

Nummer 2019/53

datum : 4 juli 2019
raadsvergadering
Onderwerp : Vaststellen
bestemmingsplan
The Joan
portefeuillehouder : Axel
Boomgaars/Barbara
de Reijke
datum : 15 mei 2019
raadsvoorstel

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "The Joan" heeft betrekking op het vestigen van een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw en parkeergebouw aan de Joan Muyskenweg. Dit gebouw zal worden gebruikt voor (creatieve) bedrijven, kantoren en zelfstandige horeca. Deze activiteiten zijn deels in strijd met het geldende bestemmingsplan Amstel Businesspark Zuid (ABPZ). Ook wijkt de bouwhoogte af van hetgeen het bestemmingsplan ABPZ toestaat. Om die reden wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende initiatief is in lijn met de "Ruimtelijk Economische Visie ABPZ".

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn zienswijzen ingebracht door Exploitiemaatschappij HQ B.V. (HQ) en Rijkswaterstaat (RWS). De zienswijzen van HQ hebben met name betrekking op beperking van de zichtbaarheid van G-Star en (vermeende) strijd met de ladder duurzame verstedelijking. Ook wordt voor overlast tijdens de bouw gevreesd. De zienswijzen van RWS hebben zijn gericht op de onvolledige onderbouwing van het plan met betrekking tot het kader "Beoordeling Van objecten langs autosnelwegen". De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Wel is naar aanleiding van deze zienswijzen de toelichting aangepast.

Het kostenverhaal is/wordt geregeld doormiddel van privaatrechtelijke afspraken met de initiatiefnemer en de grondeigenaar.

De gemeenteraad wordt gevraagd de nota van beantwoording en het bestemmingsplan The Joan vast te stellen.

Wat is de juridische grondslag?

Met de initiatiefnemer is (conform het projectplan voor het ABPZ) een intentieovereenkomst afgesloten waarin de inspanningsverplichting is opgenomen om te komen tot een (onherroepelijk) bestemmingsplan voor de ontwikkeling van The Joan. Dit is nodig omdat de ontwikkeling niet past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. De bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt conform de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad.

Wat is de voorgeschiedenis?

Naar aanleiding van de REV wil Steengoed BMA een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw en parkeergebouw aan de Joan Muyskenweg realiseren voor (creatieve) bedrijven, kantoren en zelfstandige horeca en de bouw van een parkeergarage. Hierover hebben op basis van de intentieovereenkomst diverse gesprekken plaatsgevonden om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad is tussentijds geïnformeerd over deze ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft bij besluit van het college vanaf 7 februari voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Na inspraak is het bestemmingsplan afgerond voor behandeling in de gemeenteraad.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht om het bestemmingsplan The Joan vast te stellen, waarmee een eerste ontwikkeling als gevolg van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ kan worden gerealiseerd.

Wat is er aan de hand?

In oktober 2017 is de REV door de gemeenteraad vastgesteld. Doel van de REV is het ABPZ transformeren van klassiek bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied.

Het voorliggende initiatief is in lijn met de REV. Het is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan ABPZ. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf-1 en verkeer-2". De strijdigheid heeft met name betrekking op de hoogte (toegestaan: 15 m – gewenst: max. 40 m) en het toestaan van (zelfstandige) kantoren en horeca. Creatieve bedrijvigheid is al wel toegestaan op grond van het bestemmingsplan ABPZ.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er zienswijzen ingebracht door Exploitatiemaatschappij HQ B.V. (HQ) en Rijkswaterstaat (RWS). De zienswijzen van HQ hebben met name betrekking op beperking van de zichtbaarheid van G-Star en (vermeende) strijd met de ladder duurzame verstedelijking. Ook wordt voor overlast tijdens de bouw gevreesd. De zienswijzen van RWS zijn gericht op de onvolledige onderbouwing van het plan met betrekking tot het kader "Beoordeling Van objecten langs autosnelwegen". In de bijgevoegde nota van beantwoording (hierna: NvB) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente.

De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Wel is naar aanleiding van deze zienswijzen de toelichting aangepast.

Parallel aan het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan zijn de gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel in overleg over een anterieure overeenkomst voor The Joan en Kavel 1 (betreft de ontwikkeling aan Pieter Braaijweg voor onder meer een hotel, waarvoor ook een bestemmingsplanprocedure nodig is). Het opstellen van de anterieure overeenkomst neemt wat meer tijd in beslag mede omdat Kavel 1 een andere planning heeft dan The Joan. Toch wordt de gemeenteraad gevraagd het bestemmingsplan voor The Joan al vast te stellen, omdat daaraan voor de gemeente geen financiële risico's zitten.

De gemeente doet zelf geen investeringen in de openbare ruimte en de gemeentelijke plankosten tot en met het vaststellen van het bestemmingsplan zijn gedekt. De gemeente Amsterdam heeft met de investering in de Joan Muyskenweg al een deel van de investeringen in de openbare ruimte gedaan en treft daarnaast voorbereidingen met overige investeringen als de herprofilering van de Van Der Madeweg/metrohalte Van Der Madeweg. Om deze investeringen te borgen wordt het bestemmingsplan voor Kavel 1 niet vastgesteld voordat de anterieure overeenkomst voor The Joan en Kavel 1 is overeengekomen.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan The Joan vast te stellen en te bepalen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld omdat kostenverhaal via privaatrechtelijke afspraken is geregeld.

De gemeenteraad wordt gevraagd om:

1. de NvB vast te stellen;
2. het bestemmingsplan The Joan vast te stellen als juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw en parkeergebouw;
3. aan het college burgemeester en wethouders de verplichting op te leggen om te komen tot een anterieure overeenkomst met Amsterdam voor The Joan en Kavel 1 in ieder geval voordat het bestemmingsplan voor Kavel 1 wordt vastgesteld.

Wat is het maatschappelijk effect

Gebleken is dat er behoefte is aan vestigingsmogelijkheden voor creatieve bedrijvigheid op het ABPZ. De aanwezigheid van een hoogwaardig gebouw met een horecavoorziening draagt bij aan de levendigheid van het ABPZ. Dat is in lijn met het ruimtelijk beleid Werkstad Overamstel dat met de REV, de "Richtlijnen voor ontwikkeling" (hierna

Richtlijnen) en een nog op te stellen beeldkwaliteitplan wordt vormgegeven voor het ABPZ.

Het initiatief kan een aanjaagfunctie vervullen voor soortgelijke ontwikkelingen en daarmee een impuls geven aan de transformatie van het ABPZ.

The Joan is voornamelijk een werkfunctie in een gebied waar het werken de voornaamste activiteit is binnen de Werkstad Overamstel. Er wonen niet op korte afstand mensen van The Joan die daarvan nadelige gevolgen kunnen hebben, dat blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend. Met de ontwikkeling van The Joan kan juist die werkfunctie die is gewenst in dit deel van het ABPZ verder versterkt worden.

Met een parkeergebouw voorziet The Joan in de eigen parkeerbehoefte. Dat betekent dat er geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte is als gevolg van deze ontwikkeling.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn

Omdat de REV te globaal is om initiatieven te kunnen toetsen wordt deze uitgewerkt in een aantal spelregels Richtlijnen. Besluitvorming over ontwikkelingen vindt in beginsel plaats nadat de Richtlijnen door college en gemeenteraad zijn vastgesteld. Om de Richtlijnen effectief te laten zijn, zijn voorbeeldprojecten nodig. The Joan is zo'n dergelijk initiatief dat als voorbeeldproject passend is bij de uitgangspunten van de REV. Om deze redenen wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen nog voordat de Richtlijnen door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Het initiatief bevindt zich in bestaand stedelijk gebied als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is geen sprake van strijd met rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Het initiatief voldoet aan de doelstelling van het Werkplan Plabeka. Het beoogde programma past binnen de afspraken uit de uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 om maximaal 10.000 m² bvo aan kantoor mogelijk te maken op informele kantoorlocaties.

Stedelijke ontwikkelingen die een uitbreiding van circa 400 m² bedrijfsgebouwen mogelijk maakt, zijn veelal "ladderplichtig" (Ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat bij dergelijke ontwikkelingen aangegeven dient te worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. In het kader van dit plan is een "Laddertoets" uitgevoerd ter onderbouwing van deze behoefte. Geconcludeerd is dat er behoefte is aan de ontwikkeling van bedrijvigheid/creatieve office en horeca op deze plek. De kantoren- en (creatieve) bedrijvenmarkt ontwikkelt zich positief. Er is vraag naar moderne huisvesting van bedrijven en flexibele kantoorconcepten. Daarnaast zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten als gevolg van de geplande horeca-ontwikkeling. Horeca op deze plek concurreert slechts met reguliere horeca in centrumgebieden in de omgeving. Daarnaast zal het imago en de entree van het bedrijventerrein worden verbeterd met de komst van horeca en aantrekkelijker worden om te verblijven

Voldaan wordt aan het (gemeentelijk) beleid ten aanzien van parkeren en duurzaamheid.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van bodemverontreiniging. In het kader van de aanvraag voor de nieuwbouw zal een volledig bodemonderzoek gedaan dienen te worden. Zo nodig zullen maatregelen getroffen worden. Een onderzoek naar asbest wordt verricht en wordt gecombineerd met de saneringswerkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de sloop van het bestaande kantoorpand. Het initiatief voldoet aan de overige gestelde milieuaspecten.

Wat hebben we hiervoor nodig?

In verband met kostenverhaal dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of te komen tot privaatrechtelijke afspraken waarmee kostenverhaal verzekerd is. In het kader van kostenverhaal zijn de volgende zaken van belang:

1. gemeentelijk plankosten voor het stellen van kaders, het toetsen en beoordelen van het initiatief en het bestemmingsplan;
2. investeringen ABPZ (met name in de openbare ruimte door de gemeente Amsterdam als eigenaar en beheerder) die verhaald moeten worden op de ontwikkelingen;
3. planschade als gevolg van de ontwikkeling.

De gemeentelijke plankosten en investeringen ABPZ worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ zullen plaatsvinden. Daarom zijn afspraken nodig niet alleen met de initiatiefnemers maar ook met de grondeigenaren, waaronder de gemeente Amsterdam. Amsterdam en Ouder-Amstel werken aan een anterieure overeenkomst voor The Joan en Kavel 1. Normaal gesproken ligt die overeenkomst er voor vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat de gemeentelijke plankosten, de investeringen en planschade voor The Joan zijn gedekt kan hier eenmalig van worden afgeweken.

1. gemeentelijke plankosten

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten waarin onder meer is geregeld dat laatstgenoemde partij de exploitatiebijdrage plankosten aan de gemeente vergoed. Daarmee zijn de gemeentelijke plankosten ten behoeve van deze ontwikkeling gedekt.

2. investeringen

Met de gemeente Amsterdam worden afspraken gemaakt dat Amsterdam investeert in de openbare ruimte. Deze investering wordt verhaald op de verschillende ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is het doortrekken van de Joan Muyskenweg, waarvan 25% van de kosten voor rekening komt van het ABPZ. Met de ontwikkeling van The Joan verdient de gemeente Amsterdam geld (kavel wordt in erfpacht uitgegeven) waarmee de kosten voor bijvoorbeeld het doortrekken van de Joan Muyskenweg zijn gedekt. De Joan Muyskenweg is al aangelegd dus de kosten zijn reeds gemaakt door Amsterdam. Het vastleggen daarvan is slechts een formaliteit en daarmee geen risico.

3. planschade

Aangezien de anterieure overeenkomst nog niet gereed is, is er formeel nog geen afspraak over planschade. De initiatiefnemer heeft middels formele bevestiging aangegeven gerant te willen staan voor de planschade tot het moment van ondertekening anterieure overeenkomst tussen Amsterdam en Ouder-Amstel. Daarmee wordt met de initiatiefnemer tussentijds het financiële risico voor de gemeente van planschade afgedekt. Hiervoor wordt apart een overeenkomst opgesteld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht omtrent het collegestandpunt over de zienswijzen en over de mogelijkheid om in te spreken bij de commissievergadering van 20 juni 2019.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad zal het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage liggen. Voor belanghebbenden die zienswijzen bij de raad hebben ingebracht dan wel bezwaar hebben tegen een wijziging bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Nummer 2019/53

datum raadsvergadering : 4 juli 2019
Onderwerp : Vaststellen
bestemmingsplan
The Joan
portefeuillehouder : Axel
Boomgaars/Barbara
de Reijke
datum raadsvoorstel : 15 mei 2019

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "The Joan" heeft betrekking op het vestigen van een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw en parkeergebouw aan de Joan Muyskenweg. Dit gebouw zal worden gebruikt voor (creatieve) bedrijven, kantoren en zelfstandige horeca. Deze activiteiten zijn deels in strijd met het geldende bestemmingsplan Amstel Businesspark Zuid (ABPZ). Ook wijkt de bouwhoogte af van hetgeen het bestemmingsplan ABPZ toestaat. Om die reden wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende initiatief is in lijn met de "Ruimtelijk Economische Visie ABPZ".

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn zienswijzen ingebracht door Exploitiemaatschappij HQ B.V. (HQ) en Rijkswaterstaat (RWS). De zienswijzen van HQ hebben met name betrekking op beperking van de zichtbaarheid van G-Star en (vermeende) strijd met de ladder duurzame verstedelijking. Ook wordt voor overlast tijdens de bouw gevreesd. De zienswijzen van RWS hebben zijn gericht op de onvolledige onderbouwing van het plan met betrekking tot het kader "Beoordeling Van objecten langs autosnelwegen". De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Wel is naar aanleiding van deze zienswijzen de toelichting aangepast.

Het kostenverhaal is/wordt geregeld doormiddel van privaatrechtelijke afspraken met de initiatiefnemer en de grondeigenaar.

De gemeenteraad wordt gevraagd de nota van beantwoording en het bestemmingsplan The Joan vast te stellen.

Wat is de juridische grondslag?

Met de initiatiefnemer is (conform het projectplan voor het ABPZ) een intentieovereenkomst afgesloten waarin de inspanningsverplichting is opgenomen om te komen tot een (onherroepelijk) bestemmingsplan voor de ontwikkeling van The Joan. Dit is nodig omdat de ontwikkeling niet past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. De bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt conform de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad.

Wat is de voorgeschiedenis?

Naar aanleiding van de REV wil Steengoed BMA een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw en parkeergebouw aan de Joan Muyskenweg realiseren voor (creatieve) bedrijven, kantoren en zelfstandige horeca en de bouw van een parkeergarage. Hierover hebben op basis van de intentieovereenkomst diverse gesprekken plaatsgevonden om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad is tussentijds geïnformeerd over deze ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft bij besluit van het college vanaf 7 februari voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Na inspraak is het bestemmingsplan afgerond voor behandeling in de gemeenteraad.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht om het bestemmingsplan The Joan vast te stellen, waarmee een eerste ontwikkeling als gevolg van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ kan worden gerealiseerd.

Wat is er aan de hand?

In oktober 2017 is de REV door de gemeenteraad vastgesteld. Doel van de REV is het ABPZ transformeren van klassiek bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied.

Het voorliggende initiatief is in lijn met de REV. Het is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan ABPZ. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf-1 en verkeer-2". De strijdigheid heeft met name betrekking op de hoogte (toegestaan: 15 m – gewenst: max. 40 m) en het toestaan van (zelfstandige) kantoren en horeca. Creatieve bedrijvigheid is al wel toegestaan op grond van het bestemmingsplan ABPZ.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er zienswijzen ingebracht door Exploitatiemaatschappij HQ B.V. (HQ) en Rijkswaterstaat (RWS). De zienswijzen van HQ hebben met name betrekking op beperking van de zichtbaarheid van G-Star en (vermeende) strijd met de ladder duurzame verstedelijking. Ook wordt voor overlast tijdens de bouw gevreesd. De zienswijzen van RWS zijn gericht op de onvolledige onderbouwing van het plan met betrekking tot het kader "Beoordeling Van objecten langs autosnelwegen". In de bijgevoegde nota van beantwoording (hierna: NvB) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Wel is naar aanleiding van deze zienswijzen de toelichting aangepast.

Parallel aan het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan zijn de gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel in overleg over een anterieure overeenkomst voor The Joan en Kavel 1 (betreft de ontwikkeling aan Pieter Braaijweg voor onder meer een hotel, waarvoor ook een bestemmingsplanprocedure nodig is). Het opstellen van de anterieure overeenkomst neemt wat meer tijd in beslag mede omdat Kavel 1 een andere planning heeft dan The Joan. Toch wordt de gemeenteraad gevraagd het bestemmingsplan voor The Joan al vast te stellen, omdat daaraan voor de gemeente geen financiële risico's zitten.

De gemeente doet zelf geen investeringen in de openbare ruimte en de gemeentelijke plankosten tot en met het vaststellen van het bestemmingsplan zijn gedekt. De gemeente Amsterdam heeft met de investering in de Joan Muyskenweg al een deel van de investeringen in de openbare ruimte gedaan en treft daarnaast voorbereidingen met overige investeringen als de herprofilering van de Van Der Madeweg/metrohalte Van Der Madeweg. Om deze investeringen te borgen wordt het bestemmingsplan voor Kavel 1 niet vastgesteld voordat de anterieure overeenkomst voor The Joan en Kavel 1 is overeengekomen.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan The Joan vast te stellen en te bepalen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld omdat kostenverhaal via privaatrechtelijke afspraken is geregeld.

De gemeenteraad wordt gevraagd om:

1. de NvB vast te stellen;
2. het bestemmingsplan The Joan vast te stellen als juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw en parkeergebouw;
3. aan het college burgemeester en wethouders de verplichting op te leggen om te komen tot een anterieure overeenkomst met Amsterdam voor The Joan en Kavel 1 in ieder geval voordat het bestemmingsplan voor Kavel 1 wordt vastgesteld.

Wat is het maatschappelijk effect

Gebleden is dat er behoefte is aan vestigingsmogelijkheden voor creatieve bedrijvigheid op het ABPZ. De aanwezigheid van een hoogwaardig gebouw met een horecavoorziening draagt bij aan de levendigheid van het ABPZ. Dat is in lijn met het ruimtelijk beleid Werkstad Overamstel dat met de REV, de "Richtlijnen voor ontwikkeling" (hierna

Richtlijnen) en een nog op te stellen beeldkwaliteitplan wordt vormgegeven voor het ABPZ.

Het initiatief kan een aanjaagfunctie vervullen voor soortgelijke ontwikkelingen en daarmee een impuls geven aan de transformatie van het ABPZ.

The Joan is voornamelijk een werkfunctie in een gebied waar het werken de voornaamste activiteit is binnen de Werkstad Overamstel. Er wonen niet op korte afstand mensen van The Joan die daarvan nadelige gevolgen kunnen hebben, dat blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend. Met de ontwikkeling van The Joan kan juist die werkfunctie die is gewenst in dit deel van het ABPZ verder versterkt worden.

Met een parkeergebouw voorziet The Joan in de eigen parkeerbehoefte. Dat betekent dat er geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte is als gevolg van deze ontwikkeling.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn

Omdat de REV te globaal is om initiatieven te kunnen toetsen wordt deze uitgewerkt in een aantal spelregels Richtlijnen. Besluitvorming over ontwikkelingen vindt in beginsel plaats nadat de Richtlijnen door college en gemeenteraad zijn vastgesteld. Om de Richtlijnen effectief te laten zijn, zijn voorbeeldprojecten nodig. The Joan is zo'n dergelijk initiatief dat als voorbeeldproject passend is bij de uitgangspunten van de REV. Om deze redenen wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen nog voordat de Richtlijnen door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Het initiatief bevindt zich in bestaand stedelijk gebied als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is geen sprake van strijd met rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Het initiatief voldoet aan de doelstelling van het Werkplan Plabeka. Het beoogde programma past binnen de afspraken uit de uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 om maximaal 10.000 m² bvo aan kantoor mogelijk te maken op informele kantoorlocaties.

Stedelijke ontwikkelingen die een uitbreiding van circa 400 m² bedrijfsgebouwen mogelijk maakt, zijn veelal "ladderplichtig" (Ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat bij dergelijke ontwikkelingen aangegeven dient te worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. In het kader van dit plan is een "Laddertoets" uitgevoerd ter onderbouwing van deze behoefte. Geconcludeerd is dat er behoefte is aan de ontwikkeling van bedrijvigheid/creatieve office en horeca op deze plek. De kantoren- en (creatieve) bedrijvenmarkt ontwikkelt zich positief. Er is vraag naar moderne huisvesting van bedrijven en flexibele kantoorconcepten. Daarnaast zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten als gevolg van de geplande horeca-ontwikkeling. Horeca op deze plek concurreert slechts met reguliere horeca in centrumgebieden in de omgeving. Daarnaast zal het imago en de entree van het bedrijventerrein worden verbeterd met de komst van horeca en aantrekkelijker worden om te verblijven.

Voldaan wordt aan het (gemeentelijk) beleid ten aanzien van parkeren en duurzaamheid.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van bodemverontreiniging. In het kader van de aanvraag voor de nieuwbouw zal een volledig bodemonderzoek gedaan dienen te worden. Zo nodig zullen maatregelen getroffen worden. Een onderzoek naar asbest wordt verricht en wordt gecombineerd met de saneringswerkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de sloop van het bestaande kantoorpand. Het initiatief voldoet aan de overige gestelde milieuaspecten.

Wat hebben we hiervoor nodig?

In verband met kostenverhaal dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of te komen tot privaatrechtelijke afspraken waarmee kostenverhaal verzekerd is. In het kader van kostenverhaal zijn de volgende zaken van belang:

1. gemeentelijk plankosten voor het stellen van kaders, het toetsen en beoordelen van het initiatief en het bestemmingsplan;
2. investeringen ABPZ (met name in de openbare ruimte door de gemeente Amsterdam als eigenaar en beheerder) die verhaald moeten worden op de ontwikkelingen;
3. planschade als gevolg van de ontwikkeling.

De gemeentelijke plankosten en investeringen ABPZ worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ zullen plaatsvinden. Daarom zijn afspraken nodig niet alleen met de initiatiefnemers maar ook met de grondeigenaren, waaronder de gemeente Amsterdam. Amsterdam en Ouder-Amstel werken aan een anterieure overeenkomst voor The Joan en Kavel 1. Normaal gesproken ligt die overeenkomst er voor vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat de gemeentelijke plankosten, de investeringen en planschade voor The Joan zijn gedekt kan hier eenmalig van worden afgeweken.

1. gemeentelijke plankosten

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten waarin onder meer is geregeld dat laatstgenoemde partij de exploitatiebijdrage plankosten aan de gemeente vergoed. Daarmee zijn de gemeentelijke plankosten ten behoeve van deze ontwikkeling gedekt.

2. investeringen

Met de gemeente Amsterdam worden afspraken gemaakt dat Amsterdam investeert in de openbare ruimte. Deze investering wordt verhaald op de verschillende ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is het doortrekken van de Joan Muyskenweg, waarvan 25% van de kosten voor rekening komt van het ABPZ. Met de ontwikkeling van The Joan verdient de gemeente Amsterdam geld (kavel wordt in erfpacht uitgegeven) waarmee de kosten voor bijvoorbeeld het doortrekken van de Joan Muyskenweg zijn gedekt. De Joan Muyskenweg is al aangelegd dus de kosten zijn reeds gemaakt door Amsterdam. Het vastleggen daarvan is slechts een formaliteit en daarmee geen risico.

3. planschade

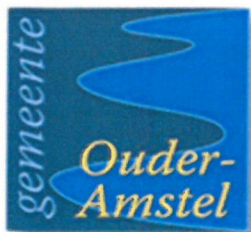
Aangezien de anterieure overeenkomst nog niet gereed is, is er formeel nog geen afspraak over planschade. De initiatiefnemer heeft middels formele bevestiging aangegeven gerant te willen staan voor de planschade tot het moment van ondertekening anterieure overeenkomst tussen Amsterdam en Ouder-Amstel. Daarmee wordt met de initiatiefnemer tussentijds het financiële risico voor de gemeente van planschade afgedekt. Hiervoor wordt apart een overeenkomst opgesteld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht omtrent het collegestandpunt over de zienswijzen en over de mogelijkheid om in te spreken bij de commissievergadering van 20 juni 2019.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad zal het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage liggen. Voor belanghebbenden die zienswijzen bij de raad hebben ingebracht dan wel bezwaar hebben tegen een wijziging bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen.



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2019, nummer 2019/53,

BESLUIT:

1. de NvB vast te stellen;
2. het bestemmingsplan The Joan vast te stellen als juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw en parkeergebouw;
3. aan het college burgemeester en wethouders de verplichting op te leggen om te komen tot een anterieure overeenkomst met Amsterdam voor The Joan en Kavel 1 in ieder geval voordat het bestemmingsplan voor Kavel 1 wordt vastgeste

Ouder Amstel 3 juli 2019,

De raad voornoemd,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

Mevr. L.W.F. Örsçek- Moolenaar

mevr. J. Langenacker

