

Jaarstukken 2023

24-07-2024

geprognostiseerde ontwikkeling van het gehele gebied tussen Amstelstation en AMC. Daarnaast wordt een mobiliteitsplan DNK opgesteld.

Gemeente Amsterdam stelt het mobiliteitsplan Zuidoostflank op omdat zij beheerder is van de hoofdinfrastructuur voor alle modaliteiten. Ouder-Amstel neemt deel in de stuurgroep en reageert ambtelijk op concepten.

Wetten

- De vigerende wetten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing.

Verordeningen

- De vigerenden verordeningen voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing, zoals de verordeningen sociale woningbouw en doelgroepenbeleid voor het aspect wonen.

2.3.2.4 Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	Portefeuille • De Nieuwe Kern
--	--

2.3.2.5 Indicatoren

Zodra de woningbouw gerealiseerd wordt zal de hoeveelheid in aanbouw genomen woningen als indicator worden opgenomen.

2.3.3 Werkstad OverAmstel

Binnen het gebied wordt gewerkt aan diverse lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord, Zuid en Weespertrekvaart. Omdat de ontwikkeling van de Werkstad in delen per kavel plaatsvindt, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van de ontwikkelaars. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee. In alle start- en anterieure overeenkomsten die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoed.

De omstandigheden voor vastgoedontwikkelingen zijn duidelijk slechter dan een paar jaar geleden. Ook zien we dat de beperkte capaciteit bij nutsbedrijven een steeds groter aandachtspunt wordt. 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. Desondanks komen er ook 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 OverAmstel uit 2019. In mei 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Op verzoek van de gemeenteraad is de actualisatie gepauzeerd, totdat de Woon(zorg)visie en visie op commerciële en maatschappelijke voorzieningen gereed zijn.

2.3.3.1 Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Doel en Realisatie van Projecten

Werkstad Noord - Amstel Design District Fase 1

Deze fase omvat voornamelijk creatieve bedrijvigheid. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden onderzocht de initiatiefnemer verschillende opties voor de invulling ervan. Voor Fase 2, met voornamelijk woningen, is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, zoals gepland in december. Gesprekken zijn gevoerd met de initiatiefnemer en woningcorporatie Eigen Haard over de overdracht van sociale- en middeldure huurwoningen. Deellocatie Zuidpark wordt niet verder ontwikkeld vanwege het ontbreken van een haalbare businesscase, wat leidde tot het beëindigen van de intentieovereenkomst.

Van Marwijk Kooystraat 1-4 (VMK)

Het ontwerptraject voor deze ontwikkeling is dit jaar gestart, inclusief diverse onderzoeken voor een ruimtelijk plan. Dit komt voort uit de startovereenkomst met de initiatiefnemer. Samen met Amsterdam wordt een schetsontwerp voor de openbare ruimte ontwikkeld, cruciaal voor de afstemming met het project Zuidasdok.

Werkstad Zuid 'De Centrale'

Het definitieve ontwerp (DO) voor dit project is in december gereedgemaakt, inclusief de indiening van de omgevingsvergunning. Voor het gebouw aan de Pieter Braaijweg 10 wordt een herontwikkeling overwogen conform richtlijnen voor creatieve bedrijvigheid. Verdere uitwerking vindt plaats vanaf 2025 op basis van een startovereenkomst.

Project 'MATE' aan de Van der Madeweg

Het ruimtelijk plan voor dit project, een hotel- met kantoorontwikkeling, is bijna gereed. Bijeenkomsten voor omwonenden en belangstellenden hebben plaatsgevonden, waar feedback is verzameld en een zonnestudie en impressies zijn getoond. Overleg vindt plaats voor het deelproject Van der Madeweg 41 om tot planrealisatie te komen.

Locatie aan de Joan Muyskenweg (Photon)

Een startovereenkomst is gesloten en een haalbaarheidsonderzoek gestart voor de ontwikkeling van deze locatie.

Duivendrechtsevaart (woonboten) en Weespertrekvaart

Voor deze gebieden zijn respectievelijk bestemmingsplannen opgedeeld en een kwaliteitskader voor de openbare ruimte opgesteld, als basis voor grondexploitatie.

Project 'Dialogue' en H.J.E. Wenckebachweg 118

Voor Project 'Dialogue' is de omgevingsvergunning afgegeven, en gestart met sloop en bouw. H.J.E. Wenckebachweg 118 wordt tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van economisch daklozen.

Wenckebachweg Zuid

Een stedenbouwkundige visie is vastgesteld door de gemeenteraad, en het ruimtelijk plan voor 'The City' is door het college vastgesteld. Hierop volgt het opstellen van een anterieure overeenkomst.

Project 'De Joop'

De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling on hold gezet, waarna de intentieovereenkomst is beëindigd.

Bastion Hotel, Verlengde van Marwijk Kooystraat

Een anterieure overeenkomst is opgesteld, en een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de uitbreiding van het hotel met 96 kamers, wat financieel gunstig is voor de gemeente.

Doelstelling	Het Amstel Business Park Zuid ontwikkelen van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied.
Wat wilden we doen?	• Afspraken maken met Amsterdam over planproces, plankosten en investeringen Weespertrekvaart. • Begeleiding / aansturing planvorming deelontwikkelingen. • Beroepsprocedure bij Raad van State bestemmingsplan Duivendrechtse Vaart.
Wat hebben we gedaan?	De samenwerking voor Werkstad Noord en Zuid is voortgezet conform de in 2022 gesloten overeenkomst. Voor Weespertrekvaart is de samenwerking geïntensiveerd. Met het projectteam van de gemeente Amsterdam is er een vaste overlegstructuur. Hierin is een voorlopig ontwerp gemaakt voor de hele openbare ruimte. Een eerste ruwe versie van de grondexploitatie van Amsterdam is in productie genomen. Er zijn diverse participatie en andere bijeenkomsten gehouden zowel over het hele gebied Werkstad OverAmstel als over projecten binnen de werkstad zoals Amstel Design District en Mate.
	• Het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart is vernietigd door de Raad van State. In 2023 zijn daarom twee nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Ook hiertegen is weer beroep ingesteld.

2.3.3.2 Wat heeft het gekost?

Werkstad Overamstel	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Baten	540	902	1.117	784	-333
Lasten	659	1.050	1.258	930	328
Resultaat voor bestemming	-119	-147	-141	-146	-5
Onttrekken aan reserves	236	-	-	-	-
Toevoegen aan reserves	118	-	-	-	-
Mutaties reserves	118	-	-	-	-
Resultaat na bestemming	-1	-147	-141	-146	-5

Toelichting Financieel overzicht

Zowel de baten als de lasten vallen aanzienlijk lager uit dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat een aantal projecten is stilgevalen en anderen een stuk langzamer gingen dan verwacht. Hierdoor was er minder inzet en dus minder plankosten voor nodig. Daardoor konden vanzelfsprekend ook minder kosten worden doorbelast aan initiatiefnemers. Het saldo (resultaat) verschilt daardoor weinig van de begroting. Bij de begroting hadden we juist rekening gehouden met extra inzet, onder andere voor de subsidieaanvraag voor The Dialogue en het bestemmingsplan van Amstel Design District. Deze vielen echter lager uit en werden ruimschoots gecompenseerd door minder inzet bij andere projecten.

Hieronder worden de overige relevante afwijkingen van per deelproject toegelicht.

Lasten

De grootste onderschrijdingen van de lasten is de personele inzet geweest. In totaal was deze € 284.000 lager dan begroot. Dit speelde met name bij de projecten VMK, Zuidpark, De Joop, Uitbreiding Bastion Hotel, Photon en Yellowrose.

De onttrekking aan de reserve op baten en lasten niveau is nagenoeg nihil ten opzichte van de begroting.

Voor het deelproject Woonboten vallen de lasten per saldo € 44.000 lager uit. Dit komt doordat de juridische kosten, in verband met de procedure bij de Raad van State voor het bestemmingsplan, lager uitvallen dan begroot. Ook maakt de gemeente Amsterdam zelf het ontwerp voor de openbare ruimte, waardoor er hiervoor geen extern ontwerpbureau nodig was. Het resultaat is € 44.000 positiever dan begroot.

Baten

De grootste onderschrijding van de baten is doorbelasting van de personele inzet geweest. In totaal is deze € 333.000 lager dan begroot. Dit speelde met name bij de projecten VMK, Zuidpark, De Joop, Uitbreiding Bastion Hotel, Photon en Yellowrose.

De onttrekking aan de reserve op baten en lasten niveau is nagenoeg nihil ten opzichte van de begroting.

2.3.3.3 Beleidskaders

Hieronder staan de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

Kaderstellende documenten

- Richtlijnen voor ontwikkeling (raadsbesluit 2019).
- Beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit 2021).
- Stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid (raadsbesluit 2023)

Wetten

- De vigerende wetten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing.

Verordeningen

- De vigerenden verordeningen voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing, zoals de verordeningen sociale woningbouw en doelgroepenbeleid voor het aspect wonen.

2.3.3.4 Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	Portefeuille • Werkstad OverAmstel
--	---

2.3.3.5 indicatoren

Zodra de bouw van de woningen aanvangt wordt de hoeveelheid in aanbouw genomen woningen als indicator opgenomen.