RAADSVOORSTEL

Nummer 2019/51

datum raadsvergadering	:	4 juli 2019
Onderwerp	:	Vaststellen Richtlijnen voor ontwikkeling Amstel Business Park Zuid
Portefeuillehouder	:	A.A.M. Boomgaars
Datum raadsvoorstel	:	21 mei 2019

Samenvatting:
Met de door de gemeenteraad op 12 oktober 2017 vastgestelde ruimtelijk-economische visie (hierna: REV) is op grote lijnen de basis gelegd voor de transformatie van het Amstel Business Park Zuid (hierna: ABPZ). Omdat de REV te globaal is om initiatieven te kunnen toetsen is deze uitgewerkt in concrete spelregels "Richtlijnen voor ontwikkeling Amstel Business Park Zuid" (hierna: richtlijnen). In de periode van 28 februari 2019 tot 11 april 2019 hebben de richtlijnen ter inzage gelegen conform de inspraakverordening.

Initiatiefnemers voor ontwikkeling, bewoners van de woonboten en bedrijven gevestigd op het ABPZ, hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De inspraakreacties zijn in bijgaande Nota van Beantwoording (hierna: NvB) samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente.

De inspraakreacties geven geen aanleiding om de uitgangspunten in de richtlijnen te wijzigen. Wel worden er enkele kleinere aanpassingen voorgesteld ter verduidelijking.

De gemeenteraad wordt gevraagd de richtlijnen en de NvB vast te stellen.

Wat is de juridische grondslag?

Op basis van een maatregelenprogramma, opgesteld voor het ABPZ, is een visie opgesteld in de vorm van de REV die op 12 oktober 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De REV beschrijft de ambitie om het ABPZ te ontwikkelen van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen. Om deze ambitie te kunnen realiseren zijn marktpartijen nodig die willen investeren in deze ontwikkeling. Op basis van de REV hebben diverse partijen interesse getoond en zijn verschillende initiatieven gestart. De gemeente dient deze initiatieven (ruimtelijk) te toetsen en te beoordelen of het wenselijk is daarvoor juridisch-planologische procedures te starten.

Omdat de REV te globaal is om deze initiatieven te kunnen toetsen, is de REV uitgewerkt in de concrete richtlijnen. De REV en de uitwerking daarvan in richtlijnen vormen samen met het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan het ruimtelijk beleid van de gemeente voor de ontwikkeling van het ABPZ. Dat ruimtelijk beleid is de basis voor de door de gemeente te maken (anterieure) afspraken met marktpartijen. Deze (anterieure) afspraken zijn onder meer nodig voor het verhalen van (plan)kosten en om juridisch-planologische procedures te kunnen starten voor de ontwikkeling van het ABPZ.

Wat is de voorgeschiedenis?

Nadat de gemeenteraad de REV op 12 oktober 2017 heeft vastgesteld, is gestart met de uitwerking daarvan in de richtlijnen. Dat bleek nodig om richtinggevend te kunnen zijn richting marktpartijen en initiatieven te kunnen toetsen. In 2018 zijn verschillende workshops georganiseerd met marktpartijen over deze richtlijnen. Het concept van de richtlijnen heeft vanaf 28 februari 2019 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen conform de inspraakverordening van de gemeente. In deze periode zijn er 20 inspraakreacties ingediend. Op 11 maart 2019 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over de richtlijnen. Deze bijeenkomst is door ongeveer 80 personen bezocht. Bij de informatiebijeenkomst zijn er door bezoekers 12 reacties achterlaten.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het is van belang dat de gemeente richting geeft aan de ontwikkeling van het ABPZ naar gemengd stedelijk gebied. De eerste stap daarin is gezet door het vaststellen van de REV. Met het vaststellen van de richtlijnen geeft de gemeenteraad verder richting aan de ontwikkeling van het ABPZ. De richtlijnen hebben als concept ter inzage gelegen en het is nu aan de gemeenteraad om daarover besluitvorming te laten plaatsen. Gebruikelijk is om nadat de inspraak is afgerond een NvB op te stellen. Deze NvB maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

In de NvB zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente. Ook de reacties die zijn ingediend tijdens de informatiebijeenkomst zijn opgenomen in de NvB. In bijgaand memo richtlijnen voor ontwikkeling Werkstad Overamstel (hierna: memo) is aangegeven welke aanpassingen in de richtlijnen zijn verwerkt naar aanleiding van inspraak.

Wat gaan we doen?

Naar aanleiding van de inspraak zijn de richtlijnen op een aantal punten aangepast en aangescherpt. Deze punten zijn opgenomen in het memo. Met het vaststellen van de richtlijnen wordt het ruimtelijk beleid van de REV voor het ABPZ verder vormgegeven. Na vaststelling door de gemeenteraad worden de richtlijnen gebruikt als kader voor de planvorming per deelontwikkeling.

De gemeenteraad wordt gevraagd om de NvB en de richtlijnen voor het ABPZ vast te stellen, zodat de richtlijnen samen met de REV en het nog op stellen beeldkwaliteitplan als het ruimtelijk beleid voor het ABPZ dienen.

Wat is het maatschappelijk effect?

Met de REV en de uitwerking daarvan in de richtlijnen legt de gemeenteraad de basis voor ontwikkeling van het ABPZ. De verandering die het ABPZ doormaakt van klassiek bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied heeft veel effect op de omgeving. Door het gebied meer te mengen en andere functies (met name wonen) toe te staan ontstaat er een andere dynamiek, een ander soort gebied. Daar waar het gebied in de avonduren en in het weekend weinig reuring kent, zal dat na ontwikkeling naar verwachting anders zijn. Dat kan ook een positieve bijdrage geven aan het gevoel van sociale veiligheid. Er ontstaat meer een gemengd stedelijk gebied dat meer programmatisch meer aansluiting krijgt met de omgeving.

Bedrijven en bewoners zullen echter geconfronteerd worden met nieuwe (en andere) buren, die mogelijk ook andere eisen stellen aan een gebied. Denk aan kwaliteit van de openbare ruimte, uitstraling en beleving door het toevoegen van horeca. Daarbij is het belangrijk dat de belangen van de ondernemers en de bewoners in het gebied gerespecteerd worden. Voor woonbootbewoners verandert er veel. Niet alleen omdat de omgeving verandert maar ook vanwege de ambitie om kades vrij te maken van woonboten en het huidige (illegale) gebruik als tuin. Daarnaast moeten bedrijven die geen ontwikkelplannen hebben kunnen blijven functioneren.

Met beiden groepen zal bij de ontwikkeling rekening gehouden worden en daarom betrokken worden bij de planvorming.

De ontwikkeling van het ABPZ biedt kansen om binnenstedelijk te verdichten en daar waar mogelijk woningbouw toe te voegen om te kunnen voorzien in de toenemende vraag. Minder ruimte betekent hoger bouwen in hogere dichtheden. Daarbij is het belangrijk om te zoeken naar de balans tussen dichtheid en leefbaarheid. Hoe zorg je ervoor dat een gebied goed bereikbaar blijft? Daarom is op basis van de conceptrichtlijnen een eerste verkenning gedaan van de effecten op de wegen. Dit verkeersonderzoek laat zien dat verdichting kan maar dat er aandacht moet zijn voor andere vormen van vervoer om te voorkomen dat de belasting op het wegennet te groot wordt. Aan de hand van een m.e.r-beoordeling (beoordeling eventuele milieueffecten) zullen de effecten van de ontwikkeling nader onderbouwd worden. Daarin wordt het verkeersonderzoek meegenomen.

Ontwikkeling betekent ook (financiële) ruimte om te investeren in kwaliteit. Vooral de openbare ruimte op het ABPZ verdient een flinke opwaardering. Zonder ontwikkeling zal die opwaardering beperkt blijven tot hetgeen nodig is voor het functioneren van het gebied als bedrijventerrein. Dan zal minder de focus liggen op het verblijfsklimaat van de openbare ruimte en meer op zorgen dat verkeerstromen goed afgewikkeld worden.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn

Om richting te geven aan een ontwikkeling zijn kaders nodig. Na vaststelling van de conceptrichtlijnen en de concept NvB door de gemeenteraad kunnen initiatiefnemers verder met hun planvorming voor de verschillende deelontwikkelingen. Daarmee wordt een volgende stap gezet in de transformatie van het ABPZ naar een gemengd stedelijk gebied, zoals geformuleerd in de REV.

Het proces van transformatie is niet iets dat binnen nu en vijf jaar is afgerond, maar gaat een langere tijd in beslag nemen. Daarom moet het ruimtelijk beleid dynamisch zijn en eens in de twee à drie jaar getoetst worden op actualiteit.

Het vaststellen van de REV heeft tot effect gehad dat marktpartijen interesse hebben getoond in de ontwikkeling van het gebied. Met het vaststellen van de richtlijnen verfijnt de gemeente haar ruimtelijk beleid voor het ABPZ. Dan zal blijken welke marktpartijen daadwerkelijk overgaan tot ontwikkeling en daarover afspraken willen maken. Belangrijk daarbij is dat de richtlijnen uitvoerbaar zijn en zodoende te komen tot transformatie.

In het eerder opgestelde projectplan is aangegeven op welke wijze de ontwikkeling vorm krijgt. Dat is op hoofdlijnen beschreven in het memo. De gemeente toetst de plannen van initiatiefnemers aan het ruimtelijk beleid voor het ABPZ en ander gemeentelijk beleid. Als het nodig is om ten behoeve van de transformatie op onderdelen af te wijken dan moet dat ter besluitvorming voorgelegd worden aan het college van burgemeester en wethouders. Als een partij van onderdelen wil afwijken dan zal deze partij moeten aangeven op welk ander onderdeel een extra stap gezet gaat worden. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan de transformatie en de hierbij beoogde kwaliteit. Dat betekent investeren in (maatschappelijke) voorzieningen en openbare ruimte om een leefbare en duurzame Werkstad Overamstel te realiseren.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De gemeentelijke kosten voor het opstellen van de richtlijnen en de nadere planuitwerking worden met een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op de marktpartijen die willen ontwikkelen. Daaronder valt ook de gemeente Amsterdam die op een aantal locaties haar grond wil laten ontwikkelen.

Voor de investeringen in de openbare ruimte worden met een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de grondeigenaren, waaronder de gemeente Amsterdam.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Tijdens het opstellen van de richtlijnen heeft met meerdere partijen overleg plaatsgevonden. Niet alleen met de marktpartijen maar ook met de regio. Ook de bewoners van de woonboten zijn geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld op de conceptrichtlijnen te reageren.

De indieners van een inspraakreactie krijgen persoonlijk bericht omtrent het standpunt over de inspraakreactie van de gemeente. Daarbij zal ook aangegeven worden dat er een mogelijkheid is om in te spreken tijdens de commissievergadering van 20 juni 2019.

Wat is het vervolg?

Om het ruimtelijk beleid voor het ABPZ compleet te maken, zal nadat de richtlijnen zijn vastgesteld een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Tevens wordt een m.e.r-beoordeling uitgevoerd.

Per deelontwikkeling zal planvorming starten om te komen tot het voor deelontwikkeling benodigde ruimtelijke plan/stedenbouwkundige plan en bestemmingsplan. Het ruimtelijk/stedenbouwkundig plan wordt door het college vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeenteraad wordt tussentijds betrokken bij het opstellen van een ruimtelijk/stedenbouwkundige plan via de commissie grote projecten. Ten behoeve van het vervolg zal het projectplan geüpdatet worden dan wel een ontwikkelstrategie opgesteld. Daarin wordt de aanpak beschreven.

Met de gemeente Amsterdam worden voorstellen gedaan en afspraken gemaakt voor inrichting, beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de daarvoor benodigde investeringen.