



Eerste Bestuursrapportage en eerste Nieuwsbrief 2024

voor de woonunits en het plan voor de openbare ruimte afgerond. Ook wordt een plan gemaakt voor het sociaal beheer en onderhoud. Extra aandacht krijgt de invulling van een paviljoen met gemeenschappelijke voorzieningen voor een prettige en veilige leefomgeving.

In mei 2024 is een derde informatiebijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden en voor bedrijven en de volkstuinverenigingen in de buurt. Voor de zomer wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woonunits naar verwachting ingediend. In het derde kwartaal van 2024 wordt gestart met het bouwrijp maken van de tijdelijke parkeerplaats voor touringcars bij station Duivendrecht. Eind 2024 start de bouw van de woonunits in de fabriek. Vanaf eind 2025 staan er voor de komende 15 jaar 340 sociale huurwoningen voor jongeren, statushouders en starters. Bij deze planning is nog geen rekening gehouden met mogelijke vertraging door bezwaar en beroep.

De investeringen worden gedekt uit subsidie. Het project is budgetneutraal als het wordt gerealiseerd. Als het onverhoopt niet kan worden gerealiseerd blijven de tot op heden gemaakte voorbereidingskosten voor eigen rekening van Ouder-Amstel.

4.1.3 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, is de afspraak opgenomen dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoedt.

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

4.1.3.1 Werkstad Noord en Zuid

Binnen het gebied wordt gewerkt aan diverse lopende ontwikkelingen. Met Amsterdam wordt gewerkt aan plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen per deelgebied. De mogelijkheden voor herinrichting van een deel van de Van der Madeweg, tussen de Spaklerweg en de Joan Muyskenweg worden onderzocht. Het doel is om ruimte te creëren voor groen en/of sport.

Voor de ontwikkeling Amstel Design District fase 2 is in 2023 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is één zienswijze binnengekomen. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten kan verdere besluitvorming plaatsvinden, naar verwachting in de tweede helft van 2024.

Eigen Haard heeft een deel van de ontwikkeling van Amstel Design District fase 2 gekocht. In dat deel van de ontwikkeling zijn alle sociale en middeldure huurwoningen

beoogd. Eigen Haard wil de ontwikkeling van deze woningen voortvarend oppakken om deze zo snel mogelijk te realiseren.

Met de initiatiefnemer van de ontwikkeling VMK (Van Marwijk Kooystraat 1-4) is in 2023 een startovereenkomst gesloten om de gemeentelijke plankosten te dekken. De eigenaar laat onderzoeken of een ontwikkeling met kantoren en woningbouw haalbaar en wenselijk is en werkt een Ruimtelijk Plan uit. Dit Ruimtelijk Plan wordt in 2024 ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Voor het project 'MATE', een hotelontwikkeling aan de Van der Madeweg, naast het metrostation, is het ruimtelijk plan ter besluitvorming aan het college aangeboden. Aangezien dit het eerste initiatief is, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, dat als collegebevoegdheid kan worden goedgekeurd, is de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld het Ruimtelijk Plan alsnog te behandelen. Na besluitvorming door het College wordt in het tweede kwartaal 2024 een Overeenkomst Kostenverhaal gesloten. Hierin worden de plankosten en bijdrage aan de bovenplanse investeringen verhaald.

Over het deelproject 'Van der Madeweg 41' is overleg geweest met de eigenaar van het pand. Hierin is het voornemen besproken om het pand te verkopen aan een partij die het pand kan renoveren en verbouwen conform de afgegeven omgevingsvergunning.

Voor een kavel van de gemeente Amsterdam aan de Pieter Braaijweg (kavel 3) is een startovereenkomst gesloten. Het opstellen van een haalbaarheidsonderzoek start echter pas in 2025 omdat de kavel nog enige tijd in gebruik is.

Ook voor de kavel aan de Van der Madeweg 18 is een startovereenkomst gesloten. Hier zal een haalbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd dat zich richt op ontwikkeling binnen de richtlijnen voor ontwikkeling (creatieve bedrijvigheid) en tegelijk de mogelijkheden buiten de richtlijnen gaat verkennen voor short stay (verblijf tot maximaal 6 maanden).

Tot slot is de omgevingsvergunning aangevraagd voor kavel 1, een ontwikkeling aan de Pieter Braaijweg van een broedplaats, creatieve bedrijvigheid en een hotel.

4.1.3.2 Weespertrekvaart

In samenwerking met Amsterdam, landschapsbureau Sant en Co en verschillende ontwikkelaars uit het gebied is gewerkt aan een kwaliteitskader en basisontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte voor het gebied Weespertrekvaart. Dit is in concept gereed en zal naar verwachting in 2024 aan de raad kunnen worden aangeboden voor vaststelling. Dit vast te stellen ontwerp vormt een onderlegger voor het opstellen van de grondexploitatie voor het gebied door gemeente Amsterdam. Met deze grondexploitatie is het voor Amsterdam mogelijk om, indien er op kavels wordt ontwikkeld, investeringen in de openbare ruimte te doen.

Voor het project Dialogue is de sloop van het bestaande gebouw in volle gang. Deze duurt tot de zomer van 2024. Daarna start direct de bouw van The Dialogue. Volgens planning is in 2027 de bouw gereed. Gemeente Amsterdam richt daarna de openbare ruimte in.

Met de eigenaren van drie aaneengesloten kavels aan de Joop Geesinkweg is de gemeente in gesprek om te kijken of een gezamenlijke ontwikkeling haalbaar is. In 2022 is daarvoor een startovereenkomst gesloten. De eigenaren werken nu samen aan een Ruimtelijk Plan.

In 2023 zijn de 96 units aan de Wenckebachweg 118 geplaatst. Deze units vormen samen gedurende 10 jaar het passantenpension waar 93 economisch daklozen gehuisvest worden. 3 units worden gebruikt als algemene ruimten. Met lichte ondersteuning van HVO-Querido worden de bewoners begeleid om hun leven weer op orde te krijgen en hopelijk door te stromen naar een sociale huurwoning. Begin 2024 is het gebouw aangesloten op de nutsvoorzieningen en begin maart hebben de eerste bewoners hun intrek in het gebouw genomen.

Voor het deelgebied Wenckebachweg Zuid (als onderdeel van Weespertrekvaart) is in 2023 de laatste hand gelegd aan een stedenbouwkundige visie welke in oktober door de gemeenteraad is vastgesteld. De eerste ontwikkeling in het deelgebied 'The City' heeft een Ruimtelijk Plan aangeleverd wat past binnen de vastgestelde visie. Het college heeft eind 2023 het Ruimtelijk Plan onder voorwaarden vastgesteld. Daarna is begonnen met het opstellen van een anterieure overeenkomst. In overleg met initiatiefnemer en Amsterdam wordt deze nu aangepast tot een driepartijenovereenkomst. Parallel onderzoeken Initiatiefnemer en gemeente Amsterdam de gevolgen voor de erfpacht.

Het Bastion hotel, gelegen aan de Verlengde Van Marwijk Kooystraat in Werkstad OverAmstel richt zich primair op de zakelijke markt en wil het huidige hotel (deels) verbouwen en het aantal kamers uitbreiden met 96 kamers. Bastion heeft de ambitie om oudere delen van het gebouw te slopen en opnieuw (verhoogd) terug te bouwen. Met Bastion is eind 2023 een anterieure overeenkomst gesloten waarna de aanvraag omgevingsvergunning (nog voor de invoering van de Omgevingswet op 01-01-2024) is ingediend.

4.1.3.3 Duivendrechtsevaart

Eind 2023 heeft de gemeenteraad twee bestemmingsplannen vastgesteld voor de Duivendrechtsevaart. Het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart Noord-Water en Duivendrechtsevaart Zuid. De beroepstermijn voor deze bestemmingsplannen is in 2024 afgelopen. Tegen beide bestemmingsplannen is beroep aangetekend. De gemeente heeft contact gezocht met de indieners om de beroepen te bespreken.

Ondanks de ingestelde beroepen, zijn de twee bestemmingsplannen wel van kracht. Hierdoor kunnen de bewoners de benodigde ligplaats- en omgevingsvergunningen aanvragen. Dit proces is reeds opgestart.

Amsterdam heeft de onderzoeken voor het ontwerp van de openbare ruimte, inclusief nieuwe ligplaatsen aan de Pieter Braaijweg, nagenoeg afgerond en maakt een ontwerp. Het streven is om dit ontwerp in 2024 vrij te geven voor participatie.

4.1.4 Gebiedsontwikkeling algemeen

Het overleg met de provincie is en wordt voortgezet om te trachten tot een bredere ondersteuning te komen met als argumentatie dat Ouder-Amstel zich ook inzet voor een regionaal belang. Dit geldt ook voor het overleg met het Rijk. De ontvlechting van het Amsterdamse metronetwerk kan grote impact hebben op de bereikbaarheid van de gebieden Werkstad, Entrada en De Nieuwe Kern. Daarom wordt actief deelgenomen aan het overleg ter voorbereiding van de nieuwe concessie voor het GVB. In dit overleg wordt ook de bereikbaarheid per bus aan de orde gesteld en gehouden.