Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de leden van de raad

Datum 30 oktober 2018
Kenmerk 2018-9620
Behandeld door [redacted] G&O, 06-[redacted]@amsterdam.nl

Onderwerp Bestuurlijk reactie op motie (nr. 2018-316) van de voormalige leden Nuijens en Geenen inzake zorgfunctie boerderij de Boterbloem, Business Park Amsterdam Osdorp

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de gemeenteraad van 14 maart 2018 is een motie aangenomen van de voormalige leden Nuijens en Geenen (nr. 2018-316) inzake het uitwerken van meerdere scenario's voor een groene, diverse en multifunctionele Lutkemeerpolder die allen uitgaan van zowel een bedrijventerrein als behoud van zoveel mogelijk van de functies en maatschappelijke meerwaarde van de Boterbloem. De motie is als bijlage 1 opgenomen in de voordracht en heeft de volledige titel: "Motie van de leden Nuijens en Geenen inzake het uitwerken van meerdere scenario's voor het behoud van (zoveel mogelijk van) zorgboerderij De Boterbloem". Met deze brief wordt de motie afgehandeld.

Inleiding
In de Lutkemeerpolder zal dit jaar, op basis van het vigerend bestemmingsplan (2013) (zie verbeelding in bijlage 3), door de GEM Lutkemeer B.V. worden gestart met de ontwikkeling van het Business Park Amsterdam Osdorp (BPAO) fase 2. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein, tevens één van de projecten 'Amsterdam Circulair, leren door te doen, is in lijn met de onlangs door de gemeente Amsterdam vastgestelde visie "Ruimte voor de Economie van Morgen". In verband met de ligging tegen het stedelijk gebied in Nieuw-West, in de Tuinen van West en vanwege de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen in Amsterdam, liggen er kansen voor en zal er op worden ingezet om bedrijven te faciliteren die van belang zijn voor de stad en vanwege gebiedstransformatie binnen Amsterdam moeten worden verplaatst. De focus ligt op bedrijven in groothandel/distributie, logistiek, ambacht en maakindustrie, met bijzondere kansen voor fashion en food. De Schiphol-gebondenheid die in het verleden werd gekoppeld aan de ontwikkeling van dit bedrijventerrein maakt nu plaats voor een focus op bedrijvigheid die van belang is voor het (duurzaam) functioneren van de stad.

Hoe het project is georganiseerd
De GEM Lutkemeer is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van fase 2 van het bedrijventerrein. De GEM Lutkemeer B.V. heeft twee aandeelhouders, zijnde Schiphol Area Development Company (SADC) en de gemeente Amsterdam, die beiden 50% beslissingsbevoegdheid hebben. De GEM Lutkemeer B.V. wordt gefinancierd vanuit de GEM Lutkemeer C.V.. De GEM Lutkemeer C.V. heeft twee aandeelhouders, zijnde SADC (80%) en de gemeente Amsterdam (20%). Dit betekent dat de zeggenschapsverhouding 50/50 is, maar de financiële gevolgen in de verhouding 80/20 worden gedeeld. SADC is een ontwikkelbedrijf met als doel om de economische potentie van stad en luchthaven optimaal te benutten, krachten te bundelen en daarmee de concurrentiepositie van de regio in (inter)nationaal verband te versterken. SADC heeft vier gelijkwaardige aandeelhouders (elk voor 25%): de gemeente Haarlemmermeer, gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland en Schiphol Group.

De GEM Lutkemeer B.V. heeft van haar aandeelhouders de gemeente Amsterdam en SADC de opdracht een bedrijventerrein te ontwikkelen op basis van circulaire principes waaronder het circulair inrichten van de openbare ruimte, energieleverend en natuurinclusief ontwikkelen. Hierbij heeft de GEM Lutkemeer de opdracht gekregen te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Daarnaast verwachten de gemeente Amsterdam en SADC als aandeelhouders in de GEM Lutkemeer ruimtelijke en financiële prestaties van de GEM. Dit om de gemaakte kosten in het verleden (grondverwerving en proceskosten), onder andere gemaakt door de gemeente Amsterdam, terug te verdienen. De GEM Lutkemeer heeft bovendien een zekere mate van zelfstandigheid toebedeeld gekregen om op deze manier (op enige afstand) van het stadsbestuur te opereren. De GEM Lutkemeer is een zelfstandig rechtspersoon.

De GEM Lutkemeer is eigenaar van de benodigde gronden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, met uitzondering van een deel van een perceel dat momenteel door de gemeente Amsterdam wordt verworven. Belangrijke besluiten zoals een eventuele transactie of omvangrijke financiële afwijkingen ten opzichte van de grondexploitatie dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de aandeelhouders van de GEM middels de aandeelhoudersvergadering (AVA). Voorafgaand aan deze AVA dient er een besluitvormingscyclus te worden doorlopen. De gemeente Amsterdam heeft naast haar privaatrechtelijke rol als aandeelhouder in de GEM ook een publiekrechtelijke rol met betrekking tot deze ontwikkeling; zoals vergunningverlening en vaststelling van het op te stellen inrichtingsplan.

Voor de ontwikkeling van het BPAO fase 2 is tevens een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Amsterdam, SADC en SEKU B.V. (ontwikkelaar). SEKU B.V. heeft recht op een winstdeling van 20% op het resultaat van de grondexploitatie en een ontwikkelrecht van 33% van de uitgeefbare grond.

Het college heeft naar aanleiding van de motie opnieuw naar de plannen voor BPAO fase 2 gekeken. Het college onderschrijft het belang om een groene, diverse en multifunctionele Lutkemeerpolder te ontwikkelen, waarin zowel plaats is voor een bedrijventerrein als behoud van zoveel mogelijk van de functies en maatschappelijke meerwaarde van de Boterbloem. De Boterbloem heeft tot nog toe op basis van een tijdelijke bruikleenovereenkomst om niet (gratis) gebruik gemaakt van gronden voor haar activiteiten.

De in deze motie geschetste varianten moeten nog worden afgestemd met de aandeelhouders van de GEM Lutkemeer en zijn dus onder nadrukkelijk voorbehoud van goedkeuring van de AVA van de GEM Lutkemeer.

Urgentie voor de gemeente Amsterdam en hoe de GEM hier uitvoering aan geeft: Amsterdam groeit snel, en de beschikbare ruimte op de Amsterdamse bedrijventerreinen raakt snel op. Bestaande bedrijventerreinen worden getransformeerd of staan onder druk. In het coalitieakkoord spreekt het college de ambitie uit om het vestigingsklimaat te versterken, duurzaam aantrekkelijk te zijn voor ondernemers en (economische) kansen te bieden voor iedereen. Hier is ruimte voor nodig. De transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen en Haven-stad gaat op termijn leiden tot een ruimtevraag van bedrijven die niet op hun huidige locatie kunnen blijven. Daarnaast vragen de snel opkomende datacenters, de dynamiek in de stadslogistiek, de gaande energietransitie en de transitie naar circulaire economie om ruimte. Scherpe keuzes op de bedrijventerreinen zijn nodig om de schaarse ruimte zo goed als mogelijk in te zetten.

Op dit moment hebben zich al meerdere stadsverzorgende bedrijven gemeld bij de GEM Lutkemeer die graag zo snel mogelijk willen ontwikkelen op BPAO fase 2 en waarvoor geen geschikte kavel beschikbaar is op BPAO fase 1. BPAO fase 1 is daarnaast bijna volledig uitgegeven en om te kunnen voorzien in de vraag is het van belang dat er eind dit jaar wordt gestart met het bouwrijp maken van BPAO fase 2, zodat de eerste kavels in 2020 kunnen worden uitgegeven.

Zorgfunctie en maatschappelijke meerwaarde Boterbloem
In de motie staat beschreven dat De Boterbloem een grote maatschappelijke meerwaarde heeft, omdat zij naast de functie van biologische akkerbouw ook een zorgfunctie heeft.

De zorgfunctie van de Boterbloem wordt primair ingevuld door activiteiten zoals snoeien, planten, zaaien, wieden, oogsten en hout hakken in de moestuin (circa 0,33 ha) en de boomgaard (circa 0,37 ha). De Boterbloem biedt gemiddeld 5 deelnemers per dag (4 dagen in de week) een dagbesteding en staat hierbij open voor de volgende doelgroepen:

- psychische hulpvraag
- verslavingsachtergrond
- burn-out
- langdurig werklozen
- justitiële achtergrond

De Boterbloem is aangesloten bij de stichting Landzijde. Het doel van stichting Landzijde is om mensen een prettige leerzame dagbesteding c.q. zorgarrangement aan te bieden op een boerderij. Daarmee krijgt de boerderij een maatschappelijke betekenis en de boer(in) verbreding van functie en inkomen (€50 tot €80 per dag per deelnemer).

De akkerlanden (circa 12 ha) waar de Boterbloem tijdelijk om niet gebruik van heeft gemaakt is in mindere mate van belang voor de zorgfunctie van de Boterbloem, maar heeft als biologische akkerbouwgrond wel een maatschappelijke meerwaarde.

Omdat in punt 4 van de motie is aangegeven dat een mogelijk exploitatiegat opgevangen kan worden door een ander exploitatiemodel dat minder grond en meer zorg-intensief is, is in de scenariostudie naast scenario 1 gebaseerd op het plan Akkerpark van de Boterbloem, ingezet op een scenario gericht op het intensiveren van de zorgfunctie door meer ruimte te maken voor uitbreiding van de moestuin en behoud van de boomgaard.

Naast de Boterbloem zijn er in de Tuinen van West nog twee zorgboerderijen aangesloten bij de stichting Landzijde. Het betreft De Kwekerij met gemiddeld 70 deelnemers per dag; gericht op dak- en thuislozen, mensen met een verslavingsachtergrond, psychiatrie en reclassering. En zorgboerderij Boer(en) Zorg gelegen in de pluktuin van de Fruittuin van West met gemiddeld 5 deelnemers per dag en gericht op ouderen met dementie, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een lange afstand tot de arbeidsmarkt en autisme spectrum stoornis. De stichting Landzijde geeft aan dat de diversiteit van aanbieders maakt dat voor de meeste deelnemers een passende zorgboerderij is te vinden. In dit opzicht vullen bovengenoemde locaties in de Tuinen van West volgens de stichting Landzijde elkaar goed aan. Daarnaast geeft de stichting Landzijde aan dat de vraag naar zorgplekken jaarlijks toeneemt en daarom blij is dat er naar wordt gestreefd om de zorgfunctie van de Boterbloem te behouden.

Scenario's

In de motie is gevraagd om scenario's uit te werken voor een groene, diverse en multifunctionele Lutkemeerpolder die uitgaan van zowel een bedrijventerrein als behoud van zoveel mogelijk van de functies en maatschappelijke meerwaarde van de Boterbloem. In principe is de Lutkemeerpolder op dit moment, en zal ook na de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Lutkemeerpolder een groene, diverse en multifunctionele polder zijn. Deze motie is een aanmoediging om hier een bedrijventerrein van de toekomst te realiseren waarin groen, bedrijven, stadslandbouw, horeca en maatschappelijke functies elkaar afwisselen en versterken.

Voor het opstellen van het voorkeursscenario is als uitgangspunt genomen dat het scenario budget-neutraal en functioneel haalbaar moet zijn. Daarnaast moet het geen afbreuk doen, maar bij voorkeur een bijdrage moet leveren aan, het primaire doel om een gemengd bedrijventerrein te realiseren op basis van circulaire principes. Dit ter versterking van de economische concurrentiepositie van de regio en het toevoegen van arbeidsplaatsen voor de regio, Amsterdam en Nieuw-West in het bijzonder. Het college van B&W heeft ervoor gekozen om naast het scenario 1, gebaseerd op het plan van de Boterbloem, één ander voorkeursscenario voor te leggen ter afhandeling van de motie.

<u>Scenario 1 (zie tekening in bijlage 4)</u>

Het scenario 1 is gebaseerd op het plan Akkerpark van de Boterbloem en gaat uit van het beschikbaar stellen van circa 7,5 ha terrein voor de Boterbloem, waarvan momenteel circa 6,5 ha in eigendom van de GEM Lutkemeer B.V. en circa 1 ha grond in eigendom van de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam stelt de gronden (7,5 ha) met een pacht- of huurovereenkomst beschikbaar aan de Boterbloem. De Boterbloem zal dus pacht of huur moeten betalen voor het gebruik

van de gronden. Dit scenario heeft grote ruimtelijke, functionele en financiële consequenties voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

De financiële consequentie van dit scenario voor de gemeente Amsterdam zouden, indien de GEM Lutkemeer medewerking wil verlenen aan dit scenario minimaal € 13,5 miljoen bedragen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat circa 2 ha verlies aan areaal bedrijfsruimte, ten behoeve van de inpassing van de Boterbloem, gecompenseerd kan worden middels de optimalisatie van de waterkavels. De overige 4,5 ha areaal die verloren gaat moet financieel worden gecompenseerd door de gemeente Amsterdam. Hierbij moet worden uitgegaan van een financiële compensatie die gelijk is aan de verwachte opbrengst bij uitgifte, zijnde €300,- per m2. Met deze opbrengst wordt namelijk momenteel rekening gehouden in de grondexploitatie. Daarnaast zal dit scenario een negatief effect hebben op de waarde van resterende kavels voor bedrijfsruimte.

De negatieve functionele consequenties zitten met name in het feit dat de bereikbaarheid van het bedrijventerrein sterk wordt verslechterd omdat een ontsluitingsweg komt te vervallen. Daarnaast neemt het aandeel uitgeefbaar terrein substantieel af (circa 18% minder uitgeefbaar terrein). Onbekend is of dit eindbeeld in het kader van (brand)veiligheid überhaupt is toegestaan.

Het college van B&W adviseert negatief op dit scenario omdat dit een enorme impact heeft op de ontwikkeling van het bedrijventerrein, een grote financiële consequentie heeft voor de gemeente Amsterdam en niet in lijn is met de recent door het college van Amsterdam vastgestelde visie '*Ruimte voor de Economie van Morgen'.* Uit de visie blijkt dat er schaarste ontstaat aan bedrijventerreinen door de grote transformatieopgave (ruim 230 ha bedrijventerrein in Amsterdam is aangewezen voor transformatie) in Amsterdam. Veel bedrijven op transformatiegebieden zullen als gevolg hiervan op zoek (moeten) gaan naar een nieuwe vestigingslocatie. Business Park Amsterdam Osdorp fase 2 speelt een belangrijke rol om deze verplaatsing van bedrijvigheid te faciliteren, en om ondernemerschap en werkgelegenheid te behouden in de stad.

<u>Scenario 2 (zie tekening in bijlage 5)</u>
Dit scenario heeft de voorkeur van het college van B&W en gaat uit van het beschikbaar stellen van circa 3 ha terrein voor de Boterbloem, waarvan momenteel circa 2 ha in eigendom van de GEM Lutkemeer B.V. en circa 1 ha grond in eigendom van de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam stelt de gronden (3ha) met een pacht- of huurovereenkomst beschikbaar aan de Boterbloem. De Boterbloem zal dus pacht of huur moeten betalen voor het gebruik van de gronden. Met dit scenario kan een bedrijventerrein worden gerealiseerd waarin ruimte is voor stadslandbouw en de zorgfunctie van de Boterbloem. Dit plan kan budgetneutraal en functioneel worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan wordt herzien.

Het plan kan budgetneutraal gerealiseerd worden voor de grondexploitatie van de GEM Lutkemeer en de gemeente Amsterdam door:

- het verlies aan circa 2 ha uitgeefbaar terrein van de GEM Lutkemeer met de bestemming bedrijf (waarde €6 miljoen) te compenseren door minimaal hetzelfde aantal ha uitgeefbaar terrein voor de bestemming bedrijf (waarde €6 miljoen) beschikbaar te stellen. Dit kan door het herzien van het bestemmingsplan waarbij een deel van de bestemming water (waarde €0) wordt herzien naar de bestemming bedrijf. Omdat het vigerende plan een

overcompensatie heeft aan water is hiervoor ruimte binnen de wettelijke norm voor watercompensatie. De uitvoering van dit scenario kost de gemeente Amsterdam dus niets, met uitzondering van aanvullende proceskosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- de circa 1 ha grond, zijnde eigendom van de gemeente Amsterdam, die de Boterbloem op basis van de inmiddels beëindigde bruikleenovereenkomst jarenlang om niet heeft gebruikt zal door de gemeente Amsterdam beschikbaar worden gesteld middels een marktconforme huur- of pachtovereenkomst. Het bedrag dat de Boterbloem zal moeten betalen aan huur of pacht zal marktconform zijn, en wordt bepaald door het gebruik van de gronden (akkerbouw, zorgfunctie, of horeca).

De haalbaarheid van dit plan voor zowel de akkerbouwgrond voor de Boterbloem als de compensatie aan areaal bedrijfsruimte is dus afhankelijk van het succesvol doorlopen van de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan door het bevoegd gezag; zijnde de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam. Voor de herziening van het bestemmingsplan moet de gemeente Amsterdam wel rekening worden gehouden met aanvullende proceskosten (circa €100.000,-).

Overgangsscenario's
In de motie wordt onder lid 3 gevraagd om naast eindbeeldvarianten ook overgangsscenario's richting deze groene eindbeelden voor te leggen die uitgaan van zo lang mogelijk behoud van zoveel mogelijk activiteiten en functies van de Boterbloem in haar huidige vorm, totdat wordt overgegaan van realisatie van het definitieve eindbeeld.

Voordat er afspraken voor langere termijn gemaakt kunnen worden met de Boterbloem over het gebruik van de gronden conform het voorkeursscenario, moet de herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk zijn. De gemeente Amsterdam zal in overleg gaan met de GEM Lutkemeer om te bespreken op welke manier en onder welke condities de Boterbloem, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan de gronden die conform het voorkeursscenario beschikbaar zouden moeten komen voor de Boterbloem, reeds eerder zou kunnen gebruiken.

Vervolgproces
Het college van B&W is voornemens om de AVA van de GEM Lutkemeer te verzoeken om in te stemmen met het voorkeursscenario en dit scenario als uitgangspunt te nemen in het op te stellen inrichtings- en waterplan voor BPAO fase 2. Op basis hiervan zal de gemeenteraad van Amsterdam, vanuit haar rol als bevoegd gezag, vervolgens een besluit moeten nemen over het herzien van het bestemmingsplan.

De gemeente Amsterdam zal in overleg met de GEM Lutkemeer gaan om te bespreken op welke manier en onder welke condities de Boterbloem het terrein, dat op basis van het voorkeursscenario in de toekomst beschikbaar zou moeten komen voor de Boterbloem, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan reeds eerder zou kunnen gebruiken.

De gemeente Amsterdam zal de Boterbloem verzoeken om op basis van het voorkeursscenario een haalbaar businessplan te maken waarin ook duidelijk wordt op welke manier de Boterbloem

de toegevoegde waarde voor de stad wil behouden en hoe ze van toegevoegde waarde zal zijn voor het toekomstige bedrijventerrein en de werknemers van dit bedrijventerrein.

Nadat de herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is, er een overdracht van eigendom heeft plaats gevonden van de GEM Lutkemeer naar de gemeente Amsterdam, en er een haalbaar businessplan door de Boterbloem is geleverd, zal de gemeente Amsterdam een bijpassende marktconforme huur- of pachtovereenkomst aanbieden aan de Boterbloem.

Het college beschouwt de motie hiermee als afgehandeld.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Femke Halsema
burgemeester

Wil Rutten
waarnemend gemeentesecretaris