



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2025-2028

17-12-2024

- Daarnaast geeft de vergoeding onder andere MRA flexibele schil een verlaging van baten, omdat de bijdrage in 2025 nog niet bekend is. Dit geeft **€185.000** lagere baten.

Overige DNK projecten geven door kleine onder- of overschrijdingen per saldo **€ 35.000** hogere baten.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

Beleidskader

- Op 25 november 2021 is de Structuurvisie De Nieuwe Kern met bijbehorende MER vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor én onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties.
- Op 25 april 2024 is het Stedenbouwkundig Raamwerk DNK met bijhorende programmatabel en parkeernormen vastgesteld door de gemeenteraad. Het Stedenbouwkundig Raamwerk geeft een maatvast basistekening als startpunt voor de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied. Samen met het Beeldkwaliteitskader DNK, de programmatabel en de parkeernormen ligt er een duidelijk toetsingskader voor de vervolguutwerkingen. De uitwerking wordt gedaan door de grondeigenaren, Ouder-Amstel is verantwoordelijk voor het bewaken van de samenhang en kwaliteit binnen het plan.
- In 2021 is het mobiliteitsprogramma Zuidoostflank vastgesteld. Dit wordt verder uitgewerkt in een mobiliteitsplan Zuidoostflank dat rekening houdt met de geprognoseerde ontwikkeling van het gehele gebied tussen Amstelstation en AMC. Gemeente Amsterdam stelt dit plan op omdat zij beheerder is van de hoofdinfrastructuur voor alle modaliteiten. Ouder-Amstel neemt deel in de stuurgroep en reageert ambtelijk op concepten.
- In 2024 is het beleid voor de maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin is een prognose opgenomen van de in de Gebiedsontwikkeling noodzakelijke en of gewenste maatschappelijke voorzieningen.

Indicatoren De Nieuwe Kern

2025 ondertekening Uitvoeringsovereenkomst DNK

2025 ondertekening eerste anterieure overeenkomsten deelgebieden

2025 in procedure brengen van eerste partiele herziening(en) Omgevingsplan

2025 vergunningverlening en start bouw SMH

3.3.3 Werkstad OverAmstel

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

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 2025 kan de actualisatie van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling' worden voortgezet en afgerond met besluitvorming. 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.

Omdat de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel gefaseerd plaatsvindt per kavel, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee en zijn daarom beperkt te voorspellen. In alle Start- en overeenkomsten Kostenverhaal (voorheen anterieure overeenkomsten) die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoed. Daarmee is de inzet van de gemeente voor de verschillende ontwikkellocaties financieel gedekt. In de Overeenkomsten Kostenverhaal wordt naast de plankosten ook de exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen die binnen Werkstad OverAmstel nodig zijn. Ook wordt hierin een bijdrage afgesproken voor de in het verleden gemaakte kosten door de gemeente.

Werkstad Noord

In Werkstad Noord betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van Amstel Design District en VMK. Ook wordt hier een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte in samenwerking met Amsterdam.

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid is in 2024 het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media (Mediavaert) opgeleverd en loopt de vergunningprocedure voor de hotel- en broedplaatsontwikkeling "De Centrale" (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam en 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 in 2024 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 is er in 2024 een nieuwe erfpachter voor Van der Madeweg 41 gekomen, die met ontwikkeling van het pand een einde kan maken aan de negatieve uitstraling die het leegstaande casco nu heeft op de omgeving.

Weespertrekvaart

In deelgebied Weespertrekvaart is in 2024 het tijdelijke Passantenpension opgeleverd aan de Wenckebachweg 118 en is er begonnen met de sloop van het voormalig HvA gebouw. In de zomer van 2024 is gestart met de bouw van de Dialogue. Deze duurt tot halverwege 2027. Ook wordt verder gewerkt aan woningbouwproject "The City" en vindt verkenning plaats naar de mogelijkheden op verschillende locaties. Het bestaande Bastion Hotel heeft de wens om uit te breiden. Hiervoor is voor een vergunningaanvraag ingediend, welke in 2024 in behandeling is genomen en waarvoor een overeenkomst is gesloten.

Gemeente Amsterdam laat met onderbouwing vanuit Ouder-Amstel eind 2024 of begin 2025 een grondexploitatie vaststellen waarmee de extra erfpachtinkomsten door ontwikkelingen geïnvesteerd kunnen worden in herinrichting van de openbare ruimte.

Duivendrechtsevaart

Tegen de bestemmingsplannen Duivendrechtsevaart Noord-Water en Duivendrechtsevaart Zuid is beroep aangetekend bij de Raad van State. Naar verwachting vindt in 2025 de behandeling van deze beroepen plaats. 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 op te stellen.

Afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State wordt in 2026 begonnen met het proces voor de verplaatsing van zes woonboten naar de Pieter Braaijweg. Deze worden in 2027 daadwerkelijk verplaatst. Volgens afspraken met de bewoners en de gemeente Amsterdam komen deze kosten voor rekening van de gemeente.

Actualisatie Richtlijnen Werkstad OverAmstel

In 2019 zijn de Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad OverAmstel vastgesteld. De Richtlijnen geven handvatten voor de transformatie van een werkgebied naar een gemengd stedelijk gebied. De richtlijnen worden iedere 2 à 3 jaar getoetst op actualiteit.

In 2023 is gestart met de actualisatie van de Richtlijnen, maar gepauzeerd in afwachting van beleid ten aanzien van maatschappelijke- en commerciële voorzieningen en de woon/zorgvisie. Deze stukken zullen in 2025 zijn vastgesteld, waarna we de actualisatie van de richtlijnen zo snel mogelijk willen afronden.

Op diverse punten, zoals parkeren en duurzaamheid, is het beleid inmiddels vernieuwd. Voor diverse deelgebieden zijn er ruimtelijke studies verricht en plannen gemaakt. Dit leidt hier en daar tot nieuwe inzichten over de ruimtelijke mogelijkheden. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat het nodig is om een aantal zaken aan te passen of duidelijker op te schrijven. Ook is het wenselijk om de ruimtelijke eisen uit het Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld 2021), de visie op commerciële en maatschappelijke voorzieningen en de woon/zorgvisie, in de richtlijnen op te nemen. Tot slot lijkt de markt voor kantoren te stabiliseren en de vraag naar woningen en shortstay alleen maar toe te nemen, wat aanleiding geeft om het programma op onderdelen bij te stellen.

Het financieel verwerken was in deze programmabegroting was helaas niet meer mogelijk. Het college heeft daarom besloten initiatieven tekstueel op te nemen in de programmabegroting 2025 en deze financieel-technisch te verwerken in de 1e Burap 2025. De benodigde financiële middelen bedragen € 60.000.

Wat mag het kosten?

Werkstad Overamstel	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	930	3.840	968	894	899	760
Baten	784	3.472	600	551	469	423
Saldo baten en lasten	-146	-369	-368	-344	-431	-337
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-146	-369	-368	-344	-431	-337

Tabel