Voordracht voor de College vergadering van 28 januari 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)
Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van de Principenota Zeeburgerpad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Principenota voor het Zeeburgerpad met daarin als belangrijkste onderdelen:

a. De aanleiding en de urgentie

Om lopende en toekomstige bouwinitiatieven voor verdichting op het Zeeburgerpad verder te stimuleren, in samenhang te beschouwen, beter te faciliteren en om de openbare ruimte aan te pakken is het nodig dat de gemeenteraad een Investeringsbesluit neemt. De Principenota formuleert de opgave voor het Investeringsbesluit.

b. De opgave voor het plangebied

In de Investeringsnota zal aandacht besteed worden aan nieuwe en reeds lopende initiatieven voor transformatie. In het totaal zijn er nu plannen voor ruim 700-900 extra woningen en circa 11.000 m² werken en voorzieningen. Tevens wordt een schetsontwerp van een groenere openbare ruimte opgenomen dat wordt gemaakt na raadpleging van stakeholders zoals bewoners, bedrijven, erfpachters en grondeigenaren. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan duurzaamheid, de kades, het hoogwaterbemalingsgebied, mogelijke uitbreiding van het programma, een verwervingsstrategie en grondexploitatie en welstand.

c. De ontwikkelstrategie

Essentieel voor het behalen van resultaten in dit transformatiegebied is het goed faciliteren van initiatieven door een projectgroep waarin de benodigde disciplines zijn vertegenwoordigd.

Contractvorming door een afsprakenbrief met een grondprijs vindt zo spoedig mogelijk en parallel aan de planvorming plaats zodat zowel de initiatiefnemer als de gemeente duidelijkheid krijgt. Indien nodig, gezien de beperkte beschikbare ambtelijke capaciteit, wordt de inzet van de projectgroep voor initiatieven geprioriteerd op kansrijkheid van het initiatief en grootte van het kavel.

d. Het Participatieplan

Voor de fase van het Investeringsbesluit is een participatieplan opgesteld dat als bijlage bij de Principenota is gevoegd. Daarin wordt aangegeven dat de gemeentelijke participatie over met name de herinrichting van de openbare ruimte zal gaan en een combinatie zal zijn van informeren en raadplegen. Voor de participatie over transformaties zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk.

e. De organisatie van het vervolgproces en in dat verband:

De portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening van stadsdeel Centrum en stadsdeel Oost aan te wijzen als bestuurlijke opdrachtgevers en de manager gebiedsontwikkeling Oost aan te wijzen als ambtelijke opdrachtgever.

2. Kennis te nemen van het gezamenlijke advies van de Dagelijks Besturen van stadsdeel Oost en stadsdeel Centrum en dat advies over te nemen;

3. **In te stemmen met de bijlage 'Financiële Verkenning van principenota Zeeburgerpad' met daarin:**

1. de projectgroep Zeeburgerpad (in opdracht van Directie Grond en Ontwikkeling) te belasten met de uitwerking van het Principebesluit naar een Investeringsbesluit en instemmen de begrote proceskosten hiervoor ad € 0,8 mln. te activeren als immateriële vaste activa binnen het regime van het Vereveningsfonds
2. het toerekenen naar de (toekomstige) grondexploitatie Zeeburgerpad met nummer 30610 van de meerwaarde erfpacht en verhaalde kosten die worden ontvangen na de datum van dit principebesluit van initiatieven in het toekomstige exploitatiegebied, zodat deze als (grond)opbrengsten in de grondexploitatie terechtkomen en als onderdeel van de dekking voor de investeringen in het gebied kunnen dienen
3. geheimhouding op te leggen op bijlage "Financiële Verkenning Principenota Zeeburgerpad, 14 augustus 2024, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid onder b. van de wet Open Overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment waarop het College besluit deze op te heffen en tot uiterlijk 1 februari 2035.

4. **In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarmee de commissie Ruimtelijke Ordening wordt geïnformeerd over het collegebesluit over de Principenota Zeeburgerpad.**

Kernboodschap

Het College stemt in met het Principebesluit Zeeburgerpad. Het Zeeburgerpad biedt aanzienlijke kansen voor verdichting en transformatie. Om bouwinitiatieven voor verdichting te stimuleren, in samenhang te beschouwen, beter te faciliteren en om de openbare ruimte hoogwaardig te vernieuwen is het nodig dat de gemeenteraad een investeringsbesluit neemt. Het principebesluit is de afsluiting van fase 1 (Verkenning) van het Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen (Plaberum) en formuleert de opgave voor het Investeringsbesluit.

Bestuurlijke achtergrond

Er is reeds een vigerend omgevingsplan/bestemmingsplan Zeeburgerpad (deel stadsdeel Oost) dat ontwikkeling mogelijk maakt en er is een Stedenbouwkundig Plan van eisen (deel stadsdeel Centrum) vastgesteld dat als uitgangspunt blijft gelden voor de transformaties. Beide zijn vastgesteld in 2020 door de gemeenteraad.

Bestuurlijke prioriteit

Hoofdstuk 3 van het college-akkoord: Het bestrijden van de wooncrisis door de bouw van

woningen in onder andere het sociale en middensegment.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet art. 160, eerste lid onder a en b, waarin bepaald is dat het college van burgemeester en wethouders het dagelijks bestuur van de gemeente, beslissingen van de gemeenteraad mag uitvoeren.

Artikel 87 van de Gemeentewet

Onderbouwing besluit

Ad 1) In te stemmen met de Principenota Zeeburgerpad met daarin als belangrijkste onderdelen:

a. **De aanleiding en urgentie**

Het principebesluit is de afsluiting van de eerste fase van het Plaberum (Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen). Om lopende en toekomstige bouwinitiatieven voor verdichting verder te stimuleren, in samenhang te beschouwen, beter te faciliteren en om de openbare ruimte aan te pakken is het nodig dat de gemeenteraad een investeringsbesluit neemt. De fase van het projectbesluit wordt overgeslagen. De Principenota formuleert de opgave voor het Investeringsbesluit.

Planologische situatie van het gebied
Het Zeeburgerpad ligt tussen de Nieuwe Vaart en het Lozingskanaal, deels in stadsdeel Centrum en deels in stadsdeel Oost. Er liggen 78 woonboten langs het Zeeburgerpad en er zijn een flink aantal bedrijven gevestigd, waarvan sommige een milieucontour hebben. Voor het gedeelte van het Zeeburgerpad dat is gelegen in stadsdeel Oost is in 2020 een bestemmingsplan in werking getreden dat is opgegaan in het Omgevingsplan Amsterdam. Dit deel van het omgevingsplan geeft op een aantal plekken mogelijkheden voor intensivering met woningbouw en bedrijvigheid. Hier is rekening gehouden met de hindercontouren van bestaande bedrijven, de industriezone Cruquius en het spoor. Voor het gedeelte van het Zeeburgerpad dat is gelegen in stadsdeel Centrum is in 2010 een conserverend bestemmingsplan in werking getreden, dat ook onderdeel is geworden van het omgevingsplan. In Stadsdeel Centrum is daarnaast een Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld door gemeenteraad op 28 april 2020 dat de ruimtelijke en programmatische voorwaarden geeft waarop de gemeente wil meewerken aan de afwijkingen van het omgevingsplan. Deze zijn uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling.

b. **De opgave voor het plangebied:**

Het Zeeburgerpad spreekt tot de verbeelding. Het was ooit een bedrijvenstrook in de periferie van de stad, maar ligt nu centraal tussen gewilde en stedelijke buurten. Het vormt de schakel tussen buurten met een heel verschillend karakter en is in potentie een prettige verbinding, met bijzondere functies waar het prettig toeven is.

Voor zowel het SPvE stadsdeel Centrum als het Omgevingsplan Zeeburgerpad van Oost is al veel onderzoek gedaan en geïnventariseerd. Voor de op te stellen investeringsnota is de opgave dit waar nodig aan te vullen met actuele inzichten, maar "lean en mean" te houden. Het is niet de bedoeling om onderzoek en besluitvorming opnieuw te doen, maar daar waar nodig aan te vullen en te actualiseren op het gebied van duurzaamheid, de kades, het hoogwaterbemalingsgebied, de mogelijkheden voor uitbreiding van het programma en een verwervingsstrategie. Tevens wordt een grondexploitatie en een nieuw kader voor welstand opgesteld dat beter passend is voor de vorm van de kavels en waarbij ook de (private) kade langs de Nieuwe Vaart worden betrokken.

Als onderdeel van het Investeringsbesluit wordt tevens een schetsontwerp van een groenere openbare ruimte opgenomen dat wordt gemaakt na consultatie van stakeholders zoals bewoners, bedrijven, erfpachters en grondeigenaren. Hiertoe is een participatieplan opgesteld.

Parallel worden lopende en nieuwe initiatieven van erfpachters en eigenaren voor transformaties door de projectgroep Zeeburgerpad gefaciliteerd. In het totaal zijn er nu plannen voor ruim 700-900 extra woningen en circa 11.000 m² werken en voorzieningen.

Krachtenveldanalyse en een risico- en kansenverkenning
De uitkomst van de krachtenveldanalyse toont de noodzaak van samenwerking tussen gemeente en private partijen om de verdichting en transformatie te realiseren en daarbij voldoende rekening te houden met de huidige bewoners en bedrijven.

Belangrijke risico's zijn de impact van de nieuwe Omgevingswet, bestuurlijke complexiteit doordat het gebied onder twee stadsdelen valt en het nemen van een Investeringsbesluit de bevoegdheid van de gemeenteraad is, marktomstandigheden die transformaties kunnen vertragen en de mogelijke lange periode voordat middelen beschikbaar zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte. De ruimte voor alle gewenste functies in de openbare ruimte is beperkt en er zullen mogelijk problemen rond elektriciteitsvoorziening ontstaan door ruimtegebrek voor transformatoren en netcongestie.

Naast risico's zijn er ook kansen. De opbrengsten in de toekomstige grex worden hoger en komen eerder beschikbaar indien meer erfpachters en eigenaren initiatieven ontwikkelen voor transformatie. Het snel en goed te faciliteren van initiatieven en het opknappen van de openbare ruimte kan nieuwe initiatieven voor verdichting stimuleren.

Gezien de vooralsnog licht negatieve financiële doorrekening kan voor het investeringsbesluit gekeken worden of meer opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Daarnaast kan ook gekeken worden naar aanvullende fondsen voor de herinrichting van de openbare ruimte en mogelijke verwervingen.

c. **De ontwikkelstrategie waarvan de belangrijkste punten zijn:**

Essentieel voor het behalen van resultaten in dit transformatiegebied is het goed faciliteren van initiatieven. Een gemeentelijke projectgroep waarin de benodigde disciplines vertegenwoordigd zijn kan dit doen en kan een investeringsnota opstellen inclusief een verwervingsstrategie, een mogelijke aanpassing van de gebiedscriteria in de welstandsnota en een schetsontwerp voor de openbare ruimte. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van andere expertise die bij de gemeente aanwezig is op het gebied van bijvoorbeeld economische zaken en verkeer.

Indien nodig gezien de beperkte beschikbare ambtelijke capaciteit wordt de inzet van de projectgroep voor initiatieven geprioriteerd op kansrijkheid van het initiatief en grootte van het kavel. Contractvorming door een afsprakenbrief met een grondprijs vindt zo spoedig mogelijk en parallel aan de planvorming plaats zodat zowel de initiatiefnemer als de gemeente duidelijkheid krijgt.

De planning en het proces
Gezien de aansluiting bij het bestaande omgevingsplan en het SPvE Zeeburgerpad, wordt direct toegewerkt naar een investeringsbesluit met grondexploitatie, waarvan de planning is dat dit een jaar na het principebesluit gereed is. Lopende en nieuwe transformatie-initiatieven worden parallel gefaciliteerd. Initiatieven die afwijken van het omgevingsplan worden middels een initiatiefdocument waarin de erfpachter of eigenaar zijn plan beschrijft aan het betreffende stadsdeelbestuur voorgelegd om zo vroegtijdig te weten of het initiatief kan rekenen op bestuurlijk

steun. In de bijlage is een processchema voor initiatiefnemers opgenomen.De uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte hangt af van de voortgang van deze initiatieven en beschikbare financiën.

d. **Participatieplan voor het Investeringsbesluit**

Bewoners zijn voor de principenota niet systematisch geconsulteerd omdat dit in het kader van het bestemmingsplan Zeeburgerpad en het SPvE al uitgebreid is gedaan. Er zijn wel gesprekken gevoerd met enkele bewoners die zichzelf meldden, een aantal initiatiefnemers voor transformaties, gemeentelijke beleidsdiensten en de gebiedsteams.

Voor de vervolgfase (investeringsbesluit) is een participatieplan opgesteld dat als bijlage bij de Principenota is gevoegd. Daarin wordt aangegeven dat de participatie over met name de herinrichting van de openbare ruimte zal gaan en een combinatie zal zijn van informeren en raadplegen.

Voor informatie en participatie over individuele transformaties zijn initiatiefnemers verantwoordelijk. Bij een initiatiefdocument dat moet worden aangeleverd door een erfpachter of eigenaar wordt hier ook naar gevraagd. Ook bij aanvraag van een omgevingsvergunning is dit een verplichting.

e. de organisatie van het vervolgproces en in dat verband:

De portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening van stadsdeel Centrum en stadsdeel Oost aan te wijzen als bestuurlijke opdrachtgevers en de manager gebiedsontwikkeling Oost aan te wijzen als ambtelijke opdrachtgever.

Ad 2 Het gezamenlijke advies van de Dagelijks Besturen van stadsdeel Oost en stadsdeel Centrum voor de fase van het investeringsbesluit over te nemen.

Op 4 en 5 november hebben de stadsdelen advies gegeven over de Principenota Zeeburgerpad.

- Geadviseerd wordt om in het Investeringsbesluit nadrukkelijk te kijken naar een flexibel woningbouwprogramma om de transformaties vlot op gang te brengen, maar voor het Zeeburgerpad als geheel vast te houden aan het woningbouwbeleid van 40% sociale woningen, 40% middensegment en 20% vrije sector (uitruil van programma per kavel zou bijvoorbeeld een mogelijkheid zijn). Door een vlottere voortgang van de transformaties komen financiële middelen zo spoedig mogelijk beschikbaar voor het herinrichten van de openbare ruimte.
- Stadsdeel Centrum onderzoekt momenteel de mogelijkheden van optopping van gebouwen om meer woningbouw mogelijk te maken. Advies aan het College is ook om deze studie te betrekken bij de opdracht voor het Investeringsbesluit Zeeburgerpad.
- De Principenota Zeeburgerpad na vaststelling door het College ook ter kennisname in de stadsdeelcommissies te agenderen met een oplegmemo.

Ad 3 In te stemmen met de Financiële Verkenning dd 14 augustus 2024, behorende bij de Principenota, met daarin

a. de totale geraamde investeringen voor de uitvoering bedragen circa €17,6 mln., de totale geraamde opbrengsten bedragen circa € 16,8 mln. Het geraamde saldo komt uit op €0,8 mln negatief. In de volgende fase wordt gezocht naar optimalisaties en aanvullende fondsen.

Gezien de vooralsnog licht negatieve financiële doorrekening wordt voor het investeringsbesluit

gekeken of meer opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Daarnaast kan ook gekeken worden naar aanvullende fondsen voor de herinrichting van de openbare ruimte en mogelijke verwervingen.

b. de projectgroep Zeeburgerpad (in opdracht van Directie Grond en Ontwikkeling) te belasten met de uitwerking van het Principebesluit naar een Investeringsbesluit en instemmen de begrote proceskosten hiervoor ad € 0,8 mln. te activeren als immateriële vaste activa binnen het regime van het Vereveningsfonds

c. het toerekenen naar de (toekomstige) grondexploitatie Zeeburgerpad met nummer 30610 van de meerwaarde erfpacht en verhaalde kosten die worden ontvangen na de datum van dit principebesluit van initiatieven in het toekomstige exploitatiegebied, zodat deze als (grond)opbrengsten in de grondexploitatie terechtkomen en als onderdeel van de dekking voor de investeringen in het gebied kunnen dienen

Een voorwaarde voor het huidige financiële resultaat met een beperkt tekort is dat de meerwaarde verrekening van de erfpachtverrekening vanaf het vaststellen van voorliggend Principebesluit toegerekend mogen worden aan het project. Deze aanname van het toekennen van de baten na het vaststellen van het Principebesluit is gebaseerd op de Nota "Financiële Verantwoording Grondexploitaties en Erfpachtuitgifte" d.d. 19 mei 2020 volgens paragraaf 2.1.2.9. Verantwoording Grondexploitaties en Erfpachtuitgifte".

Als baten in een grondexploitatiecomplex kunnen worden opgenomen:

a. de in het grondexploitatieproces vervaardigde grond voor zover deze binnen de grenzen van het plangebied valt en die betrekking heeft op de (erfpacht)grondwaarde (inclusief eventuele baten die tijdens de voorbereidingsfase na het principebesluit zijn gerealiseerd);

b. bij interne overdracht: de (erfpacht)grondwaarde of de boekwaarde als geen sprake was van eerdere erfpachtuitgifte;

c. alle andere baten die worden verkregen of worden toegekend in relatie met het grondproductieproces waaronder toegerekende rentebaten en de baten die tijdens de voorbereidingsfase zijn gerealiseerd maar uitsluitend voor de periode dat door het college het principebesluit tot uitvoering is genomen.

De nota is de uitwerking van artikel 14, derde lid van de financiële verordening 2017 (daar aangehaald als nota Grondbeleid).

d. geheimhouding op te leggen op bijlage "Financiële Verkenning Principenota Zeeburgerpad, dd 14 augustus 2024, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid onder b. van de wet Open Overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment waarop het College besluit deze op te heffen en uiterlijk tot 1 februari 2035.

Door openbaarheid van de gegevens uit de bijlagen kunnen de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegenop.

Ad 4 In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarmee de commissie Ruimtelijke Ordening wordt geïnformeerd over het collegebesluit over de Principenota Principenota Zeeburgerpad.

Participatie

Bewoners zijn voor de principenota niet systematisch geconsulteerd omdat dit in het kader van het

bestemmingsplan Zeeburgerpad en het SPvE al uitgebreid is gedaan. Er zijn wel gesprekken gevoerd met enkele bewoners die zichzelf meldden, een aantal initiatiefnemers voor transformaties, gemeentelijke beleidsdiensten en de gebiedsteams.

Voor de vervolgfase (Investeringsbesluit) is een participatieplan opgesteld dat een bijlage is bij de Principenota. Daarin wordt aangegeven dat de participatie over met name de herinrichting van de openbare ruimte zal gaan en een combinatie zal zijn van informeren en raadplegen.

Voor informatie en participatie over individuele transformaties zijn initiatiefnemers verantwoordelijk. Bij een initiatiefdocument dat moet worden aangeleverd door een erfpachter of eigenaar wordt hier ook naar gevraagd. Ook bij aanvraag van een omgevingsvergunning is dit een verplichting.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Uit de Financiële Verkenning blijkt dat totale geraamde investeringen voor de uitvoering bedragen circa € 17,6 mln. De totale geraamde opbrengsten bedragen circa € 16,8 mln. Het geraamde saldo komt vooralsnog uit op - €0,8 mln. Voor de volgende fase (Investeringsbesluit) wordt gezocht naar optimalisaties en aanvullende fondsen. Er wordt geen voorbereidingskrediet gevraagd.

De financiële consequenties bestaan uit proceskosten die gemaakt worden voor het Investeringsbesluit bestaande uit een Investeringsnota en een grondexploitatie (inclusief de benodigde onderzoeken) en het begeleiden van lopende en nieuwe initiatieven voor transformaties. De proceskosten zijn geraamd op € 0,8 M. zullen worden betrokken bij de vaststelling van de Proceskosten Grond en Ontwikkeling voor 2025. Besluitvorming over de Proceskosten vindt plaats in het kader van de vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-079100	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-002639	1. 20241106_Principenota Zeeburgerpad_Webtoegankelijk.pdf (pdf)
AD2025-002640	2. 20241106 Participatieplan BW.docx (msw12)
AD2025-002641	3. Bijlage I Processchema initiatieven.pdf (pdf)
AD2025-002642	GEHEIM - 4. 20240814 Financiele Verkenning Principenota Zeeburgerpad.pdf (pdf)
AD2025-002643	5. Raadsinformatiebrief Principenota Zeeburgerpad.docx (msw12)

AD2025-002646	Advies (pdf)
AD2025-004493	B - 06 Getekende brief VN2025-018705.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten