

2e Bestuursrapportage 2023

26-01-2024

4.1.2 Werkstad OverAmstel

Aangezien de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel gefaseerd per kavel plaatsvindt, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van de ontwikkelaars. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee en zijn daarom slechts beperkt te voorspellen. In alle start- en anterieure overeenkomsten die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoedt.

De omstandigheden voor vastgoedontwikkelingen zijn duidelijk slechter dan een paar jaar geleden. Hierdoor zien we dat initiatiefnemers moeite hebben om hun businesscase sluitend te krijgen. De gevolgen hiervan en de mate waarin we als gemeente meebewegen, verschillen per project: tijdelijk stilleggen, optimalisaties onderzoeken en/of subsidie aanvragen. Hierbij geven we prioriteit aan de woningbouwprojecten.

Ondanks de slechtere marktomstandigheden komen er nog steeds nieuwe initiatieven binnen. Als dit gewenste ontwikkelingen betreft, wordt hiervoor een startovereenkomst gesloten, waarbij de dekking van de gemeentelijke kosten wordt geregeld.

In 2022 is gestart met het actualiseren van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling' voor de werkstad uit 2019. In mei 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Naar aanleiding hiervan is op verzoek van de gemeenteraad de actualisatie gepauzeerd, totdat de Woon(zorg) visie en visie op commerciële en maatschappelijke voorzieningen gereed zijn.

4.1.2.1 Werkstad Noord en Zuid

Binnen het gebied wordt gewerkt aan diverse lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord en Zuid en de Weespertrekvaart. Met Amsterdam wordt gewerkt aan plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen per deelgebied. In 2023 is ook gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor herinrichting van een deel van de Van der Madeweg, tussen de Spaklerweg en de Joan Muyskenweg.

Voor de ontwikkeling van Amstel Design District fase 1 is het wijzigingsplan vastgesteld. Voor fase 2 is eind 2022 de anterieure overeenkomst getekend. Sinds de zomer vinden er gesprekken plaats tussen de initiatiefnemer en een woningcorporatie over de afname van de sociale huurwoningen.

Voor deellocatie Zuidpark (eigendom Patrizia) is het ruimtelijk plan in 2022 goedgekeurd door het college. De initiatiefnemers hebben kort voor de zomer aangegeven op dit moment niet verder te willen gaan met het ontwerptraject omdat het plan financieel niet meer haalbaar is voor hen.

Voor het project 'MATE', een hotelontwikkeling aan de Van der Madeweg, naast het metrostation, is het ruimtelijk plan bijna gereed. De besluitvorming hierover door het college vindt eind 2023 plaats. Daarna wordt een Anterieure Overeenkomst gesloten, waarin de plankosten en bijdrage aan de bovenplanse investeringen worden verhaald.

Voor het deelproject 'Van der Madeweg 41' vindt overleg plaats met Amsterdam omdat de initiatiefnemer niet tot realisatie komt. Doel hierbij is zo snel mogelijk de huidige, negatieve, uitstraling aan te pakken en tot een ontwikkeling te komen die past binnen de richtlijnen.

Tot slot is gestart met het haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van de locatie aan de Joan Muyskenweg ter hoogte van de Bouwmaat, onder de naam Photon.

4.1.2.2 Weespertrekvaart

In samenwerking met Amsterdam, landschapsbureau Sant en Co en verschillende ontwikkelaars uit het gebied is gewerkt aan een kwaliteitskader voor de inrichting van de openbare ruimte voor het gebied Weespertrekvaart. Dit kwaliteitskader is in concept gereed en vormt een onderlegger voor het opstellen van de grondexploitatie voor het gebied door Amsterdam.

Voor het project Dialogue is de omgevingsvergunning afgegeven. Er zijn geen bezwaren gekomen en de vergunning is onherroepelijk. De start uitvoering, sloop en bouwrijpmaken, zijn gestart in september van dit jaar. Door de sterk gestegen bouwkosten en dalende verkoopprijzen staat de financiële haalbaarheid van het project onder druk. Ook de kostenraming van de benodigde inrichting van de openbare ruimte viel hoger uit dan verwacht. Met de ontwikkelaars en Amsterdam is daarom een driepartijenovereenkomst gesloten, om te kijken naar optimalisaties en subsidiemogelijkheden. Zowel in het bouwplan als in het ontwerp van de openbare ruimte zijn kleine aanpassingen gedaan die de haalbaarheid vergroten. Daarnaast wordt een aanvraag voorbereid voor subsidie van het Rijk in het kader van de Startbouwimpuls. De verwachting is dat daarmee het financieel tekort kan worden opgelost. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan betalen de ontwikkelaars een hogere exploitatievergoeding, in ruil waarvoor ze maximaal 20 sociale huurwoningen mogen omzetten naar de vrije sector. De kans dat deze 'terugvaloptie' nodig is, is klein, maar nog niet uit te sluiten. Als deze stap onontkoombaar blijkt wordt hiervoor een raadsbesluit voorbereid en aan de raad voorgelegd voordat de stap wordt genomen.

Van de tijdelijke huisvesting (circa 90 units) voor economisch daklozen aan de H.J.E. Wenckebachweg 118 is de bouw gestart. Naar verwachting wordt het gebouw eind 2023 of begin 2024 opgeleverd. Onzeker is nog of de nutsaansluitingen per opleveringsdatum kunnen worden gerealiseerd.

Voor het deelgebied Wenckebachweg Zuid is de laatste hand gelegd aan een stedenbouwkundige visie welke in oktober ter besluitvorming is voorgelegd aan de raad. Na vaststelling hiervan kan het college besluiten over het ruimtelijk plan van het project 'The City': de eerste ontwikkeling in dit deelgebied. Daarna wordt gestart met het opstellen van een anterieure overeenkomst waarin de plankosten worden verhaald voor de volgende fase.

4.1.2.3 Duivendrechtsevaart

De Raad van State heeft het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart vernietigd, ook de delen waar geen beroep tegen is ingesteld. Om de woonbootbewoners zo snel mogelijk zekerheid te bieden is ervoor gekozen om het oorspronkelijke plan op te knippen in drie verschillende plannen. Doel is deze zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor te leggen. Met Amsterdam is afgesproken dat de voorbereidingen en werkzaamheden voor de toekomstige verplaatsingen van de boten die niet binnen het gebied kunnen blijven en de herinrichting van de kade, onverminderd doorgaan.

4.1.3 Entrada

Stedenbouwkundig plan

Afgelopen halfjaar zijn er twee belangrijke mijlpalen behaald. Allereerst is de stedenbouwkundige visie voor Entrada unaniem door uw raad vastgesteld. Deze