimtelijke en het juridisch-planologisch kader vast te stellen. Daarmee behoudt de gemeente de regie over wat er uiteindelijk ontwikkeld gaat worden. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de rol van de gemeente.

Afhankelijk van de te zetten stappen en het grondeigendom kan per ontwikkellocatie sprake zijn van een intentieovereenkomst waarin (bovenstaande) planvorming per ontwikkellocatie wordt vastgelegd en afspraken worden gemaakt over de (plan)kosten. Vervolgens wordt, na besluitvorming door de gemeente Ouder-Amstel over de ontwikkeling, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de ontwikkeling en afspraken over kostenverhaal definitief worden vastgelegd, inclusief betalingsregeling en zekerheidsstelling. Omdat de gemeente Amsterdam op een aantal ontwikkellocaties grondeigenaar is, zullen ook anterieure afspraken gemaakt worden tussen de gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel.

3.2.2 Duivendrechtsevaart

Vanuit de REV is het wenselijk om de Duivendrechtsevaart een veel meer open karakter te geven dan dat het nu heeft. Dat komt enerzijds doordat een aantal grote bedrijven aan de Duivendrechtsevaart en de kade in gebruik hebben en anderzijds door de aangemeerde woonboten waarbij de kade in gebruik is als tuin. Daarom zal met de bedrijven en bewoners van de woonboten moeten worden onderzocht of delen die nu bij de bedrijven en bewoners in gebruik zijn, weer een openbaar karakter kunnen krijgen. Voor de woonboten is daarvoor een scenarionotitie opgesteld op basis waarvan het college en de gemeenteraad een voorkeur hebben uitgesproken voor scenario 3. Voor de bedrijven wordt in gesprek gekeken of het mogelijk is de Duivendrechtsevaart en de kade een meer openbaar karakter te geven.

Aan de hand van de scenarionotitie is een uitvoeringsstrategie voor de woonboten opgesteld die aansluit op de ambitie zoals verwoord in de REV. Deze uitvoeringsstrategie wordt samen met de scenarionotitie ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. Deze uitvoeringsstrategie is leidend voor de aanpak die de gemeente voorstaat om de ambitie voor de Duivendrechtsevaart te realiseren. In de uitvoeringsstrategie is onderscheid gemaakt tussen illegale activiteiten waarbij sprake is van een overtreding en activiteiten die onder overgangsrecht (persoonsgebonden). De aanpak die voort komt uit de uitvoeringsstrategie kan als volgt worden onderscheiden:

1. woonboten die niet vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht;
2. woonboten die vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht;
3. gebruik en bebouwing van de kade.

Ad 1.

Bij woonboten die niet vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht en illegaal zijn is sprake van een overtreding. In dat geval zal de gemeente op basis van bestuursdwang handhavend optreden. Dat betekent dat de woonbootbewoners zal worden verzocht middels bestuursdwang de overtreding ongedaan te maken.

Ouder-Amstel zal, conform de eerder genoemde motie van de gemeenteraad, zich in overleg met de gemeente Amsterdam inspannen om alternatieve huisvesting te zoeken voor de bewoners van de woonboot door het afgeven van een urgentieverklaring in het kader van stadsvernieuwing. Tevens wordt een verhuisvergoeding beschikbaar gesteld conform de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

Ad 2.

Voor de woonboten die vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht zijn op basis van de REV twee categorieën aan te wijzen:

- woonboten die op basis van de REV op termijn weg moeten;
- woonboten die op basis van de REV kunnen blijven liggen.

Woonboten die op termijn weg moeten

Voor de woonboten die vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht, maar waarvan het op langere termijn conform de REV ongewenst is dat ze blijven liggen, zal het persoonsgebonden overgangsrecht in stand blijven. Het is aan de ontwikkelende partijen om via minnelijke verwerving of door het aanbieden van een alternatieve locatie(s) uitvoering te geven aan de REV. Ook zal worden onderzocht of ondernemers die niet van plan zijn te ontwikkelen maar belang hebben bij de REV, bereid zijn te investeren in de uitvoeringsstrategie.

Voor deze woonboten zal de situatie privaatrechtelijk worden geformaliseerd middels het sluiten van een (tijdelijke) huur- of bruikleenovereenkomst met de eigenaar van het water, zijnde de gemeente Amsterdam.

Woonboten die kunnen blijven liggen

Voor de woonboten die liggen onder het persoonsgebonden overgangsrecht en waarvan het in het kader van een gemengd gebied gewenst is dat ze blijven liggen, zal gewerkt worden aan een positieve bestemming. Tevens zal een ligplaatsvergunning worden verstrekt. Bij een reguliere ligplaats behoort ook het betalen voor het innemen van het water. Dit gebeurt middels erfpacht. Voorwaarde voor een positieve bestemming is acceptatie van de erfpachtaanbieding die de gemeente Amsterdam als eigenaar van het water zal doen.

Ad 3.

De aanpak voor het gebruik en de bebouwing van de kade is tweeledig:

1. minnelijk overleg over het vrij maken van de kade;
2. handhavend optreden op basis van bestuursdwang.

De gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel begrijpen dat woonbootbewoners met de ontruiming van de kade een deel van hun woongenot verliezen. Daarom zal in overleg met de woonbootbewoner onderzocht worden welke alternatieve mogelijkheden er zijn, onder voorwaarde dat daarmee de kade wordt vrij gemaakt van het huidige gebruik en de bebouwing. Gedacht kan worden aan een (drijvend) vlonderterras bij de woonboot. Er zal een regeling komen voor het gebruik van de kade in de tijdelijke situatie.

Onderdeel van het minnelijk overleg zal de claim op verkrijgende verjaring zijn.

De doelstelling is om via minnelijk overleg de ambitie van de REV te realiseren. Dat betekent dat gezamenlijk wordt gezocht naar een oplossing voor het gebruik en de bebouwing van de kade. Parallel zal de gemeente echter ook een handhavingstraject moeten opstarten vanuit haar publiekrechtelijk taak in relatie tot het ingediende verzoek om handhaving. Dat betekent dat de overtreder, in dit geval de woonbootbewoner, wordt verzocht middels bestuursdwang de overtreding ongedaan te maken. Het handhavingstraject kan worden afgebroken, zodra er via het minnelijk overleg overeenstemming is over een passende oplossing.

Aanwijzen Duivendrechtsevaart conform APV

Op basis van artikel 5.25 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) Ouder-Amstel is het verboden zonder vergunning met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeeltes van openbaar water. Op dit moment is de Duivendrechtsevaart nog niet aangewezen door het college, en daarom geldt het ligplaatsverbod niet. Dat heeft tot gevolg dat in de huidige situatie (woon)boten kunnen aanmeren in de Duivendrechtsevaart zonder dat de gemeente daarop kan handhaven. Om daarop te kunnen handhaven moet het water conform de APV worden aangewezen door het college, zodat er een ligplaatsverbod gaat gelden.

Daarnaast heeft het niet aanwijzen van de Duivendrechtsevaart door het college van b&w nog een ander belangrijk gevolg. Op 1 januari 2018 treedt naar verwachting de Wetswijziging verduidelijking voorschriften woonschepen (hierna: Wet) in werking. Deze Wet moet er voor zorgen dat woonboten net als woningen als bouwwerken (gebouwen) worden gezien die moeten worden getoetst aan de bouwregelgeving. Een te verwachten consequentie van het invoeren van deze Wet is dat alle woonboten legaal worden. Op het moment van inwerkingtreding is er dan geen sprake meer van woonboten die illegaal zijn of woonboten die onder het persoonsgebonden overgangsrecht vallen.

Het college heeft de Duivendrechtsevaart aangewezen conform artikel 5.25, lid 1 van de APV. Daardoor houdt de gemeente zelf de regie en kunnen het college en de gemeenteraad zelf een integrale afweging maken ten aanzien van de Duivendrechtsevaart in relatie tot (woon)boten.

Vervolgstappen

Voor de woonboten zijn de volgende vervolgstappen aan de orde om de ambitie vanuit de REV te kunnen realiseren.

- aanwijzen Duivendrechtsevaart conform APV;
- vaststellen uitvoeringsstrategie en voorkeursscenario;
- minnelijk overleg bewoners, ontwikkelde partijen en gemeente: woonboten en gebruik en bebouwing kade;
- taxatie van de woonboten (onderdeel van het minnelijk overleg);
- onderzoek alternatieve locaties;
- in kaart brengen mogelijkheden stadsvernieuwingsurgenten;
- parallel aan minnelijk overleg opstarten handhavingstraject.

Met de bedrijven zal overleg opgestart worden om te onderzoeken of het haalbaar is de kade en de Duivendrechtsevaart openbaar te maken, daar waar de bedrijven deze nu in gebruik hebben. Net als bij de woonboten zal moeten worden onderzocht welke juridische en financiële mogelijkheden er zijn.

Voor de Duivendrechtsevaart wordt een apart inrichtingsplan gemaakt waarin specifiek wordt ingegaan op de rol van de Duivendrechtsevaart in de transformatie van het ABP Zuid naar werkstad. Daarin wordt ook ingegaan op de gewenste langzaam verkeersroutes langs de Duivendrechtsevaart en welke ingrepen daarvoor nodig zijn.

3.2.3 Vervoersnetwerk

In de REV wordt een aantal (regionale) ingrepen in het vervoersnetwerk voorgesteld. In het kader van de gehele ontwikkeling van de zone tussen het Amstel station en het AMC zal in overleg met o.a. de Rijkswaterstaat, de gemeente Amsterdam, de vervoersregio en het GVB onderzocht worden welke ingrepen nodig en haalbaar zijn. Een voorbeeld daarvan is het afwaarderen van de Rijksweg A2. Rijkswaterstaat, de Vervoerregio, de gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel werken op basis van een intentieovereenkomst aan een bestuursovereenkomst. Daarvoor wordt een apart traject doorlopen met aparte besluitvorming waarin de belangen van De Nieuwe Kern en het ABP Zuid behartigd worden. Het afwaarderen van de A2 is daarom geen onderdeel van dit projectplan.

Naast het afwaarderen van de A2 zal in het kader van ABP Zuid afstemming nodig zijn voor infrastructurele ingrepen die plaatsvinden op het ABP Zuid, maar ook op het spoor en de A10 in relatie tot de beoogde ontwikkelingen. Dat laatste is onderdeel van de planvorming die hoort bij de deelontwikkelingen en richt zich vooral op de milieuaspecten zoals geluid en luchtkwaliteit. Als onderdeel van dit projectplan wordt overleg gevoerd met de bij deze ingrepen betrokken partijen.

3.2.4 Openbare ruimte

Het verbeteren van de sociale veiligheid van doorgaande routes en stationsomgevingen en het verblijfsklimaat staat in algemene zin centraal. Vanuit de REV wordt mede daarom als doelstelling gesteld dat er moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering om te kunnen transformeren naar werkstad en zodoende de openbare ruimte op te waarderen. Daarnaast speelt de discussie met de gemeente Amsterdam over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

De ingrepen die vanuit de REV wenselijk zijn in de openbare ruimte worden financieel inzichtelijk gemaakt. Een aantal ingrepen worden direct gekoppeld aan de verschillende deelontwikkelingen. Voor de overige ingrepen moet worden onderzocht of die gefinancierd kunnen worden vanuit de deelontwikkelingen. Dit zal onderdeel zijn van het opstellen van een financiële onderlegger en het maken van afspraken daarover. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte is een verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam, als eigenaar van deze openbare ruimte. De gemeente Amsterdam heeft aangegeven daarover graag in gesprek te willen in relatie tot de inkomsten van Ouder-Amstel die voortkomen uit het gebied.

Vanuit Ouder-Amstel moet worden overwogen of het wenselijk is dat de gemeente Amsterdam in Ouder-Amstel verantwoordelijk blijft voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. In het bestuurlijk overleg met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat nader onderzoek wordt gedaan naar het beheer en onderhoud en een voorstel gemaakt voor het toekomstig beheer en onderhoud. Deze afspraak wordt vastgelegd in de nog op te stellen intentieovereenkomst Amstel-Arena.

4. Projectorganisatie

In het vorige hoofdstuk is de aanpak per thema beschreven. In navolgende paragrafen wordt ingegaan op de projectorganisatie die daarbij hoort. In hoofdstuk 5 wordt de aanpak en de projectorganisatie vervolgens vertaald naar uren en kosten. Uitgangspunt is dat de gemeente geen actieve rol heeft in de verschillende deelontwikkelingen, maar als bevoegd gezag faciliterend en toetsend optreedt. De gemeente houdt de regie vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheid.

4.1 Interne projectorganisatie en overleg

Vanwege beperkte capaciteit is er voor het ABP Zuid geen vaste groep deskundigen die samen met de projectleiding opereert vanuit een. Bespreking van het ABP Zuid vindt op dit moment in de projectgroep De Nieuwe Kern. Het leveren van inhoudelijke deskundigheid gebeurt nu adhoc op verzoek van de projectleiding. In beginsel is het wenselijk dat er naast de projectgroep van De Nieuwe Kern een projectgroep voor het ABP Zuid wordt ingesteld. De beperkt beschikbare capaciteit binnen Ouder-Amstel en DUO+ maakt het echter onmogelijk om naast De Nieuwe Kern en het reguliere werk, ook structureel deel te nemen in een projectgroep voor ABP Zuid. Ook is gebleken dat er geen financiële ruimte is om de capaciteit van Ouder-Amstel of van DUO+ uit te breiden.

Zoals al eerder opgemerkt betekent dat voor het ABP Zuid de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheid vooral een faciliterende en toetsende rol heeft, wat betreft het thema deelontwikkelingen. Dit betekent dat de voor de deelontwikkeling benodigde producten (opstellen stedenbouwkundige visie/plan, kavelpaspoort, bouwplan, juridisch-planologisch kader, onderzoek, overeenkomsten etc.) door de ontwikkelende partijen zullen moeten worden opgesteld, en door gemeente getoetst en bij overeenstemming vastgesteld. Dit past goed bij de doelstelling van kostenverhaal conform de Wro, waarbij de door de gemeente te maken kosten moeten worden verhaald op de verschillende ontwikkelingen.

Op de overige thema's binnen het ABP Zuid, zoals de woonboten, openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, financiële onderlegger, afstemming met Amsterdam en regiopartners, etc. zal de gemeente een actievere rol hebben. Dat is nodig omdat deze thema's behoren tot de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en niet één op één aan de markt overgelaten kunnen worden. Voor deze thema's is overleg en nader onderzoek noodzakelijk om de ambitie te kunnen realiseren. Ook speelt de gemeente Amsterdam een belangrijke rol in een aantal van deze thema's. Om deze reden wordt met de gemeente Amsterdam een intentieovereenkomst gesloten voor het gebied Amstel-Arena en anterieure afspraken voor het ABP Zuid.

Op basis van bovenstaande geldt voor het ABP Zuid de volgende structuur.

College en gemeenteraad

Belast met de formele besluitvorming.

Stuurgroep college

In de stuurgroep worden voor de ruimtelijke projecten door het college en de gemeenteraad te nemen besluiten voorbereid. Naast het college neemt de dagelijkse projectleiding deel aan dit overleg. Externe deelname gaat alleen in overleg met de stuurgroep. De stuurgroep wordt voorgezeten door de voor het project verantwoordelijke wethouder.

Projectwethouder: Rineke Korrel

Projectenoverleg

Het projectenoverleg zorgt voor integrale afstemming tussen de ruimtelijke projecten van de gemeente en bereidt de stuurgroep voor. Aan dit overleg nemen de projectleiding van de projecten en de coördinator ruimte deel. Het projectenoverleg wordt voorgezeten door de ambtelijk opdrachtgever.

Ambtelijk opdrachtgever: Luuk Heijlman

Inhoudelijke afstemming projecten In dit overleg worden de projecten De Nieuwe Kern en ABP Zuid inhoudelijk afgestemd en actuele thema's besproken. De projectleiding en de bij De Nieuwe Kern en ABP Zuid betrokken inhoudelijk deskundigen (zowel beleid als uitvoering) van Ouder-Amstel en DUO+ nemen deel in dit overleg. Dit afstemmingsoverleg wordt voorgezeten door de strategisch adviseur voor deze zone.

Strategisch adviseur: Serge van Donkelaar

Werkgroepen per thema

Omdat er geen formele projectgroep ABP Zuid wordt ingesteld zullen de aanpak van de thema's in werkgroep verband worden opgepakt. In deze werkgroepen nemen deel de inhoudelijk deskundigen van Ouder-Amstel en DUO+, die voor dat specifieke thema nodig zijn. De werkgroepen worden in eerste instantie voorgezeten door de projectleiding van ABP Zuid. Afhankelijk van het thema kan er voor worden gekozen om een inhoudelijk deskundige aan te wijzen als trekker van een werkgroep. Voor het thema woonboten wordt voorgesteld een projectleider aan te stellen die zich alleen met dit thema bezig houdt.

Projectleiding: Paul Cottaar en Danielle Tielemans – van der Steen

4.2 Externe overleggroepen

Ten behoeve van de uitwerking van de REV hebben er een tweetal overleggen plaatsgevonden met de betrokken partijen op het ABP Zuid. Vooralsnog is ervoor gekozen om hier nog niet de partijen binnen het deelgebied 'De Culinaire Straat' en 'Balkon aan de A10' te betrekken. Met de partijen van 'De Culinaire Straat' zal de projectorganisatie in een later stadium gesprekken voeren. Er zijn aparte gesprekken gevoerd met de partijen die in het deelgebied 'Balkon aan de A10' vallen. Om te komen tot een duidelijke afstemming en een eenduidig beeld in het plangebied is het van belang om alle partijen in een vroeg stadium mee te nemen in het proces. Hiermee kan namelijk worden voorkomen dat er een 'eilanden-cultuur' ontstaat.

Voor de deelontwikkelingen wordt een aparte overlegstructuur opgesteld die wordt vastgelegd in op te stellen intentieovereenkomst. Deze kan er per deelontwikkeling anders uitzien en is daarom (nog) niet opgenomen in het projectplan.

Met de gemeente Amsterdam vindt op verschillende thema's en over de voortgang van de projecten De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid nauw overleg plaatst ten aanzien van het gebied Amstel-Arena. Voor dat overleg wordt de volgende structuur vastgesteld.

Bestuurlijk overleg Amsterdam/Ouder-Amstel

Het bestuurlijk overleg is belast met de voorbereiding van door beide gemeentes te nemen bestuurlijke besluiten. Grensoverschrijdende thema's die bestuurlijk relevant zijn worden besproken en bewaakt. Ook bewaakt het bestuurlijk overleg de voortgang van de in de intentieovereenkomst Amstel-Arena gemaakte afspraken. Naast de voor de projecten (De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid) verantwoordelijke wethouders nemen ook de strategisch adviseur en de projectmanagers deel in het bestuurlijk overleg.

Ambtelijke stuurgroep Amsterdam/Ouder-Amstel

De stuurgroep bespreekt op hoofdlijnen de voortgang van de projecten en discussiepunten waarover in het afstemmingsoverleg geen overeenstemming is bereikt. De stuurgroep is belast met de voorbereiding van het bestuurlijk overleg en de daarin te bespreken onderwerpen. Namens Ouder-Amstel nemen aan de stuurgroep deel de strategisch adviseur en de projectmanagers.

Inhoudelijk afstemmingsoverleg Amsterdam/Ouder-Amstel

Per project vindt inhoudelijke afstemming tussen Amsterdam en Ouder-Amstel plaats in het afstemmingsoverleg. Daarin worden actuele zaken die voor de projecten relevant zijn en de voortgang besproken. Tevens worden voorstellen aan de stuurgroep voorbereid. Aan het afstemmingsoverleg nemen deel de projectleiding en als nodig in overleg inhoudelijk deskundigen.

4.3 Taken en verantwoordelijkheden

De dagelijkse aansturing en ambtelijke verantwoording van het project is in handen van de projectleiding. Onder aansturing van de projectleiding worden de volgende inhoudelijk deskundige (beleids)medewerkers van de gemeente en DUO+ op uur basis gevraagd deel te nemen in de werkgroepen afhankelijk van de thema's.

Ouder-Amstel

Projectmanager:	Paul Cottaar
Projectmedewerker:	Danielle Tielemans
Projectleider woonboten:	Nader in te vullen
Stedenbouwkundige/supervisie:	Tess Broekmans (Urhahn)
Economische Zaken:	Laura van de Heuvel
Verkeer en parkeren:	Jan van Heiningen
Grondzaken:	Nienke Kevelham
Voor de volgende beleidsmedewerkers is geen structurele inzet nodig, maar die worden adhoc betrokken op het moment dat het project daarom vraagt.	
Sport:	Leon Jansen-Lok
Onderwijs:	Lydia ten Wolde
Wonen:	Mark Broekhuis

DUO+

Communicatie:	Astrid van der Vorm
Financiën:	Marco Steen
VTH (ruimtelijke ordening):	Elizabeth van den Kerkhoff
VHT (milieu en duurzaamheid):	Zefran Hussain/Fons Jansen
Buurt (civiel, verkeer, groen en rioolering/water):	Nader in te vullen

Vanuit DUO+ zal de expertise moeten worden geleverd om inhoudelijk input te kunnen bieden. Waar dit vanuit Duo+ niet mogelijk is om te leveren, zal deze moeten worden ingehuurd. De voorkeur gaat er naar uit dat dit in samenwerking met de projectleiding gebeurt.

Projectmanager

De projectmanager geeft leiding is ambtelijk verantwoordelijk voor het werk aan het project. Coördineert en begeleidt de verschillende werkgroepen afhankelijk van de zwaarte van de werkgroep. Bewaakt de samenhang en afstemming tussen de diverse onderdelen van het project en met andere projecten binnen het buiten het plangebied. Initieert of voert overleg met belanghebbenden en andere (hogere) overheden, stuurt de besluitvorming in de gemeente aan en is budgethouder. Onderhandelen en contractvorming zijn onderdeel van zijn werkzaamheden.

Projectmedewerker

Steunt de projectmanager op alle onderdelen waar nodig en is bij afwezigheid van de projectmanager plaatsvervangend en eerste aanspreekpunt bij de gemeente. Ondersteunt tevens de projectmanager bij de afstemming met andere projecten en overleg met belanghebbenden en andere (hogere) overheden. Verricht en begeleidt uitvoerende werkzaamheden en is verantwoordelijk voor het nakomen van afspraken daaromtrent. Coördineert en begeleidt de verschillende werkgroepen. Verzorgt de agendering en verslaglegging van de verschillende overleggen.

Projectleider woonboten

De projectleider woonboten houdt zich bezig met dit thema en gaat op basis van de uitvoeringsstrategie in overleg met de woonbootbewoners. In samenspraak met de projectmanager betreft de projectleider ook ontwikkelende partijen bij het overleg met de woonboten, als dat nodig wordt geacht. Is verantwoordelijk voor de in de uitvoeringsstrategie beschreven stappen en onderzoeken en coördineert en begeleidt van daaruit de werkgroep. Overlegt regelmatig met en legt verantwoording af aan de projectmanager.

Inhoudelijke deskundigheid

De inhoudelijk deskundige (zowel beleids- als uitvoerende medewerker) zorgt afhankelijk van de te behandelen onderwerpen voor de juiste expertise. Zal er zorg voor dragen dat de voorbereiding, uitvoering en aansturing van het werk dat door collega's van de betreffende afdeling wordt gedaan. Tevens het beoordelen van de door ontwikkelende partijen op te stellen producten en uit te voeren onderzoek en het laten behandelen van omgevingsvergunningen en juridisch-planologische of vergunningsprocedures behoort tot het takenpakket. Het schrijven van conceptadviezen, voorstellen en besluiten vanuit de desbetreffende vakdiscipline ten behoeve van behandeling in de projectgroep behoort ook tot een van de taken en verantwoordelijkheden.

5. Financiën

Doelstelling is 100% kostenverhaal conform de Wro. Het verhalen van kosten en het maken van afspraken daarover gaat bij voorkeur via anterieure overeenkomsten tussen de gemeente Ouder Amstel en de ontwikkelende partijen. Omdat er geen sprake is van één exploitatiegebied is het ook niet mogelijk om met alle partijen gezamenlijk te komen tot één (anterieure) overeenkomst voor het ABP Zuid, zoals bij De Nieuwe Kern het geval is. De inhoud van en de partij met wie deze afspraken worden gemaakt is verschillend en afhankelijk van het grondeigendom. Dat betekent dat per ontwikkellocatie met de bij de ontwikkeling betrokken partijen afspraken gemaakt worden over kostenverhaal. Daarover is in de REV een financiële paragraaf opgenomen.

In navolgende tekst en tabellen is een verwachting gegeven van de uren en een overzicht van de kosten voor de komende jaren voor het ABP Zuid. Straks zal per deelontwikkeling een aparte begroting worden gemaakt omdat in het kader van het kostenverhaal partijen akkoord moeten gaan met deze begroting. Daarvoor wordt de financiële onderlegger gemaakt die nu nog in bewerking is. Op het moment dat die gereed is zullen de benodigde financiële besluiten voorbereid worden.

In de volgende tabel is de jaarlijkse inschatting van de projectgroep weergegeven gebaseerd op 1.500 werkbare uren op jaarbasis:

Ouder-Amstel	2017	2018	2019	2020	2021
Paul Cottaar	800	800	800	900	1000
Danielle Tielemans - van der Steen	700	800	800	800	800
Jan van Heiningen	100	100	100	100	100
Nienke Kevelham	200	200	200	200	200
Leon Jansen-Lok	50	50	50	50	50
Lydia ten Wolde	50	50	50	50	50
Laura van den Heuvel	300	200	200	200	200
Mark Broekhuis	150	150	150	150	150
Totaaloverzicht uren Ouder-Amstel	2350	2350	2350	2450	2550

DUO+	2017	2018	2019	2020	2021
Astrid van der Vorm	300	200	200	200	200
Elizabeth van den Kerkhoff	150	100	100	100	100
Zefran Hussein/Fons Jansen	100	150	150	150	150
Assetbeheerder/projectleider civiel	200	400	400	300	300
Marc Streefkerk	200	300	150	100	100
Assetbeheerder groen	50	50	50	50	50
Totaaloverzicht uren DUO+	1000	1200	1050	900	900

Totaal doorbelasting loonkosten organisatie	2017	2018	2019	2020	2021
	246.307	262.967	251.722	248.059	255.641

In de tabel op de volgende pagina zijn de te verwachten plankosten voor het ABP Zuid weergegeven. Dit zijn de algemene plankosten bestaan uit de in hoofdstuk 3 beschreven stappen en documenten met de daarbij behorende inzet van medewerkers van de gemeente of externe deskundigheid. Daarbij gaat het om opstellen REV, financiële onderlegger, beeldkwaliteit plan maar het voor de woonboten benodigd onderzoek.

	Totaal	realisatie	begroting				
		t/m 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Saldo ABP	585.878	-	138.523	-14.813	180.689	139.224	142.256
Lasten	1.964.695	-	346.307	462.967	451.722	348.059	355.641
plankosten	700.000	-	100.000	200.000	200.000	100.000	100.000
Toerekening overhead	-	-					
Loonkosten BeLeid O.A	-	-					
Doorbelasting loonkosten organisatie		-	246.307	262.967	251.722	248.059	255.641
Resultaatsneming (winst)		-					
Baten	-1.378.817	-	-207.784	-477.780	-271.033	-208.835	-213.384
Fin. comp. kappen bomen	-200.000	-		-200.000			
Verhaal plankosten	-420.000	-	-60.000	-120.000	-120.000	-60.000	-60.000
te verhalen loonkosten	-758.817	-	-147.784	-157.780	-151.033	-148.835	-153.384
Resultaatsneming (verlies)	-	-					
onttrekking uit egaliseringsreserve	-	-					
storting in egaliseringsreserve	200.000	-		200.000			
saldo onttrekking uit /storting in egaliseringsreserve	200.000	-	-	200.000	-	-	-
Saldo na onttrekking en storting egaliseringsreserve	785.878	-	138.523	185.187	180.689	139.224	142.256

Voor de woonboten is een uitvoeringsstrategie opgesteld met daarbij een eerste verwachting van de kosten. Voorgesteld wordt om voor de woonboten apart budget beschikbaar te stellen en op te nemen in de begroting, op basis van besluitvorming rondom de uitvoeringsstrategie. Reden hiervoor is dat de kosten die de gemeente moet maken wat betreft de woonboten niet verhaald kunnen worden. Over de woonboten vindt op basis van de uitvoeringsstrategie aparte besluitvorming plaats.

Te verwachten kosten voor de woonboten op basis van de uitvoeringsstrategie voor 2018 zijn:

Omschrijving	Toelichting	Kosten
Projectleider	Uitgaande van 750 tegen een uurtarief van €100.	€75.000
Externe kosten	Verhuiskostenvergoeding, urgentieverklaring, verwijderingskosten illegale situaties en nader onderzoek.	€150.000
Totaal		€225.000

In bovenstaand overzicht zijn geen procedurele kosten opgenomen die nodig zijn voor het opheffen van illegale situaties of planologisch mogelijk maken van alternatieve oplossingen (buitenruimte of andere locaties). Om wat financiële ruimte te creëren en onverwachte kosten te kunnen opvangen wordt een budget voor de woonboten van €250.000 aangevraagd.

6. Planning

Een goede inhoudelijke afweging in beginsel is prioriteit boven het halen van een planning. ABP Zuid valt of staat met duidelijk doordachte en met partijen afgestemde keuzes. Daarnaast zijn een aantal thema's, waarbij sprake is van minnelijk overleg en mogelijk juridische procedures die tijd vergen. Er moet echter voorkomen worden dat er dusdanig veel vertraging ontstaat dat partijen afhaken. Daarom is het wenselijk om na vaststelling met de visie concrete afspraken te gaan maken met partijen en te starten met de planvorming en verdere voorbereiding en uitwerking van de verschillende thema's. Dat betekent echter wel dat het ABP Zuid niet alleen bij de projectleiding maar ook bij de andere medewerkers van Ouder-Amstel en DUO+ aandacht en prioriteit moet gaan krijgen.

Alle thema's zullen een eigen dynamiek en daarmee eigen planning hebben. Per ontwikkellocatie zal een planning worden opgesteld en ook voor de overige thema's zullen afspraken met de daarbij betrokken partijen worden gemaakt over termijnen, voor zover dat mogelijk is. Zodra meer zicht is op de plannings van de deelontwikkelingen en overige thema's, zal een overall planning worden opgesteld zodat er inzicht ontstaat wanneer wat staat te gebeuren. Onderstaand overzicht geeft in algemene zin een indruk van de stappen op hoofdlijnen en wanneer deze gaan plaatsvinden.

Werkzaamheden ABP Zuid die starten in 2017

- vaststellen ruimtelijke economische visie ABP Zuid
- vaststellen uitvoeringsstrategie en voorkeursscenario 3 woonboten
- in kaart brengen mogelijkheden stadsvernieuwingsurgenten
- taxatie van de woonboten (onderdeel van het minnelijk overleg)
- opstarten minnelijk overleg (bewoners, ontwikkelende partijen en gemeente) en handhavingstraject: woonboten en gebruik en bebouwing kade
- aanwijzen Duivendrechtsevaart conform ABP
- uitwerking ruimtelijk economische visie ten behoeve van het beeldkwaliteitsplan
- opstellen financiële onderlegger en overleg
- overleg (anterieure) afspraken en aanpak deelontwikkelingen
- overleg beheer en onderhoud openbare ruimte

Werkzaamheden APB Zuid die doorlopen of starten in 2018

- minnelijk overleg en handhavingstraject woonboten en gebruik en bebouwing kade
- onderzoek alternatieve locaties woonboten
- vastleggen (anterieure) afspraken en planvorming deelontwikkelingen
- opstellen en besluitvorming beeldkwaliteitsplan
- besluitvorming financiële onderlegger en maken afspraken
- juridische-planologische procedures deelontwikkelingen
- overleg en voorstel beheer en onderhoud openbare ruimte

7. Communicatie

Dit project vraagt om een zorgvuldige communicatiestrategie. Hierbij is communicatie participatie met betrokken partijen een belangrijke factor. Omdat het ABP Zuid onderdeel is van een groter gebied Amstel-Arena wordt voorgesteld om samen met de gemeente Amsterdam eerst een overkoepelende marketingstrategie op te stellen voor het gehele gebied Amstel-Arena. Binnen deze overkoepelende strategie wordt voor de verschillende deelgebieden (De Nieuwe Kern en Amstel Business Park Zuid en Entrada) een positionerings-/marketingplan opgesteld.

Naast bovengenoemde strategie wordt ook een communicatieplan opgesteld voor het overleg door en communicatie vanuit de gemeente. Maar ook de wijze waarop de gemeenteraad moet worden betrokken. Door beperkt beschikbare capaciteit en andere prioriteiten bij DUO+ is die echter nog niet beschikbaar.