Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	28 januari 2025
Portefeuille(s)	Ruimtelijke Ordening, Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Projectmanagementbureau in opdracht van Grond en Ontwikkeling, Natascha van Bennekom, n.van.bennekom@amsterdam.nl
Onderwerp	Principenota Zeeburgerpad

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende. Op 28 januari jl. heeft het college van B&W ingestemd met de Principenota Zeeburgerpad.

Aanleiding voor de Principenota

Het Zeeburgerpad biedt grote kansen voor verdichting en het verbeteren van de verblijfskwaliteit. De straat ligt tussen de Nieuwe Vaart en het Lozingskanaal. Deze centraal gelegen straat ligt voor een deel in stadsdeel Centrum en voor een deel in stadsdeel Oost. Het is een belangrijke schakel tussen verschillende buurten. Om deze kansen te benutten, de transformatie van het gebied te stimuleren en de openbare ruimte op te knappen, is een investeringsbesluit van de gemeenteraad nodig. De voorliggende principenota formuleert de opgave voor het Investeringsbesluit. Een Investeringsbesluit bestaat uit een Investeringsnota en een grondexploitatie.

Hoewel het Zeeburgerpad in twee stadsdelen ligt, zien we het pad als één samenhangend projectgebied. Hierdoor kunnen we private partijen beter begeleiden bij hun plannen voor het Zeeburgerpad. Verschillende bouwinitiatieven voor verdichting en transformatie zijn al in ontwikkeling. Hiervoor is een proces ontworpen zodat het voor zowel de gemeente als de initiatiefnemers duidelijk is wat wanneer wordt verwacht.

Uitgangspunt is het Bestemmingsplan Zeeburgerpad (stadsdeel Oost), het Bestemmingsplan Oostelijke Eilanden en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (stadsdeel Centrum). In dat kader is al veel onderzoek gedaan. In de Investeringsnota zullen daarom actuele inzichten worden verwerkt, maar de bedoeling is om deze ‘lean en mean’ te houden.

Kansen voor het Zeeburgerpad

In de Investeringsnota zullen we een schetsontwerp van een groenere openbare ruimte opnemen. Dat wordt gemaakt na advies van belanghebbenden zoals bewoners -langs het Zeeburgerpad liggen 78 woonboten-, bedrijven en externe partijen. Er is daarvoor een participatieplan opgesteld. We willen ook afspraken maken om het privégebruik van de wal te beëindigen. Hierdoor kunnen we de kant van het Lozingskanaal een aantrekkelijkere inrichting geven. Het opnieuw inrichten van de openbare ruimte draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

In de Investeringsnota is aandacht voor duurzaamheid (onder andere voor hemelwateropvang, fietsroute). Daarnaast wordt gelijktijdig een nieuw welstandskader opgesteld. Dit is nodig omdat het bestaande kader op sommige onderdelen niet goed aansluit op het Zeeburgerpad met nieuwe functies. In het welstandskader zal ook aandacht zijn voor de kades aan de kant van de Nieuwe Vaart. We willen hiermee eigenaren en erfpachters aanmoedigen om de kades op dezelfde manier te herstellen. Er is extra onderzoek nodig om de staat van de (openbare) kade aan de zuidzijde (Lozingskanaal) te bepalen. Hieruit kunnen we bepalen of op bepaalde plekken herstel nodig is. Het hoogwaterbemalingsgebied en de beperkingen die dat meebrengt zijn het uitgangspunt.

Inschatting is dat aan het Zeeburgerpad met de nu bekende plannen ca 35.000 m2 bvo wonen (700 tot 900 woningen) kunnen worden toegevoegd en 11.000 m2 ruimte voor andere functies als werken en voorzieningen. In de Investeringsnota zullen we kijken we naar extra kansen voor intensivering in het gebied door mogelijke uitbreiding van het programma. Hierbij houden we rekening met een goed evenwicht tussen wonen en werken. Borging van voldoende meters bedrijfsbestemming (minimaal 25% terreinoppervlak) is onderdeel van de ontwikkelstrategie. Ook stellen we een verwervingsstrategie op voor het wegnemen van hindercontouren en/of voor gewenst programma als extra woningen, bedrijvigheid en voorzieningen.

Risico's
Risico's worden gezien in de recent in werking getreden Omgevingswet. Bestuurlijk valt het Zeeburgerpad onder twee stadsdelen. Na het nemen van het Principebesluit door het College van Burgemeester en Wethouders is de Gemeenteraad het orgaan dat de beslissingen neemt over het Investeringsbesluit.
Gezien de marktomstandigheden is het mogelijk dat transformaties niet, of zeer moeizaam, tot stand komen. Daardoor kan het erg lang duren voordat de middelen beschikbaar komen om de openbare ruimte aan te pakken. Het is denkbaar dat niet alle gewenste functies passen in de beperkte openbare ruimte. Een betrouwbare elektriciteitsvoorziening is zowel gezien de benodigde ruimte voor trafo's in de openbare ruimte als door netcongestie een belangrijk risico.

Advies stadsdelen
Op 4 en 5 november hebben de stadsdelen advies gegeven over de Principenota Zeeburgerpad. Dat luidt:

- 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.

Het college neemt dit gezamenlijke advies van de Dagelijks Besturen van stadsdeel Oost en stadsdeel Centrum voor de fase van het investeringsbesluit over.

Participatie

Voor het principebesluit is niet uitgebreid met alle belanghebbenden gecommuniceerd. Dit komt omdat er in het verleden al veel overleg heeft plaatsgevonden over het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). In de vervolgfase zullen volgens het participatieplan belanghebbenden worden geconsulteerd over de openbare ruimte. We maken daarbij gebruik van verschillende communicatiemiddelen.

Financieel

De financiële verkenning laat een negatief saldo zien van -0,8 miljoen euro. In de grondexploitatie (grex) van het investeringsbesluit zal gezocht worden naar verbetering van de opbrengsten en aanvullende fondsen.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen

1. Principenota Zeeburgerpad, 6 november 2024
2. Participatieplan, 6 november 2024
3. Stroomschema Initiatieven
4. Financiële paragraaf ZEEBURGERPAD, 14 augustus 2024 (GEHEIM)