

Nummer 2022/60

datum raadsvergadering	:	24 november 2022
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Wenckebachweg 144-148' project The Dialogue, Werkstad OverAmstel
portefuillehouder	:	B.M. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	19 oktober 2022

Samenvatting

Wenckebachweg B.V. (hierna: initiatiefnemer) wil haar kavel aan de H.J.E. Wenckebachweg 144-148 ontwikkelen tot de 'Dialogue'. Het initiatief voor de ontwikkeling van de Dialogue in deelgebied Weespertrekvaart past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is in lijn met het ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel. Het betreft het pand waar voorheen de Hogeschool van Amsterdam in gehuisvest was.

Initiatiefnemer wil op eigen perceel in deelgebied Weespertrekvaart een ontwikkeling realiseren van circa 41.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) met daarin maximaal 430 woningen. In de rest van het volume komen functies als horeca en andere voorzieningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te kunnen brengen is het nodig dat kostenverhaal verzekerd is. De daarvoor benodigde anterieure overeenkomst is op 28 januari 2021 ondertekend. Het college van B&W (hierna: college) is bevoegd om dit ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inzage, wat voor de zomer is gebeurd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wenckebachweg 144 - 148' en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarde wegverkeers- en spoorweglawaaai (hierna hogere waarde) is gepubliceerd volgens de wettelijke bepalingen. Er zijn voor beide stukken geen zienswijzen ontvangen. Om die reden is het niet nodig geweest om een Nota van Beantwoording op te stellen. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld zodat de laatste inzichten over het te realiseren bouwplan correct zijn opgenomen. Dit betreft het toepassen van ons parkeerbeleid en enkele ondergeschikte correcties. De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan 'Wenckebachweg 144 - 148' gewijzigd vast te stellen.

Wat is de juridische grondslag?

Artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt.

Wat is de voorgeschiedenis?

In 2017 is de Ruimtelijk- economische visie (hierna visie) voor Werkstad OverAmstel door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document zijn 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 en een toetsingskader biedt voor de beoordeling van initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan. In de richtlijnen is de herontwikkeling van de voormalig kavel van de Hogeschool van Amsterdam naar woningbouw ook meegenomen.

Initiatiefnemers Amvest en COD (samen: Wenckebachweg B.V.) hebben de intentie om hun kavel aan de H.J.E. Wenckebachweg 144-148 te ontwikkelen tot de 'Dialogue'. De

beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Duivendrecht'. In 2019 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente. Het initiatief voor de ontwikkeling van de Dialogue in deelgebied Weespertrekvaart is in lijn met het ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel. De beoogde ontwikkeling 'Dialogue' bestaat uit een woongebouw van circa 41.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) waarvan circa 32.000 m² bestemd is voor wonen (maximaal 430 woningen) en de rest van het volume voor aanvullende voorzieningen.

Op 28 januari 2021 is de anterieure overeenkomst getekend ten behoeve van het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Daarmee is het volledige kostenverhaal verzekerd. Met project de 'Dialogue' zetten we de eerste stap in de transformatie van deelgebied Weespertrekvaart van monofunctioneel bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied: Werkstad OverAmstel.

Voor het gehele deelgebied Weespertrekvaart werken we samen met de gemeente Amsterdam, die de eigenaar en beheerder is van de openbare ruimte. Hierbij maken we afspraken over de herinrichting van de openbare ruimte, waaronder de compensatie van het te dempen water.

Waarom dit raadsvoorstel?

De beoogde herontwikkeling kan niet binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Om de ontwikkeling van de woningen en het maatschappelijke en commerciële programma mogelijk te maken is het nieuwe bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wenckebachweg 144 - 148' en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarde hebben met bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 23 juni tot en met 3 augustus 2022. Gedurende deze periode van zes weken was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend bij de gemeente. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld zodat de laatste inzichten over het te realiseren bouwplan correct zijn opgenomen. Dit betreft het toepassen van ons parkeerbeleid en enkele ondergeschikte correcties.

Wat gaan we doen?

De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan 'Wenckebachweg 144 - 148' gewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt iedere volgende aanvraag omgevingsvergunning getoetst op het nieuwe bestemmingsplan (evenals op de bouwverordening, de welstand en het bouwbesluit). Als de plannen voldoen aan alle gestelde eisen, verleent de gemeente de vergunning. Initiatiefnemer kan na het vaststellen van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning aanvragen.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het is de ambitie om het klassieke bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid te transformeren naar gemengd woon-werk gebied: Werkstad OverAmstel. In het Ruimtelijk Beleid is niet overal in de Werkstad transformatie naar woningbouw mogelijk. Op de betreffende kavel in Weespertrekvaart is dit wel mogelijk. Met het vaststellen van het bestemmingsplan is het voor de ontwikkelaar mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen waarmee de gewenste ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Ten noordwesten van de ontwikkeling de Dialogue ligt het Amsterdamse Bajeskwartier waar begonnen is met de transformatie van de voormalige gevangenis Bijlmerbajes naar een gemengd Bajeskwartier met circa 1350 koop- en huurwoningen, werk- en maakplekken. Door de transformatie van de H.J.E Wenckebachweg 144 tot de 'Dialogue' sluiten de gebieden in de nieuwe situatie goed op elkaar aan. Daarnaast zorgt het toevoegen van een groot aantal woningen in één keer, voor meer reuring op straat, gedurende meer uren op een dag en ook buiten de reguliere werktijden van een

bedrijventerrein, waardoor er een sociaal veiligere wijk ontstaat (in verhouding tot het toevoegen van een klein aantal woningen).

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Vaststelling van het bestemmingsplan is een stap in de verdere voorbereiding richting realisatie van dit gewenste project, wat past binnen de kaders van het Ruimtelijk Beleid voor het gebied en het is tevens conform de inspanningsverplichting volgens de gesloten anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld zal voor de beoogde ontwikkeling geen omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Daarnaast is het met het huidige bestemmingsplan voor geen enkele ontwikkelaar mogelijk om woningen te realiseren op de kavel, wat ingaat tegen het opgestelde ruimtelijk beleid, de wens om het gebied te transformeren en de wens om meer woningen te realiseren.

Aandeel sociale huurwoningen

De ontwikkelaar is voornemens om in totaal 430 woningen te realiseren. Dit is onderverdeeld in 123 sociale huurwoningen, 197 middeldure huurwoningen en 110 vrije sector woningen. Het programma voldoet aan de eisen vanuit de Richtlijnen Werkstad OverAmstel welke gaan over vierkante meters. Doordat er relatief grote sociale huurwoningen worden gemaakt is het aandeel in m² wel 30%, maar in aantallen net iets lager: 28,6%. Dit is al eerder overeengekomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt dus licht afgeweken van de 30% eis uit de Verordening sociale woningbouw. Gezien het totale gedifferentieerde programma en de discrepantie tussen aantallen en vierkante meters is dit acceptabel.

Amendement:

Op 28 januari 2021 is de gemeenteraad gevraagd om akkoord te gaan met het sluiten van de anterieure overeenkomst met Wenckebachweg B.V. en om wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken. De gemeenteraad heeft in de betreffende vergadering een amendement aangenomen waarin de volgende wensen zijn geuit:

Besluit:

De volgende wensen mee te geven met betrekking tot de anterieure overeenkomst met Wenckebachweg B.V.:

- Dat ter compensatie voor de afwijking van de CPI-norm van Ouder-Amstel een inspanning wenselijk is om de middeldure huurwoningen in dit project gedurende een termijn van tenminste 20 jaren na de eerste ingebruikname voor de daarvoor bedoelde doelgroepen beschikbaar te houden.*
- Een inspanning wenselijk is voor een grotere oppervlakte van een gedeelte van de gezinswoningen dan de voorgestelde 70m², specifiek in de sociale huur.*
- Het wenselijk is dat het college van B&W bij de besluitvorming over het bestemmingsplan een onderbouwing aan de raad presenteert waarom bovenstaande inspanningen wel of niet tot resultaat hebben geleid.*

Conform deze wensen volgt hierbij een toelichting op de bovenstaande onderwerpen.

Instandhouding 20 jaar

De wens van de raad om de middeldure huurwoningen in het project gedurende ten minste 20 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroepen, is besproken met de initiatiefnemer en schriftelijk akkoord bevonden.

Grotere (sociale huur)woningen

De wens voor woningen met een grotere oppervlakte is uitgebreid met de initiatiefnemer en woonstichting De Key (afnemer van sociale huurwoningen) besproken. Helaas blijkt dit niet mogelijk om te volgende redenen:

- Het betreft gestapelde woningen met een ingewikkelde combinatie van verschillende segmenten en groottes. Omdat constructieve wanden, liften en leidingen allemaal door moeten lopen van beneden naar boven, is het constructief niet mogelijk een aantal woningen een afwijkende maat te geven. Daarom hebben ook zowel de sociale huur, middeldure huur en vrije sector woningen dezelfde groottes: ze 'passen' daardoor netjes boven elkaar.
- Werkstad OverAmstel is een bedrijventerrein dat conform de Ruimtelijke Economische Visie geleidelijk, per kavel, wordt getransformeerd naar wonen en andere functies. Het kenmerkt zich door een intensieve combinatie van wonen, werken en bedrijvigheid. Dit maakt het gebied minder geschikt voor kinderen (denk aan vrachtverkeer) en daarmee gezinnen. Ook zijn er weinig voorzieningen en openbare ruimtes gericht op kinderen/gezinnen.
- Door de regionale systematiek van passend toewijzen komen niet-gezinnen niet in aanmerking voor woningen van >70 m². De woningen zijn dan niet meer passend bij de beoogde doelgroep.
- De maximaal te bebouwen oppervlakte ligt vast: grotere woningen bouwen betekent daarom automatisch minder woningen bouwen.
- Woonstichting De Key (sociale huurwoningen) richt zich als woningcorporatie vooral op studenten en starters, die vooral behoefte hebben aan kleinere woningen. De grootte van de woningen zijn dan ook passend bij het woningbestand van deze woningbouwcorporatie.
- De maximale huurprijs ligt vast bij sociale huurwoningen: een grotere woning levert een corporatie evenveel huur op als een kleinere woning. De bouwkosten voor een grotere woning zijn wel hoger, waarmee een groter financieel tekort ontstaat.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De gemeente heeft de intentie bovengenoemde ontwikkeling kostenneutraal te faciliteren zonder financiële risico's voor de gemeente. De kosten die verbonden zijn aan 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 de afwenteling van eventuele planschade voor de gemeente geregeld zijn. Er zijn daarom geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel.

In de anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte en de benodigde watercompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het ontwerpbestemmingsplan (inclusief alle daarbij behorende stukken) en het ontwerpbesluit tot vaststellen van een hogere waarden (collegebevoegdheid) hebben op grond van artikel 3.8 Wro en artikel 110c van de Wet geluidhinder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze op het bestemmingsplan kunnen indienen bij de gemeenteraad en een zienswijze op het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere waarden bij het college.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hiervan is initiatiefnemer op de hoogte gesteld. Ook gemeente Amsterdam heeft hiervan kennisgenomen.

Wat is het vervolg?

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden het vastgestelde bestemmingsplan en het hogere waardenbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen beide besluiten 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 (hierna: Raad van State). Ook niet-belanghebbenden, van wie redelijkerwijs niet verwacht kon worden dat zij een zienswijze hebben ingediend, kunnen hier gebruik van maken.

De besluiten treden in werking en zijn onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt iedere volgende aanvraag omgevingsvergunning getoetst op het nieuwe bestemmingsplan (evenals op de bouwverordening, de welstand en het bouwbesluit). Als de plannen voldoen aan alle gestelde eisen, verleent de gemeente de vergunning. Initiatiefnemer kan na het vaststellen van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning aanvragen.

Met gemeente Amsterdam worden verdere afspraken gemaakt over de herinrichting van de openbare ruimte voor het gehele deelgebied Weespertrekvaart en worden er financiële afspraken gemaakt over investeringen in de openbare ruimte.

Hoe monitoren en evalueren we?

N.v.t.