

2e Bestuursrapportage 2024

04-02-2025

4 Programma Gebiedsontwikkeling

4.1 Beleidsmatige ontwikkelingen (zonder begrotingswijziging)

In algemene zin zien we in de gebiedsontwikkeling de effecten van de markt die zich aan het herstellen is. Wel blijft de inflatie langer hoger dan in veel exploitaties is aangenomen, maar daartegenover staat gemiddeld genomen een iets hogere verwachte opbrengst. Met name in de werkstad ontstaan weer nieuwe initiatieven die nu verkend worden en als beginnend project in de begroting zijn opgenomen.

De algemene tendens blijft dat woningen in de marktsector kleiner worden omdat ze betaalbaar moeten blijven voor de doelgroepen. In De Nieuwe Kern is dit effect al verwerkt in het besluit van de gemeenteraad eerder dit jaar, maar bij andere woningbouwplannen moet deze invloed nog worden verwerkt in toekomstige besluitvorming. De gemeenteraad wordt zoals gebruikelijk twee keer per jaar bijgepraat over de stand van zaken in de gebiedsontwikkeling.

4.1.1 De Nieuwe Kern

In de eerste helft van 2024 zijn het stedenbouwkundig raamwerk en het haalbaarheidspakket met bijstelling van het programma en de parkeernormen vastgesteld. De input die is opgehaald bij de participatie over het stedenbouwkundig raamwerk wordt meegenomen in de nog te sluiten Uitvoeringsovereenkomst en verwerkt in de nog te maken stedenbouwkundige plannen per deelgebied.

In de afstemming met de grondeigenaren is veel tijd besteed aan de inhoud van de Uitvoeringsovereenkomst en aan de onderliggende financiële afspraken. De Uitvoeringsovereenkomst wordt de laatste grote overeenkomst met alle grondeigenaren gezamenlijk waarin alle overkoepelende afspraken voor de integrale realisatie van De Nieuwe Kern (DNK) worden vastgelegd. Het stedenbouwkundig raamwerk is het maatvast plan dat als basis onder deze te maken afspraken ligt.

Op hoofdlijnen is in het tweede kwartaal van 2024 overeenstemming met de grondeigenaren bereikt over de inhoud van de Uitvoeringsovereenkomst, zodat die in de tweede helft van 2024 juridisch uitgewerkt kan worden. Het is de verwachting dat de Uitvoeringsovereenkomst begin 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd kan worden. Ook de andere partijen doorlopen dan hun besluitvormingstraject.

Ouder-Amstel heeft een publiekrechtelijke rol en neemt hierbij niet een rol in om actief de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. Dit betekent dat iedere grondeigenaar na het ondertekenen van de Uitvoeringsovereenkomst zijn/haar gronden tot ontwikkeling brengt binnen het gestelde kader voor DNK dat is opgenomen in het stedenbouwkundig raamwerk als nadere uitwerking van de structuurvisie met de nog steeds daarbij horende MER. Om ook te kunnen sturen op de gewenste (beeld)kwaliteit, samenhang en identiteit van het gebied is in de eerste helft van 2024 een Beeldkwaliteitskader opgesteld, waarover in juli 2024 participatie heeft plaatsgevonden. De definitieve versie van het beeldkwaliteitskader wordt in de tweede helft van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Op basis van de vastgestelde kaders maakt elke grondeigenaar als planinitiatiefnemer per deelgebied een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, participatieplan en (partiele herziening van het) omgevingsplan. Afspraken hierover, inclusief kostenverhaal, worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten met Ouder-Amstel. Hierbij zijn twee

ontwikkelssystemen mogelijk: eerst het stedenbouwkundig plan met vervolgens een deelomgevingsplan, of eerst een deelomgevingsplan met daarin een bouwverbod, waarbij dat bouwverbod dan pas doorbroken kan worden als daarna een stedenbouwkundig plan is gemaakt. De laatste route heeft niet de voorkeur maar kan nodig zijn voor de private financiering.

Met het GVB en andere partners is en wordt overleg gevoerd over de gewenste busroute door DNK, zodat ook in de westkant van het gebied goed openbaar vervoer beschikbaar is als de nieuwe woningen hier gerealiseerd worden.

Deelprojecten DNK

- **Smart Mobility Hub**
Initiatiefnemer en ontwikkelaar Amsterdam is bezig met de uitwerking van het ontwerp. Het VO (voorlopig ontwerp) is in de eerste helft van 2024 aan Ouder-Amstel voorgelegd voor een ambtelijke beoordeling. Het is de verwachting dat in de tweede helft van 2024 het DO (definitief ontwerp) wordt voorgelegd en na akkoord volgt het indienen van een vergunningsaanvraag voor de bouw.
De planning en daardoor de werkzaamheden zijn gewijzigd ten opzichte van de eerdere prognose, doordat Amsterdam aanpassingen in het ontwerp moest verwerken. Vanuit Ouder-Amstel is ondertussen wel doorgewerkt aan de allonge bij de anterieure overeenkomst waarin de aanvullende afspraken worden vastgelegd - onder andere over openbare orde en handhaving en over de tijdelijke inpassing van de internationale touringscar terminal in de SMH. Voor de tweede helft van 2024 verwachten we de allonge af te kunnen ronden (en begin 2025 te kunnen ondertekenen).
- **Toekomstkwartier**
Met VolkerWessels wordt gewerkt aan een anterieure overeenkomst voor de planuitwerking van deelgebied Toekomstkwartier en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. In een afsprakenbrief zijn afspraken gemaakt over het proces en verhaal van de kosten van Ouder-Amstel tot ondertekening van de anterieure overeenkomst.
- **Bestemmingplan Dijkverlegging**
Op 28 maart 2024 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan "Dijkverlegging De Nieuwe Kern" vastgesteld. De technische uitwerking, ontwerp en inpassing van de nieuwe waterkering, waarover afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst dijkverlegging, worden door VolkerWessels integraal meegenomen als onderdeel van de planuitwerking voor het Toekomstkwartier.
- **Station Duivendrecht**
Met ProRail en andere partners wordt overleg gevoerd over de verbetering van station Duivendrecht. Onderdeel hiervan is ook de gewenste fietstunnel tussen De Nieuwe Kern en Duivendrecht. De VRA is trekker van dit proces, waarbij Ouder-Amstel zorg draagt voor afstemming met de grondeigenaren DNK over de raakvlakken.
- **Big Brother huis**
Met Banijay Benelux is een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten voor een laatste verlenging van het Big Brother Huis op P Plus. Dit is mogelijk doordat de werkzaamheden voor de bouw van de Smart Mobility Hub naar verwachting in de loop van 2025 opgestart worden en de locatie hier dus nog niet voor nodig

is. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de tijdelijkheid en plankostenverhaal.

- **Volkstuinen**

In februari zijn de resultaten van het co-creatie proces over de tuinparken in DNK gedeeld. Hierin worden suggesties gedaan en oplossingen voorgesteld, die nog nadere invulling en uitwerking vragen. Amsterdam voert deze gesprekken als grondeigenaar en verhuurder van de tuinparken, in goed overleg met gemeente Ouder-Amstel.

DNK / Flexwonen

LASTEN

De totale (nog te verwachte) plan- en projectkosten stijgen door uitloop van de planvorming in kosten voor producten en uren. De kosten stijgen ook door de inflatie. Verder zijn er extra kosten opgenomen voor het nog schoon opleveren van de terreinen Alternatieve Pbus (APB) locatie en de flexlocatie. Ook moet voor APB langer huur betaald gaan worden door uitloop SMH en is de grondhuur voor de flexlocatie geïndexeerd. Hiertegenover staat dat de aanbesteding voor de inrichting van APB lager uitvalt dan oorspronkelijk was geraamd. Deze meevaller verevend voor een deel de genoemde hogere kosten waardoor de totale lasten voor flexwonen met circa € 160.000. zijn gestegen.

BATEN

De WBI-subsidie (WoningBouwImpuls) vervalt omdat de gemeente dit jaar een nieuwe SFT-subsidie (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen) heeft aangevraagd en toegekend gekregen. Deze toekenning resulteert erin dat de WBI-subsidie (circa € 1,26 miljoen) terugbetaald moet worden en dat de toegezegde subsidies vanuit de Provincie (€ 1 miljoen) en gemeente Amsterdam (€ 0,25 miljoen) daarmee ook vervallen omdat beide bijdragen als cofinanciering gekoppeld waren aan de WBI. Het totale SFT-subsidiebedrag (circa € 2,57 miljoen) is nagenoeg hetzelfde als de gezamenlijke WBI-subsidie waarmee de totale baten met circa € 50.000 zijn gestegen. Het risico op proportioneel terugvordering van een deel van de WBI-subsidie voor Ymere is hiermee ook vervallen. Gemeente Amsterdam heeft toegezegd haar subsidie gestand te doen en de provincie Noord-Holland wil vanuit een nieuw investeringsfonds bijdragen aan het tekort op de grond- en vastgoedexploitatie.

Per saldo is per 1 juli 2024 het meerjarig begrotingstekort met circa € 110.000 (€ 160.000 – € 50.000) naar circa € 310.000 toegenomen en zal met de subsidies van Amsterdam en bijdrage van de provincie op "nul" eindigen. Per saldo is dit alles daarom naar verwachting neutraal. Begrotingswijziging vindt plaats als de toezegging met betrekking tot betaling in 2024 genomen is en wordt dan verwerkt in de slotwijziging 2024.

4.1.2 Werkstad OverAmstel

Voor Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord en Zuid en Weespertrekvaart.

Na het stilvallen van diverse ontwikkelingen vorig jaar, kenmerkt de eerste helft van 2024 zich juist door veel nieuwe initiatieven. In Werkstad Noord en Weespertrekvaart gaat dit om (grote) woningbouwontwikkelingen. In Werkstad Zuid, waar vanuit de huidige

richtlijnen als gevolg van de milieuzonering geen woningen mogelijk zijn, gaat het onder andere om short-stay eenheden voor studenten.

Ten opzichte van een jaar geleden is het beeld dat efficiënter wordt gewerkt en er meer plankosten verhaald worden dan eerder werd begroot. Ook de samenwerking met de gemeente Amsterdam is goed. Een risico vormt de per 1 januari ingevoerde Omgevingswet. Zowel wij als gemeente als de initiatiefnemers, moeten uitvinden wat dit precies betekent voor de procedures en vergunningverlening.

De actualisatie van de Richtlijnen voor Ontwikkeling is uitgesteld zodat daarbij de relevante beleidsstukken, zoals de woonzorgvisie, kunnen worden meegenomen. Mede hierdoor wordt de begroting voor de 'niet verhaalbare plankosten' in 2024 naar beneden bijgesteld.

4.1.2.1 Werkstad Noord en Zuid

Werkstad Noord

In Werkstad Noord wordt gewerkt aan de ontwikkelingen van Amstel Design District (ADD) en VMK. Binnen ADD is een kavel gekocht door Woonstichting Eigen Haard voor de realisatie van de sociale en middeldure huurwoningen. Ook wordt de laatste hand gelegd aan het bestemmingsplan voor fase 2 (het woningbouwdeel), dat in het najaar wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voor de ontwikkeling VMK, op de hoek van de Spaklerweg en de Van Marwijk Kooystraat is voortvarend een ruimtelijk plan opgesteld door de initiatiefnemer. Dit betreft een combinatie van woningen, kantoren en voorzieningen. Na toetsing en vaststelling hiervan door het college gaat gewerkt worden aan een overeenkomst Kostenverhaal (voorheen anterieure overeenkomst).

Samen met Amsterdam en de initiatiefnemers van de ontwikkelingen wordt gewerkt aan een plan voor het verbeteren van de openbare ruimte, met meer ruimte voor groen.

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid is het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media (Mediavaart) opgeleverd. Er loopt de vergunningprocedure voor de hotel- en broedplaatsontwikkeling "De Centrale" (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam. En er is een Overeenkomst Kostenverhaal gesloten voor hotel- en kantoorontwikkeling "Mate" op de hoek van de Van Der Madeweg bij het metrostation. Voor Kavel 3, in bezit van Amsterdam, wordt vanaf 2025 een tender voorbereid om deze via een aanbesteding "in de markt te zetten". We verkennen of het deel van de Van Der Madeweg tussen de Joan Muyskenweg en Spaklerweg anders kan worden ingericht voor meer groen en sportfuncties. De gemeente Amsterdam gaat het zuidelijk fietspad langs de Van der Madeweg vooruitlopend op mogelijke herprofilering herstraten zodat dit fietspad weer een prettige route is.

De eigenaar van de Makro kavel, Metro Properties, heeft het verzoek gedaan om gezamenlijk te onderzoeken wat de ontwikkelmogelijkheden voor de kavel zijn. Of de eigenaar de komende jaren daadwerkelijk gaat ontwikkelen hangt af van de uitkomst van dit onderzoek.

Met de erfpachter van Van der Madeweg 18 is een startovereenkomst gesloten om de ontwikkelmogelijkheden van deze kavel te verkennen. Tot slot heeft Van der Madeweg 41 (weer) een nieuwe eigenaar. Dit geeft nieuwe hoop dat deze met ontwikkeling van het

pand, eindelijk een einde kan maken aan de negatieve uitstraling die het leegstaande casco nu heeft op de omgeving.

4.1.2.2 Weespertrekvaart

In deelgebied Weespertrekvaart is het tijdelijke Passantenpension opgeleverd aan de Wenckebachweg 118. Voor het project Dialogue is het voormalige hogeschool gebouw (HVA) gesloopt en in de zomer gestart met de bouw. Tot halverwege 2027 gaat de bouw duren.

Ook wordt verder gewerkt aan de voorbereiding van woningbouwproject "The City" en verkenning van ontwikkelmogelijkheden op verschillende locaties aan de Joop Geesinkweg.

Het bestaande Bastion Hotel heeft de wens om uit te breiden en heeft daarvoor een vergunningaanvraag ingediend, welke in behandeling is genomen.

Gemeente Amsterdam gaat op basis van de visie van Ouder-Amstel op de inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkelmogelijkheden volgens ons beleid een grondexploitatie opstellen. Deze grondexploitatie maakt het mogelijk om de extra erfpachtinkomsten van de ontwikkelingen te investeren in de herinrichting van de openbare ruimte rondom deze ontwikkelingen.

4.1.2.3 Duivendrechtsevaart

Tegen de bestemmingsplannen Duivendrechtsevaart Noord-Water en Duivendrechtsevaart Zuid is beroep aangetekend bij de Raad van State. Deze beroepen worden naar verwachting in 2025 behandeld. In 2025 is het ook de verwachting om het proces voor het bestemmingsplan voor de kade van de Duivendrechtsevaart Noord af te ronden en het omgevingsplan daarvoor op te stellen.

4.1.3 Entrada

Stedenbouwkundig plan

Afgelopen periode heeft de gemeente ambtelijk overeenstemming bereikt over het definitieve programma, het detailniveau en plan optimalisaties. Deze punten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het streven is om het stedenbouwkundig plan eind 2024 af te ronden en deze in het eerste kwartaal van 2025 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Overeenkomst kostenverhaal

Parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt gewerkt aan het opstellen van de overeenkomst kostenverhaal (voorheen de Anterieure overeenkomst). In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere werkverdeling, kostenverhaal, planschade en het (met het stedenbouwkundig plan vast te leggen) programma en over de financiën. Het streven is om deze overeenkomst zo snel mogelijk na vaststelling van het stedenbouwkundig plan te ondertekenen.

Stand van zaken eigenaar EDP

Redevco heeft in 2024 constructieve gesprekken gevoerd met de andere eigenaar van Entrada, EDP. Het doel van deze gesprekken is om (gezamenlijk) Entrada integraal te kunnen ontwikkelen. Dit sluit aan bij de visie van de gemeente die uitgaat van een integrale ontwikkeling van Entrada.