

Nummer 2023/55

datum raadsvergadering	: 31 oktober 2023
onderwerp	: Stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid, Werkstad OverAmstel
portefuillehouder	: V.L.M. Frequin
datum raadsvoorstel	: 11 september 2023

Samenvatting

Rosebroom B.V. (hierna "Initiatiefnemer") heeft sinds geruime tijd ambities om in Werkstad OverAmstel, deelgebied Weespertrekvaart, de percelen aan de H.J.E. Wenckebachweg 90 - 100 te Amsterdam-Duivendrecht te ontwikkelen en is daarover sinds 2016 in gesprek met de gemeente. In de intentieovereenkomst die Initiatiefnemer met de gemeente in 2020 heeft gesloten is afgesproken dat Initiatiefnemer, naast een ruimtelijk plan voor de eigen kavel, ook een stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied Wenckebachweg Zuid zou opstellen. Tot eind 2022 heeft Initiatiefnemer hieraan gewerkt, in samenwerking met de gemeente. Vanwege de voortgang en de belangen van de diverse eigenaren in het gebied heeft de gemeente medio 2023 besloten de stedenbouwkundige visie zelf op te (laten) stellen. Participatie heeft plaatsgevonden en de resultaten ervan zijn verwerkt in de visie. De visie is nu gereed voor vaststelling. De visie is een concretere uitwerking van de Richtlijnen en wordt het kader voor elke ontwikkeling in het deelgebied Wenckebachweg Zuid. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de stedenbouwkundige visie vast te stellen.

Wat is de juridische grondslag?

In 2020 hebben Initiatiefnemer en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten. Het doel van de intentieovereenkomst was het vastleggen van afspraken over het:

1. Opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied (Wenckebachweg Zuid).
2. Uitwerken van de stedenbouwkundige visie in een ruimtelijk plan na goedkeuring door de Gemeente.

De gemeenteraad wordt gevraagd de stedenbouwkundige visie voor het gebied 'Wenckebachweg Zuid', gelegen in deelgebied Weespertrekvaart binnen Werkstad OverAmstel, vast te stellen.

Wat is de voorgeschiedenis?

In 2017 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijk Economische Visie Werkstad OverAmstel vastgesteld, gevolgd door de Richtlijnen voor Ontwikkeling in 2019. Op basis van dit ruimtelijk beleid kunnen marktpartijen zelf initiatief nemen om hun perceel te ontwikkelen binnen de gestelde kaders en spelregels.

Kader deelgebied Weespertrekvaart

Deelgebied Weespertrekvaart maakt onderdeel uit van de Werkstad en is in het ruimtelijk beleid opgedeeld in vier deelgebieden. Het doel is een gemengd gebied met zowel wonen als werken te creëren. De nadruk ligt op woningbouw, aansluitend op de ontwikkelingen binnen Amsterdam in het Bajeskwartier en Weespertrekvaart Midden.

Initiatief 'Wenckebachweg Zuid'

In 2016 heeft Initiatiefnemer contact gezocht met gemeente Ouder-Amstel voor de transformatie van de percelen aan de H.J.E. Wenckebachweg 90-100 te Amsterdam-Duivendrecht. Initiatiefnemer heeft twee verkennende rapporten laten opstellen voor een mogelijke ontwikkeling op de percelen aan de Wenckebachweg 90-100. Daarna is in

2018 een intentieverklaring gesloten tussen Initiatiefnemer en de gemeente waarin is afgesproken dat Initiatiefnemer voornemens is om in samenwerking met één of meerdere andere marktpartijen een initiatief uit te werken voor deze locatie en eventueel de aangrenzende percelen (Wenckebachweg Zuid). Middels deze intentieverklaring kon Initiatiefnemer het gesprek met andere partijen starten.

In 2020 hebben Initiatiefnemer en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten. Het doel van de intentieovereenkomst was het vastleggen van afspraken over het:

1. Opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied (Wenckebachweg Zuid).
2. Uitwerken van de stedenbouwkundige visie in een ruimtelijk plan na goedkeuring door de Gemeente.

In 2021 heeft Initiatiefnemer de concept stedenbouwkundige visie voorgelegd aan het college en heeft het college per brief laten weten deze visie een passende uitwerking te vinden van het gemeentelijk beleid en akkoord te gaan om deze met belanghebbenden en betrokkenen (specifiek ook gemeente Amsterdam) te bespreken.

In de tweede helft van 2021 heeft Initiatiefnemer samen met gemeente Ouder-Amstel deze gesprekken gevoerd. Tijdens de overleggen met belanghebbenden en in de periode daarna bleek het merendeel van de eigenaren in het gebied (op korte termijn) niet bereid te zijn tot transformatie of verkoop van hun kavel. Om die reden is eind 2022 de conclusie getrokken dat het verder brengen van de stedenbouwkundige visie niet zinvol is en werd door initiatiefnemer alleen nog gewerkt aan het plan voor haar eigen bezit.

Waarom dit raadsvoorstel?

In april 2023 heeft het college besloten de concept stedenbouwkundige visie eerst verder uit te willen werken en voor te leggen aan de gemeenteraad, voordat het ruimtelijk plan voor Wenckebachweg 90 – 100 op basis hiervan kan worden vastgesteld. Daarmee is het eerder voorgenomen proces weer doorgezet, conform de eerder gemaakte afspraken in de Intentieovereenkomst. De gemeente heeft vervolgens in samenwerking met HOH Architecten en de supervisor van Werkstad OverAmstel het proces met de stedenbouwkundige visie zelf opgepakt en de visie bijgesteld en verder uitgewerkt. De eigenaren in het gebied zijn op de hoogte gesteld en met hen zijn aanvullende gesprekken gevoerd over de visie.

Wat gaan we doen?

Na vaststelling van de Stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid door de gemeenteraad kan het ruimtelijk plan voor Wenckebachweg 90 – 100 worden getoetst aan de visie en indien deze past worden vastgesteld door het college. Daarnaast kunnen andere toekomstige initiatieven binnen het gebied middels de visie beoordeeld worden.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het is de ambitie om het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid te transformeren naar gemengd woon-werk gebied: Werkstad OverAmstel. In het Ruimtelijk Beleid is niet overall in de Werkstad transformatie naar woningbouw mogelijk. Op de betreffende kavels in Weespertrekvaart is dit wel mogelijk.

De visie is een concretere uitwerking van de Richtlijnen en wordt het kader voor elke ontwikkeling in het deelgebied Wenckebachweg Zuid. De toekomstige initiatieven binnen het gebied worden beoordeeld aan hand van deze vastgestelde visie.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

De voorliggende Stedenbouwkundige visie voor Wenckebachweg Zuid past binnen de kaders van het ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel om van dit gebied een gemengd stedelijk gebied te maken met ruimte voor woningen. De voorliggende visie is een gedetailleerdere uitwerking van de Richtlijnen voor specifiek het gebied Wenckebachweg Zuid. Het grote verschil is dat in de vastgestelde Richtlijnen uit 2019,

een hoger programma voor dit deelgebied is gegeven, namelijk maximaal 95.000 m². Bij de stedenbouwkundige verkenningen is gebleken dat dit een erg hoog aantal meters is waardoor in de voorliggende Stedenbouwkundige visie ervoor is gekozen om dit aantal terug te brengen naar maximaal 77.700 m² BVO. Hierdoor ontstaat er letterlijk meer licht en lucht in het plan, kan het parkeren beter opgelost worden en is er meer en betere openbare ruimte mogelijk. Er geldt voor de grotere kavels een verplichte mix van functies.

Het terugbrengen van het maximale volume heeft vooral gevolgen voor de kleinere kavels in het binnengebied. Om toekomstige ontwikkelingen hier toch (financieel) mogelijk te maken, gelden voor deze kavels minder strenge eisen. Zo hoeft het bezoekersparkeren hier niet per se in een parkeergarage op de kavel te worden opgelost, maar mag ook worden bekeken of dit in de openbare ruimte kan plaatsvinden. Parkeren voor bewoners/gebruikers moet wel op de kavel worden opgelost. Net als in de rest van de Werkstad worden er bij nieuwbouw namelijk geen parkeervergunningen voor parkeren op straat meer verleend.

Voor de kleinere kavels in het binnengebied geldt geen verplichte mix van functies. Een ontwikkeling mag op deze kavels dus volledig bestaan uit wonen, werken of voorzieningen, mits passend binnen het ruimtelijke beleid.

Participatie

In 2021 heeft het college van B&W Initiatiefnemer gevraagd de concept-stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid te bespreken met belanghebbenden en betrokkenen. In de tweede helft van 2021 heeft Initiatiefnemer, samen met de gemeente, gesprekken gevoerd met de eigenaren binnen het gebied. Daarbij heeft het merendeel van de eigenaren aangegeven (op korte termijn) niet te willen verkopen of transformeren. Daarom is het uitgangspunt van de visie dat alle huidige bedrijven moeten kunnen blijven functioneren en het gebied per kavel ontwikkeld moet kunnen worden.

In juli 2023 zijn de eigenaren binnen het gebied op de hoogte gebracht van het proces van de Stedenbouwkundige visie. Ook is de eigenaren verzocht om, indien die er zijn, aanvullingen te geven op het participatieproces uit 2021. Om inzicht te geven in de vragen en opmerkingen die door de eigenaren in 2021 en in juli t/m september 2023 zijn gegeven, zijn deze verwerkt in bijgevoegde nota van beantwoording (bijlage 1 t/m 3). Ook bedrijven in de directe omgeving zijn in de gelegenheid gesteld te reageren. In september 2023 heeft een laatste bijeenkomst plaatsgevonden met de eigenaren om de laatste versie van de Stedenbouwkundige visie toe te lichten.

Kwaliteitskader

De openbare ruimte is in beheer en eigendom van de Gemeente Amsterdam. Om deze openbare ruimte aan te kunnen passen voor de ontwikkeling van Werkstad OverAmstel is het nodig dat Gemeente Amsterdam een grondexploitatie vaststelt. Deze grondexploitatie bevat de te verwachten kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte. Daartegenover staan de inkomsten uit aanvullende erfpacht en exploitatiebijdragen vanuit de ontwikkelaars. Voor deelgebied Weespertrekvaart heeft Amsterdam nog geen grondexploitatie vastgesteld.

Om een grondexploitatie te kunnen opstellen is inzicht nodig in de benodigde aanpassing (en daarmee kosten) van de openbare ruimte. Daarom is in 2022 en 2023 door gemeente Ouder-Amstel, gemeente Amsterdam, landschapsbureau Sant en Co en verschillende ontwikkelaars uit het gebied, gewerkt aan een kwaliteitskader voor de inrichting van de openbare ruimte voor deelgebied Weespertrekvaart. De inhoud van de stedenbouwkundige visie volgt het kwaliteitskader zodat met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie tevens voor dit gedeelte van Weesperstrekvaart de principes voor de inrichting van de openbare ruimte worden vastgelegd.

Het ontwerp betreft een mogelijke inrichting voor de toekomstige situatie indien meerdere kavels in het gebied zijn ontwikkeld. Uitgangspunt blijft dat de kavels

onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld of de huidige bedrijfsvoering kan worden doorgezet. Per ontwikkeling zal daarom worden bekeken welke aanpassingen van de openbare ruimte er op dat moment nodig en mogelijk zijn.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Na het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie Wenckebachweg Zuid door de gemeenteraad kunnen initiatieven in het gebied getoetst worden aan de visie. Daarnaast blijft het voor de huidige ondernemers, waarvan eigenaren de kavel niet willen ontwikkelen, mogelijk om te functioneren zoals voorheen ook het geval was.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De eigenaren binnen het gebied Wenckebachweg Zuid en de gemeente Amsterdam zijn de belangrijkste betrokken partijen en zullen op de hoogte worden gesteld van de vastgestelde Stedenbouwkundige visie. Verder wordt de visie gepubliceerd op de website van de Werkstad zodat deze gemakkelijk en voor iedereen raadpleegbaar is.

Wat is het vervolg?

De eigenaren zullen op de hoogte worden gesteld van de vastgestelde Stedenbouwkundige visie zodat ze hier, indien daar interesse voor is, hun plan kunnen ontwikkelen binnen de visie en het beleid voor de Werkstad. Dit geldt in ieder geval voor Wenckebachweg 90 – 100 waarvoor door de eigenaar een ruimtelijk plan is opgesteld met 213 woningen en aanvullende functies. Na beoordeling en vaststelling hiervan door het college kan hiervoor conform het standaard proces een Anterieure Overeenkomst gesloten worden, waarin afspraken worden gemaakt over de samenwerking en vergoeding van de gemeentelijke plankosten.

Gemeente Amsterdam zal op de hoogte worden gesteld en zal doorwerken aan het vaststellen van de Grondexploitatie met onder meer de visie als uitgangspunt. De nieuwe ontwikkelingen in het gebied die een erfpachtwijziging nodig hebben dragen hiermee bij aan de investeringen voor de openbare ruimte, wat gefaseerd volgens het opgestelde kwaliteitskader uitgevoerd kan worden.

Hoe monitoren en evalueren we?

Na het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie Wenckebachweg Zuid door de gemeenteraad kunnen initiatieven in het gebied beoordeeld worden aan hand van de visie en het overige relevante beleid voor de Werkstad.