Nummer VN2024-002255
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 11 juni 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B20

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het maaiveldontwerp voor het transformatieproject Westerpark-West

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de openbare ruimte in het transformatieproject Westerpark-West.
2. In te stemmen met het maaiveldontwerp voor het transformatieproject Westerpark-West.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met het maaiveldontwerp voor transformatieproject Westerpark-West. De nieuwe woonwijk op de plek van de voormalige ING-kantoren krijgt hiermee passende openbare ruimte voor de bewoners van het gebied en de gebruikers van de omgeving Westerpark. De uitvoering start in het najaar van 2024.

Bestuurlijke achtergrond

29 november 2017: vaststelling bestemmingsplan Westerpark-West door de gemeenteraad

Bestuurlijke prioriteit

Koersdocument *Amsterdam maakt ruimte*: Met het project Westerpark-West krijgt Amsterdam er nieuwe openbare ruimte bij, die autoluw en met ruimte voor groen en ontmoeting wordt ingericht. Voor fietsers en voetgangers komen er nieuwe en betere routes door het gebied.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a, van de Gemeentewet: Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Onderbouwing besluit

1. Kennis te nemen van de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de openbare ruimte in het transformatieproject Westerpark-West.

Project Westerpark-West

De gebiedsontwikkeling van het grootstedelijk project Westerpark-West is de transformatie van de voormalige ING-kantoren aan de Haarlemmerweg naar woningen. In 2014 is de planvorming opgestart en in 2017 is het bestemmingsplan voor het projectgebied vastgesteld. Verdeeld over 5 kavels met in totaal 15 gebouwen komen er in projectgebied uiteindelijk 914 woningen, waarvan 107 in het middenhuursegment, 95 koop en 712 huur in de vrije sector. Ook komt er 1.200 m² aan commerciële ruimte. De eerste kavel is in 2021 opgeleverd en de oplevering van de vijfde en laatste kavel wordt eind 2025 verwacht.

Afspraken

De initiatiefnemer van de ontwikkeling is Pinnacle B.V., dat na het vertrek van ING de kantoorgebouwen inclusief omliggend maaiveld heeft verworven in vol eigendom. De gemeente (G & O) en de ontwikkelaar hebben opeenvolgende, verschillende privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten waarin beide partijen afspraken hebben vastgelegd over de ruimtelijke eisen, maaiveldinrichting, het programma, ontwikkelingsproces en de kosten.

Met betrekking tot het maaiveld is in de overeenkomsten afgesproken dat de ruimtes direct rondom en tussen de woongebouwen (in bijlage 1 in blauw aangegeven) in privaat beheer en eigendom bij de diverse vve's blijven en dat de randen hieromheen als openbare ruimte na realisatie in beheer en eigendom bij de gemeente komen. Het gemeentelijk deel is primair bedoeld voor de ontsluiting van de woongebouwen, de routes erdoorheen en openbare voorzieningen (kabels en leidingen, afvalcontainers etc.). De ontwikkelaar, die op dit moment nog eigenaar is van de toekomstige openbare ruimte, is verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van het maaiveldontwerp en draagt daarvoor ook de realisatiekosten. In de privaatrechtelijke afspraken hebben de gemeente en ontwikkelaar vastgelegd aan welke eisen de inrichting van het maaiveld moet voldoen. De gemeente toetst het ontwerp aan de eisen en uitgangspunten, begeleidt de uitvoering en neemt het gemeentelijk deel van het maaiveld uiteindelijk in beheer. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de herinrichting van de twee naast het projectgebied gelegen verkeerskruisingen in de Haarlemmerweg, zodat deze in de eindsituatie goed kunnen functioneren voor de nieuwe gebruikers. De kosten voor deze herinrichting worden ook gedragen door de ontwikkelaar.

Na de vaststelling van het ontwerp zullen G & O en de ontwikkelaar overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst voor de toekomstige openbare ruimte. Hierin wordt o.a. afgesproken dat de eigendomsoverdracht en inbeheername van de openbare ruimte in één keer zullen plaatsvinden nadat het volledige ontwerp is uitgevoerd. Voor de grond betaalt de gemeente 1 euro ex btw. De dekking van de beheerkosten vindt plaats op de gebruikelijke wijze, waarbij V & OR op basis van een levenscyclusraming bij de gemeenteraad budget aanvraagt voor het beheer van het areaal in de stad.

2. In te stemmen met het maaiveldontwerp voor het transformatieproject Westerpark-West.

Maaiveldontwerp

Het vast te stellen ontwerp beslaat de gronden in Westerpark-West waarover de gemeente en de ontwikkelaar in de privaatrechtelijke afspraken hebben vastgelegd dat die na realisatie in beheer en eigendom bij de gemeente komen. De gronden die in beheer en eigendom bij de vve's blijven, worden geen openbare ruimte. De openbare ruimte heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie voor de ontsluiting van de woongebouwen en de routes door het plangebied.

Waar het plangebied Westerpark-West in de ING-periode vrijwel ontoegankelijk was voor degenen die er niet werkten, ontstaat er nu een open en doorwaadbaar gebied. Het maaiveldontwerp is opgesteld door het Britse ontwerpbureau Gustafson Porter Bowman, dat 20 jaar geleden ook de herinrichting van het Westerpark ontworpen heeft.

Het gemeentelijk deel van het gebied heeft aan de zuidzijde langs de Haarlemmervaart een wandelboulevard die het Westerpark in het oosten verbindt met het complex Molenwerf in het westen, met halverwege een vlonder in het water. Aan de westzijde, in het verlengde van de toegangsdam, komt een noord-zuidstraat die een nieuwe fiets- en wandelroute mogelijk maakt tussen de Van Gentstraat en het Brettenpad. Via deze straat gaat ook het autoverkeer het Westerpark-West in en uit van en naar de twee ondergrondse parkeergarages. Op straat komen geen parkeerplaatsen. Aan de noordzijde komt een straat parallel aan het Brettenpad, die net als de westzijde als woonerf wordt ingericht. Aan de oostzijde wordt de drukke fietsroute tussen de Bos en Lommerweg en het Brettenpad verbreed en goed aangesloten op de kruising. Ten westen van het fietspad wordt een plantsoen aangelegd.

Aan de zuid- en oostzijde worden er in totaal 47 bomen toegevoegd. De maaiveldinrichting is conform de Puccinimethode, met uitzondering van een ander type straatbaksteen waarvoor gekozen is om in beeld aan te sluiten bij het Westerpark.

De doorwaadbaarheid van het gebied komt ook tot uiting in de vve-gedeelten van Westerpark-West. De binnenterreinen worden openbaar toegankelijk en krijgen geen hekken, waardoor er ook dwars door het gebied een nieuwe oost-westroute voor voetgangers ontstaat.

Afstemming

Op 11 maart jl. is het maaiveldontwerp behandeld in de staf Openbare Ruimte van stadsdeel West. Daarin heeft de portefeuillehouder besloten om af te zien van het adviesrecht van het stadsdeel, met als voornaamste reden dat er feitelijk geen beleidsruimte is voor het dagelijks bestuur of de stadsdeelcommissie. Het vast te stellen ontwerp betreft vooral verkeersruimte waarin de beleidsuitgangspunten zoals Puccini leidend zijn. Na de vaststelling van het ontwerp door het college informeert G & O het dagelijks bestuur, dat de stadsdeelcommissie informeert.

Het ontwerp is verder afgestemd met:

- Verkeer en Openbare Ruimte: akkoord
- Stadswerken: akkoord
- Toetsteam Openbare Ruimte en Mobiliteit: akkoord
- Werkgroep Verkeerslichten Amsterdam: akkoord
- Afval en Grondstoffen: akkoord
- Waternet: akkoord

Planning

Naar verwachting start de ontwikkelaar kort na de bouwvak van 2024 met de definitieve maaiveldinrichting. Dit is naar verwachting begin 2026 gereed, waarna de eigendoms- en beheeroverdracht zal plaatsvinden.

Participatie

Vanaf medio 2015 tot begin 2017 zijn er door de gemeente en de ontwikkelaar diverse bewonersavonden, werkgroepen en informatiemarkten georganiseerd, waarbij omwonenden en andere geïnteresseerden gevraagd zijn om mee te denken over het plan.

Met betrekking tot het maaiveldontwerp zijn daarbij de volgende zorgpunten en kansen naar voren gekomen.

- Men vindt het belangrijk dat Westerpark-West een scharnierfunctie krijgt in de wijk, in plaats van de blokkade die het in de oorspronkelijke situatie was. Deze reacties zijn in het ontwerp verwerkt.
- De inrichting moet gericht zijn op de voetganger en de fietser, en niet op de auto. Hier is invulling aangegeven door het gebied in te richten als woonerf en door het grootste gedeelte van het gebied ontoegankelijk te maken voor auto's.
- De betrokkenen hebben ook aandacht gevraagd voor speel- en groenvoorzieningen. Op het vve-terrein komen vier openbare toegankelijke speelplaatsen. In het hele gebied komen veel nieuwe bomen en planten en langs de oever van de Haarlemmervaart komt een flauw talud gelegen op de zon.
- Qua materialisering is voorgesteld om een herkenbaar element te zoeken dat voor samenhang in de uitstraling zorgt. Dit element is gevonden in de hoogwaardige grijs/beige straatbaksteen die op het gehele maaiveld toegepast wordt.

Tijdens het participatieproces is er veel aandacht uitgegaan naar het voornemen om op Kavel X een woongebouw te realiseren. Dit terrein maakte op dat moment nog onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Westerpark-West. Mede naar aanleiding van veel negatieve inspraakreacties tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2017 besloten om op Kavel X geen bebouwing toe te staan. Aan de wensen van de betrokkenen wordt tegemoet gekomen door het terrein een parkachtige inrichting te geven. In september 2022 is het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de inrichting van kavel X overgedragen aan stadsdeel West, dat in 2024 de participatie over het ontwerp start.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

G&O en de ontwikkelaar informeren de belanghebbenden in het projectgebied.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-034884	Advies (pdf)
AD2024-022712	Bijlage 1 - DO WPW situatietekening.pdf (pdf)
AD2024-022713	Bijlage 2 - DO WPW dwarsprofielen.pdf (pdf)
AD2024-009154	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten