

Principenota

Transformatie Bedrijventerrein Overamstel / Kauwgomballenkwartier

6 Februari 2018

Gemeente Amsterdam

Colofon

Deze principenota behoort bij het door het College van B&W van de Gemeente Amsterdam genomen principebesluit d.d. 6 maart 2018

Ambtelijk opdrachtgever
Team Ruimte voor de Stad, Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost, Gemeente Amsterdam

Auteurs

Marieke Muller	PMB
Thomas Galesloot	R&D
Roy Berents	R&D
Adjan van Gelderen	PMB
Kim de Jager	R&D
Wil de Jong	R&D
Bertus Krooder	G&O
Bart van Dijk	G&O

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding, aanleiding en urgentie	6
2. Bestaande Situatie	8
3. Ambitie en opgave plangebied	20
4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning	26
5. Ontwikkelstrategie	28
6. Planning en Proces	30
7. Consultatie, participatie en communicatie	32
8. Organisatie	34
9. Financiën	36
10. Principebesluit	38
Bijlagen	40

Samenvatting

In de zuidoost lob van de stad, aansluitend op het Amstelkwartier, ligt het Bedrijventerrein Overamstel. Sinds enkele jaren ondergaat dit gebied een transformatie. Van een traditioneel bedrijventerrein voor lichte industrie, evolueert het naar een werkgebied van gemengde samenstelling. De afgelopen jaren hebben zich hier veel media-gerelateerde bedrijven gevestigd, evenals creatieve ondernemingen en innovatieve ICT-bedrijven. Twee grote hotels in aanbouw introduceren een compleet nieuwe dynamiek.

De transformatie kent een bijna natuurlijk verloop, waarbij de 'oude industrie', plaats maakt voor nieuwe vormen van bedrijvigheid. Sinds Amsterdam Metalized Products, het laatste bedrijf met een zware hindercontour, zijn vertrek heeft aangekondigd, dient de vraag naar woningbouw zich aan. Markt en overheid trekken hierin gelijk op. Vanuit het terrein zelf hebben twee partijen met belangrijke grondposities een ambitiedocument gepresenteerd met een vernieuwend werk-woonconcept . Dat sluit aan bij een trend die ook op andere bedrijfsterreinen in Amsterdam waarneembaar is en die vanuit het gemeentelijk ruimtelijke-economisch beleid wordt ondersteund ('Ruimte voor de Economie van Morgen'). Parallel is in 'Koers 2025', het gebied als potentiele woningbouwlocatie voor 1000 woningen opgenomen.

Woningbouw is op dit moment niet mogelijk. Het bestemmingsplan laat het niet toe en in de structuurvisie 2040 wordt nog gesproken van een monofunctioneel werkgebied. Dat betekent dat een beleidsherziening nodig is. Deze principenota heeft tot doel hier een eerste stap in te zetten.

De nota is opgebouwd in grofweg drie onderdelen: een analyse van de bestaande situatie, een verkenning van het potentieel en een ontwikkelstrategie.

Bestaande situatie

Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van het grotere Overamstel, dat met Amstelkwartier, Bijlmerbajes, A2-zone Joan Muyskenweg en de Weespertrekvaart , compleet in transitie is. Het terrein is gunstig gelegen, binnen de ring, in de nabijheid van de economische zones rond het Amstelstation, de Zuid-as en het Arenagebied. Het bevindt zich op relatief korte afstand van het centrum en met aansluitingen op de A2 en A10 en twee metrostations is het goed bereikbaar. Deze gunstige ligging in een dynamische omgeving met uitstekende verbindingen, bepaalt de grote ontwikkelpotentie.

Het gebied heeft kenmerkende fabriekshallen en industriële panden, waarvan een groot deel als creatieve bedrijfsruimte en kantoor in gebruik is. De beeldbepalende, ruim gedimensioneerde Duivendrechtse vaart, is illustratief voor de nu verouderde industriële ambities. De openbare ruimte is afgestemd op een traditioneel bedrijventerrein: sober en doelmatig, vrijwel geheel verhard, voornamelijk gebruikt als parkeerareaal. Er is nauwelijks groen en de verblijfskwaliteit is matig. De parkeerdruk in het gebied is laag, ondanks de toename van het aantal werknemers door de reeds gerealiseerde transformaties van fabriekspanden en de toestroom van bezoekers van de bedrijven en nieuwe functies in het gebied.

Ambitie en opgave

De centrale opgave voor het bedrijventerrein betreft een verdere transformatie van een traditioneel industrieel bedrijventerrein naar een gemengde stadswijk: een nieuw stedelijk milieu met een post-industriële identiteit. Dit houdt in essentie in: verdichting (meer bouwlagen/hoogte) en intensivering door toevoegen werken, wonen en voorzieningen ingebed in een uitnodigende openbare ruimte waar bewoners en werkenden elkaar ontmoeten. In tegenstelling tot het Amstelkwartier, wat vooral eenwoonwijk is, blijft werken hier de boventoon voeren en is het uitgangspunt dat tenminste evenveel of meer personen in het gebied werken als nu het geval is. De toevoeging van wonen en voorzieningen creëert een nieuw en uniek stadsmilieu voor Amsterdam. Op het gebied van duurzaamheid biedt de transformatie kansen om nieuwe inzichten in verouderde situaties te implementeren.

Strategie

De gestelde ambities vereisen een extra inspanning op de al lopende transformatie. Dat is om meerdere redenen opportuun, gezien:

- de parallelle ambities van markt partijen uit het gebied en de gemeente voor woningprogrammering met behoud van het primaat voor werkfuncties en de mogelijkheden die dit biedt voor samenwerking;
- de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto waardoor bovenwijkse investeringen niet aan de orde zijn;
- het bestaande financiële kader in de vorm van twee grexen, waarin de investeringen voor de openbare ruimte al voor het grootste deel zijn dekt;
- het potentieel aan grondopbrengsten met een positieve afdracht voor het Vereveningsfonds;

Zonder strategische aankopen - de gemeente heeft vrijwel geen bezit in het gebied - kan daardoor met beperkte investeringen en minimale risico´s, een kansrijke ontwikkeling in gang worden gezet. Het particulier initiatief van zittende erfpachters, is de primaire aanjager. De gemeente, stelt kaders, toetst, faciliteert en gaat waar nodig samenwerkingsverbanden aan. De gemeente waakt ervoor dat de resultaten van markpartijen op kavelniveau ten goede komen aan de gebiedsbelangen en draagt zorg voor de openbare ruimte.

Besluit

Met het vaststellen van deze nota wordt een proces in gang gezet waarmee de haalbaarheid van verdergaande transformatie wordt onderzocht. De ambities worden aangescherpt en vertaald naar een Ruimtelijk Programmatisch Ontwikkelkader, waaraan marktinitiatieven kunnen worden getoetst. Het financieel kader wordt herzien.

Het feit dat er al veel is onderzocht in het kader van de lopende ontwikkelingen en reeds bestaande grondexploitaties, biedt de mogelijkheid een verkorte procedure te doorlopen . Er komt geen Projectnota, maar er wordt direct toegewerkt naar een Investeringsbesluit. Op die manier kan tijdwinst worden geboekt en kunnen proceskosten worden bespaard.

Het Principebesluit schept ruimte aan marktpartijen, om parallel aan het werken aan de Investeringsnota, concrete projecten voor te bereiden. Op die manier kan zo direct mogelijk in aansluiting op het Investeringsbesluit eind 2018/ begin 2019, de uitvoering van individuele bouwprojecten starten.



1. Inleiding, aanleiding en urgentie

Het bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier is de schakel tussen de nieuwe woonwijk Amstelkwartier en het werkgebied Amstel Business Park Zuid. Het bedrijventerrein maakt een ontwikkeling door van traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd bedrijven- en voorzieningengebied. Traditionele (industriële/producerende) bedrijven trekken weg en nieuwe vormen van bedrijvigheid vestigen zich.

In de Visie Overamstel (2005) wordt het bedrijventerrein aangemerkt als gebied met verdichtingspotentie. Die visie leidde tot het verruimen van mogelijkheden in het bestemmingsplan (2010) en investeringen in de openbare ruimte (trex Bedrijventerrein Overamstel 2011 en de grex Hotelstrook 2011) zodat naast de producerende bedrijven ook creatieve industrie, mediabedrijvigheid en hotelfuncties mogelijk werden. Zo is het oude fabrieksgebouw van Maple Leaf getransformeerd tot de succesvolle Kauwgomballenfabriek (KBF) met daarin een congrescentrum en diverse bedrijfsruimten voor de creatieve industrie, muziekindustrie, mediabedrijven en ICT. Een aantal andere oude productiepanden is omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw en er zijn twee hotels in aanbouw.

Aanleiding principenota

Naast deze verandering in type bedrijvigheid wordt de vraag naar het toevoegen van de woonfunctie vanuit de markt steeds vaker gesteld. Deze vraag staat niet op zich zelf. Het sluit aan bij een trend die ook op andere bedrijfsterreinen waarneembaar is en die vanuit het gemeentelijk ruimtelijke-economisch beleid wordt ondersteund.
Het gebied is sinds enkele jaren in transformatie op basis van het door de Gemeenteraad vastgestelde Investeringsbesluit (2011). De daaraan gekoppelde transformatie-expoitatie (TREX) is in 2016 omgezet naar een grondexploitatie (GREX). Daarnaast is er een aparte grondexploitatie opgesteld voor de ontwikkeling van het KBF-Hotel/Postillion. De wijziging van de transformatieopgave met de toevoeging van wonen aan het plangebied, kondigt een nieuwe fase van de gebiedstransformatie aan.

Deze principenota heeft tot doel deze nieuwe opgave verder in kaart te brengen en in de volgende fase een aangepast Investeringsbesluit voor te bereiden en aan de Gemeenteraad voor te leggen, inclusief herijking van de bestaande grondexploitatie.

Ten opzichte van andere werkgebieden in de stad die in transformatie zijn, heeft het bedrijventerrein Overamstel een uitstekende bereikbaarheid (auto en OV). Verdere transformatie naar een mixgebied van werken en wonen vergt geen kostbare ingrepen op stedelijke infrastructuur en bereikbaarheid.

Urgentie

1. De gewijzigde gemeentelijke visie op werkgebieden
2. De urgente woningbehoefte
3. Twee grote partijen in het gebied willen herontwikkelen
4. Het vertrek van Amsterdam Metallized Products/API
5. Ontwikkelingen in de directe omgeving

1. De gewijzigde gemeentelijke visie op werkgebieden

In de ruimtelijk-economische visie "Ruimte voor de Economie van Morgen" (juli 2017) wordt beschreven dat de toekomst van de nieuwe stedelijke economie voor een groot deel in woon-werkgebieden, en niet in mono-functionele bedrijventerreinen ligt. In de visie wordt het bedrijventerrein Overamstel aangeduid als te transformeren naar een 'productieve wijk': een type wijk waarin bedrijvigheid en wonen integreren in nieuw stedelijk milieu. Bij zo'n productieve wijk horen productiehallen en de mogelijkheid om zeer beperkte milieu-/geluidhinder te veroorzaken. Het werkgebied heeft met de Kauwgomballenfabriek en andere verzamelgebouwen met creatieve industrie, tevens het DNA van een 'creatieve wijk'. Creatieve wijken zijn woonwerkwijken die door menging met kleine zelfstandige kantoorruimtes kunnen voorzien in de behoefte aan een nieuw informeel stedelijk werkmilieu. Met de visie wordt gebroken met het lange termijn perspectief, conform de Structuurvisie Amsterdam 2040, waarin voor bedrijventerrein Overamstel het geschetste toekomstbeeld nog primair werkgebied is. Bedrijventerrein Overamstel kan zich ontwikkelen tot een gemengd werk-woongebied, een productieve-creatieve wijk.

2. De urgente woningbehoefte

In het Coalitieakkoord 2014-2018 "Amsterdam is van iedereen", is de ambitie uitgesproken om de woningbouwproductie op te voeren. In "Koers 2025, Ruimte voor de Stad" (vastgesteld in het College van B&W, mei 2016) is de stedelijke groeistrategie van Amsterdam om 50.000 woningen in Amsterdam te bouwen tot 2025 uitgewerkt. In "Koers 2025" is het bedrijventerrein Overamstel aangewezen als strategische ruimte (1.000 woningen rondom metrostation Overamstel). De locatie ligt binnen de Ring A10, aan het slecht gebruikte metrostation Overamstel en direct ten zuiden van het nieuwe Amstelkwartier. Het gebied is uitstekend aangesloten op de bestaande infrastructuur en het openbaar vervoer netwerk. Daarmee is de locatie gunstig voor het toevoegen van woningen. De 'koers' om bedrijventerrein Overamstel te transformeren en te intensiveren naar een gemengd stedelijk werk-woongebied wordt bevestigd in de ambtelijke verkenning "Gebiedsuitwerking Amstel-ArenA", een uitwerking van "Koers 2025" (augustus 2017), waarin zelfs een ambitie van 1000 woningen wordt benoemd.

3. Twee grote partijen in het gebied willen herontwikkelen

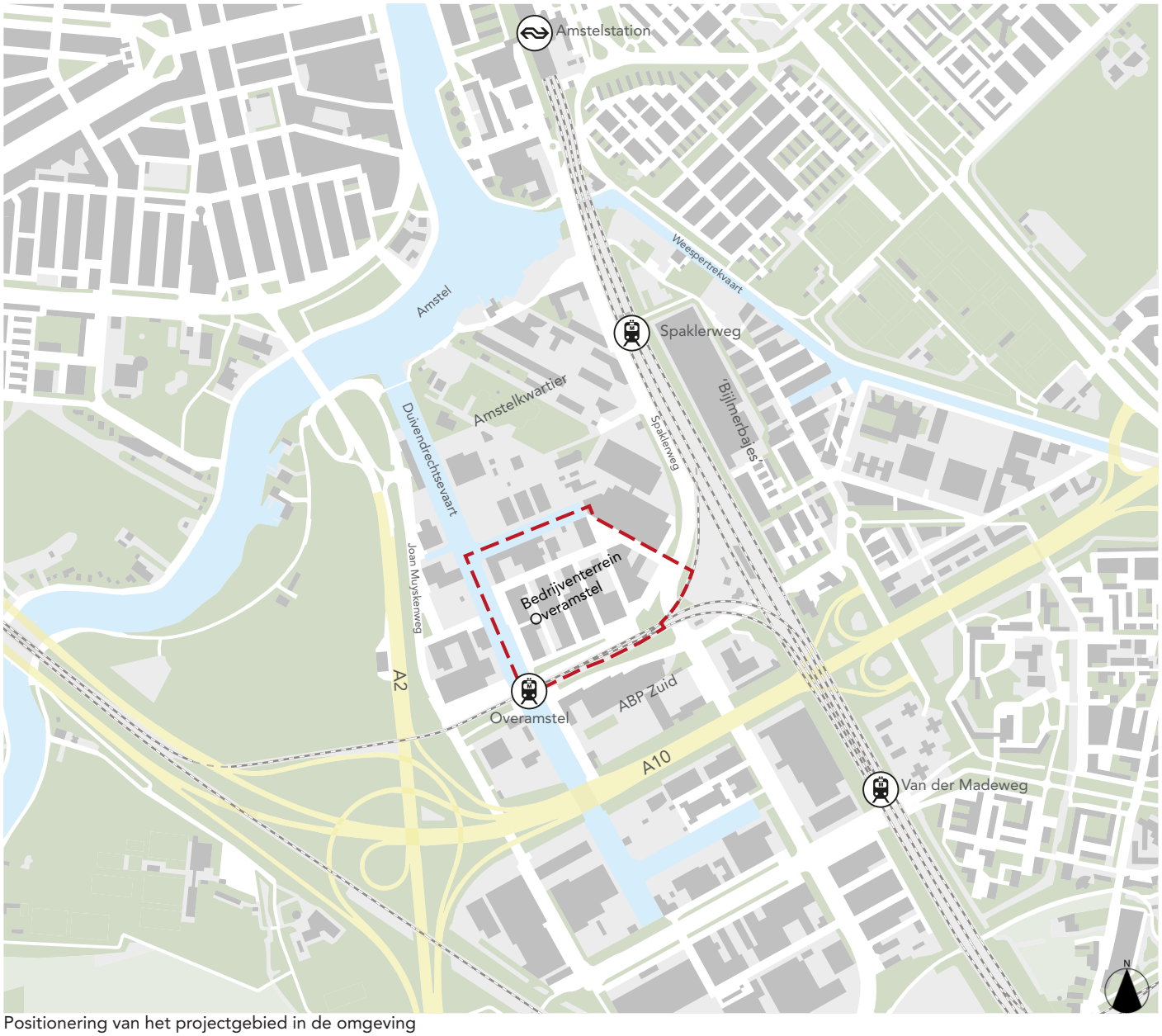
Twee grote partijen in het gebied, Nijkerk Holding BV en Lingotto, geven aan te willen herontwikkelen in het gebied. Deze partijen zijn de eigenaren van meer dan de helft van het uitgegeven terrein in het gebied. Gezamenlijk hebben ze hun ambities vastgelegd in het " Ambitiedocument Overamstel"(april 2016). In het document wordt de ambitie uitgesproken om het werkgebied te ontwikkelen naar een gemengd werk-woongebied in een hoge stedelijke dichtheid met behoud van de industriële identiteit in de vorm van bedrijfsloodsen met karakteristiek 'shed-daken'. Beide partijen hebben aangegeven op korte termijn te willen investeren in deze beoogde transformatie en verdichting.

4. Het vertrek van Amsterdam Metallized Products/API

In 2016 is de metaalfolie en –karton producerende fabriek Amsterdam Metallized Products verkocht aan API. Bij die verkoop is aangekondigd dat API de productielijn medio 2018 verplaatst naar het buitenland. Het terrein is inmiddels aangekocht door Nijkerk Holding BV die hier wil herontwikkelen. In januari 2018 vindt de overdracht van het erfpachtrecht plaats. Deze fabriek ligt aan de westzijde van de Kauwgomballenfabriek en beslaat een fors kavel. Hiermee vertrekt het laatste grote milieuhinderlijke bedrijf (categorie 4.1) uit het gebied en doet zich een kans voor om hier op grote schaal te herontwikkelen met de introductie van woningbouw.

5. Ontwikkelingen in de directe omgeving

Het bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier ligt centraal tussen diverse ontwikkel- en transformatiegebieden. Aan de noordzijde is Amstelkwartier fase 1 bijna af en is de planontwikkeling voor fase 2 en fase 3 in volle gang. Het gaat hier om meer dan 5.000 woningen, een winkelcentrum en basisscholen. Aan de oostzijde van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht is ook de herontwikkeling van de Weespertrekvaartbuurt, inclusief Bijlmerbajesterrein, in voorbereiding met ruim 4.000 woningen en o.a. een middelbare school en een sporthal. Aan de westzijde van bedrijventerrein Overamstel vinden ook diverse en ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder de bouw van het Van der Valkhotel, transformatie van de DeltaLloyd-kantoren naar middensegment huur appartementen, studenthuisvesting Amstelhome en de sloop-nieuwbouw van de Koffiefabriek naar woningen en kantoorruimte. Aan de zuidkant ligt het ABP-Zuid (gemeente Ouder-Amstel) waar twee grote partijen uit het gebied willen herontwikkelen naar een stedelijk gemengd woon-werkmilieu in een hoge dichtheid. Deze grote dynamiek in de directe omgeving is mede aanleiding voor het maken van een visie en ontwikkelingsstrategie voor het bedrijventerrein Overamstel en het opstellen van deze principenota.



Positionering van het projectgebied in de omgeving

2. Bestaande Situatie

2.1 Globale beschrijving bestaande situatie

Het bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier ligt in stadsdeel Oost, in de zone die Overamstel genoemd wordt, vanwege de ligging 'over de Amstel' vanuit het centrum van de stad gezien. Het gebied is gunstig gelegen, binnen de ring, in de nabijheid van twee afritten van de A2 en A10, twee metrostations, in de nabijheid van de economische zones rond het Amstelstation, de Zuidas en het ArenA gebied. Het ligt op relatief korte afstand van het centrum, en nabij de Amstelscheg. Deze gunstige ligging bepaalt de grote ontwikkelpotentie.

Het projectgebied wordt begrensd door de eerste insteekhaven van Duivendrechtsevaart aan de noordzijde, de Duivendrechtsevaart aan de westzijde, de De Heusweg/ metrobaan aan de zuidzijde en de D. Goedkoopstraat en Spaklerweg aan de oostzijde

Programma

Het grootste deel van het projectgebied bestaat uit kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimte. Daarnaast zijn twee hotels in aanbouw en liggen elf woonarken aan de Duivendrechtsevaart.

Van oudsher is het gebied een relatief arbeidsextensief bedrijventerrein, vooral gericht op productie in loodsen en fabrieken. Nog steeds bestaat het grootste deel van het projectgebied uit werkprogramma, maar de verruiming van het bestemmingsplan in 2010 heeft geleid tot een grotere diversiteit in type werkgelegenheid.

Bijzonder aan het gebied is dat er veel nieuwe bedrijfsvormen gevestigd zijn: noch typische klassieke kantoren, noch puur productieve bedrijfsruimte. Hierdoor is het lastig om de exacte verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoren in te schatten. Volgens het vestingsregister ARRA (peildatum 1 januari 2017) zijn in het gebied 67 kantoren gevestigd met totaal 687 werknemers, en 31 bedrijven met totaal 464 werknemers.

Oppervlak, bvo en FSI

Het gebied heeft een oppervlakte van circa 13,4 ha. Het bruto vloeroppervlak (bvo) telt globaal 82.000 m2. De FSI komt neer op 0,68.

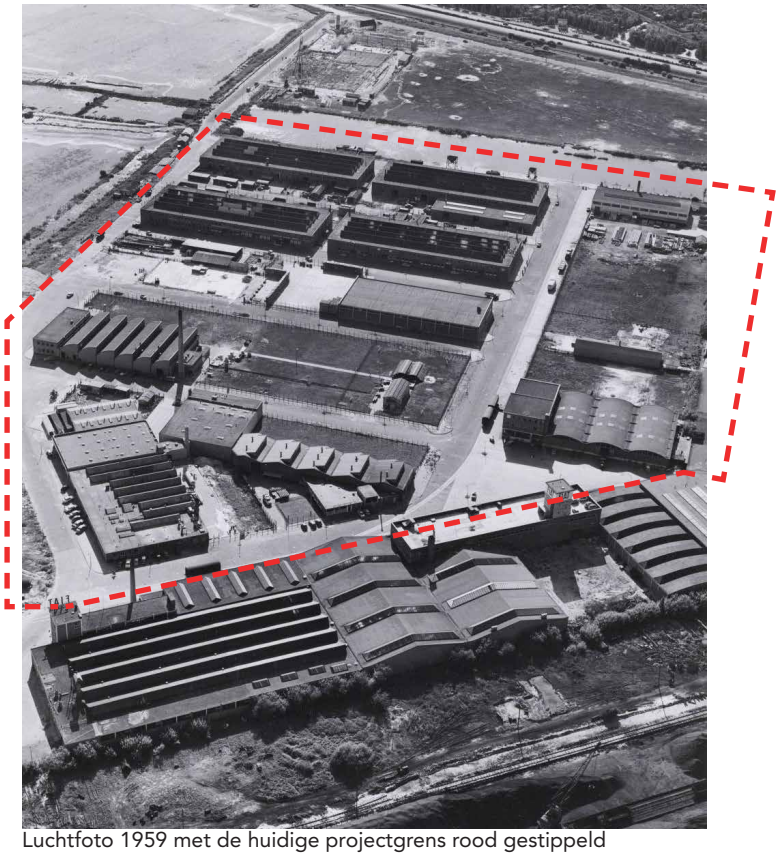
De recente (vergunde) bouwontwikkelingen (zie H1, Inleiding) leiden op korte termijn tot een forse toename van de vierkante meters bvo in het gebied: van 82.000 m2 bvo (2017) naar 140.000 m2 bvo (2018). De gebieds-FSI stijgt hiermee van 0,68 naar 1,15.

Gebieds-DNA

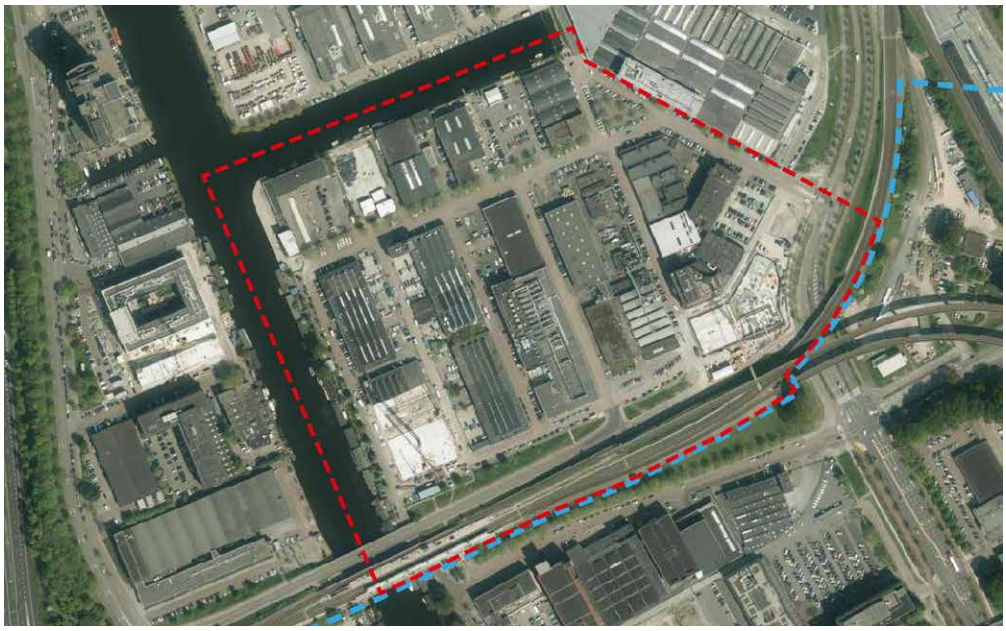
Het DNA van het gebied bestaat uit productief-creatieve bedrijvigheid met hotels. Opvallend veel media-gerelateerde bedrijven hebben zich de afgelopen jaren in het gebied gevestigd. Zo is Q Music op een markante plek op de kop van de Kauwgomballenfabriek gevestigd, bevindt zich er het mediabedrijf CCCP, en wordt voor Warner Brothers een nieuwe bedrijfslocatie gebouwd. In de Kauwgomballenfabriek zit een breed scala aan bedrijven. De huurders zijn architectenbureaus, IT-bedrijven, grafisch ontwerpers, uitgeverijen en marketingbureaus, maar ook het Postillion Convention Centre, behorend bij het in aanbouw zijnde Postillionhotel. In bijlage 1 is een overzicht van de zittende bedrijven in het gebied weergegeven.

Cultuurhistorische waarden

Het projectgebied is in de jaren '50 ontwikkeld als onderdeel van "Industrieterrein Amstel". Een relatief groot deel van de oorspronkelijke bedrijfshallen die op de historische luchtfoto uit 1957 te zien zijn, zijn nog aanwezig. Veel van deze hallen hebben de voor die periode kenmerkende, 'shed-daken'. Een groot deel van deze gebouwen heeft een betonnen constructie met een bakstenen gevel en is zo'n zes tot tien meter hoog. In 2012 is door Bureau Monumenten & Archeologie een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd voor het gehele gebied Overamstel. In het projectgebied zijn veel van de door M&A aangewezen 'betekenisvolle' gebouwen te vinden. Eén van deze loodsen is door de ontwikkeling van het Overamstel Hotel grotendeels gesloopt. Deze karakteristieke gebouwen hebben geen speciale status als rijks- of gemeentelijk monument.



Luchtfoto 1959 met de huidige projectgrens rood gestippeld



Luchtfoto 2017

Projectgebied
Gemeentegrens



Functiekaart

Hotels
Overige horeca
Kantoor(verzamelgebouw)
Bedrijf(verzamelgebouw)
Wonen
Religie
Onbekend/leegstaand

Projectgebied
Gemeentegrens



Cultuurhistorische waardering

Betekenisvolle gebouwen
Recent gesloopt

Projectgebied
Gemeentegrens

Bereikbaarheid Auto

Het Bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier heeft een grotendeels rechthoekige wegstructuur. Een vijftal smalle straten, evenwijdig aan de Duivendrechtsevaart, wordt gebruikt als ontsluiting voor het merendeel van de loodsen. Haaks hierop staan twee bredere straten: de W. Fenengastraat en de P. van Vlissingenstraat. Vanwege het van oudsher bedrijfsmatige karakter geldt momenteel een maximale snelheid van 50 km per uur.

Het gebied is op drie manieren aangesloten op het stedelijke autonetwerk:

1. Via de D. Goedkoopstraat op de Spaklerweg, de belangrijkste aansluiting
2. Via de De Heusweg op de J. Muyskenweg
3. Vanuit de W. Fenengastraat onder metrostation Overamstel door naar de Van Marwijk Kooijstraat Spaklerweg.

In het totale gebied van Overamstel zijn de oost-west verbindingen tussen de twee hoofdwegen (Spaklerweg en J. Muyskenweg) beperkt. De P. van Vlissingenstraat werd om deze reden tot voor kort als doorgaande route gebruikt. De ontwikkeling van het hotel op het oostelijk deel van de P. van Vlissingenstraat heeft deze 'short cut' minder aantrekkelijk gemaakt. De geplande Amstelstroomlaan (50 km/uur) door het Amstelkwartier zorgt voor een verbetering van de oost-westverbinding. Dit zal zorgen voor een verdere afname van doorgaand verkeer door het projectgebied.

Bereikbaarheid fiets

Het projectgebied is matig ontsloten voor fietsverkeer. Van oudsher kwamen er ook weinig fietsers, maar het nieuwe type bedrijvigheid heeft een fietsaantrekkende werking. De openbare ruimte is nog niet op dit veranderende gebruik aangepast. Ook de hoge snelheid van autoverkeer (50km/uur) komt de fietsvriendelijkheid niet ten goede.
Vanuit het Amstelkwartier is een fietsroute gepland langs de Duivendrechtsevaart, die aantakt op de fietsroute langs de Amstel. Hierdoor sluit het projectgebied in de toekomst beter aan op het fietsnetwerk en ontstaat er een goede verbinding tussen Amstelkwartier en Metrostation Overamstel. De fietsroute via de Amstelstroomlaan, met een brug over de Duivendrechtsevaart, verbetert de aansluiting in oost-west richting, omdat de huidige fietsroute over de Duivendrechtsevaart via de De Heusweg momenteel verre van optimaal is.

Openbaar Vervoer

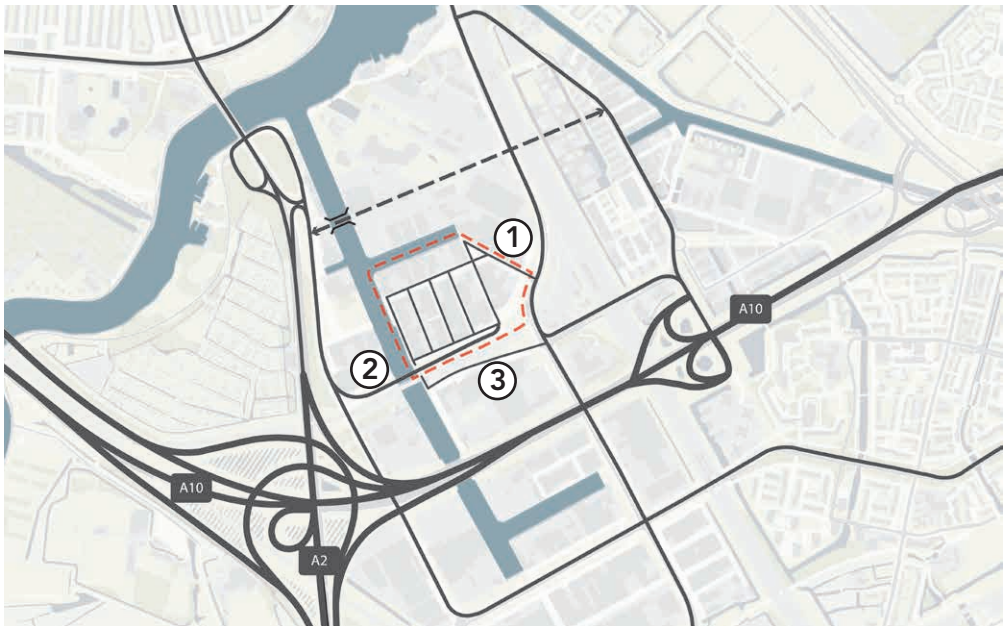
In het projectgebied ligt metrostation Overamstel en metrostation Spaklerweg bevindt zich op loopafstand. Er zijn, op één nachtbus na, geen buslijnen. Binnen twee kilometer liggen drie treinstations: Amstel, Duivendrecht en Bijlmer-Arena. Deze zijn zowel per fiets als per metro goed te bereiken vanuit het projectgebied.

Groen en bomen

In het projectgebied is in zeer beperkte mate groen aanwezig. Het gebied is vrijwel volledig verhard, op een aantal smalle groenstroken langs de hoofdverkeerswegen en het metrotalud na. Waar de profielbreedte dit toe laat, staan in het gebied langs een aantal straten bomen. Binnen de grenzen van het projectgebied zijn geen monumentale bomen aanwezig.

Bij de woonboten zijn in de loop der jaren 'tuinen' aangelegd met hoge schuttingen en bouwwerken door bewoners. Dit is oneigenlijk gebruik van de openbare kade, waardoor de kade onbereikbaar is en het zicht op het water wordt ontnomen. Er zijn regels gesteld aan dit illegale walgebruik in het bestemmingplan en woonbotenbeleid, maar er is tot nu toe niet gehandhaafd.

Waar de profielbreedte dit toe laat, staan in het gebied langs een aantal straten bomen. Op de W. Fenengastraat zijn dit platanen. Langs de Duivendrechtsevaart staan Haagbeuken, langs de P. van Vlissingenstraat staan een aantal Lindes en langs de Spaklerweg staat een dubbele rij Esdoorns. Binnen de grenzen van het projectgebied zijn geen monumentale bomen aanwezig.



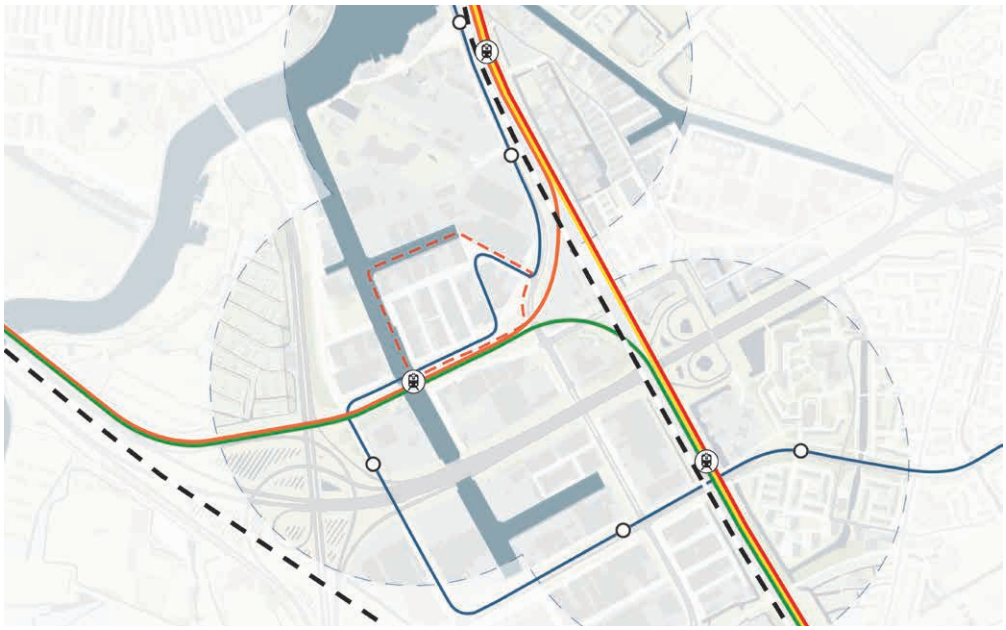
Bereikbaarheid auto

- Snelweg
- Hoofdwegen
- Lokale wegen
- Geplande autoverbinding
- Geplande brug
- Projectgebied



Bereikbaarheid langzaam verkeer

- Belangrijkste fietsverbinding
- Geplande fietsverbinding
- Metrostation
- Geplande brug
- Projectgebied



Bereikbaarheid openbaar vervoer

- Trein
- Metro
- Nachtbus
- Metrostation
- Busstation
- Projectgebied

Ecologische waarden

Er zijn geen groene zones met ecologisch vastgestelde waarden in het projectgebied. In de omgeving van het projectgebied maken de groenzones rond de Amstel (waaronder het Park Somerlust en volkstuinencomplex Amstelglorie) deel uit van de hoofdgroenstructuur. De spoordijk tussen station Amstel en Bijlmer-Arena maakt deel uit van de ecologische structuur, maar ligt niet in het projectgebied.

Water

De Duivendrechtsevaart grenst aan twee kanten aan het plangebied. De zittende bedrijven maken geen gebruik van het water voor hun bedrijfsvoering. De verderop in het ABP-Zuid gelegen betonmortelcentrale vaart wel met grote boten van en naar de fabriek. De beleving van dit water vanuit het projectgebied is minimaal. Bedrijfspanden en 'tuinen' bij woonboten blokkeren het zicht en de kades zijn vrijwel nergens toegankelijk. Met een verschuiving van enkele woonboten (eind 2017) wordt geprobeerd de beleving van de Duivendrechtsevaart op enkele belangrijke zichtlijnen vanuit het projectgebied te vergroten.

Openbare ruimte

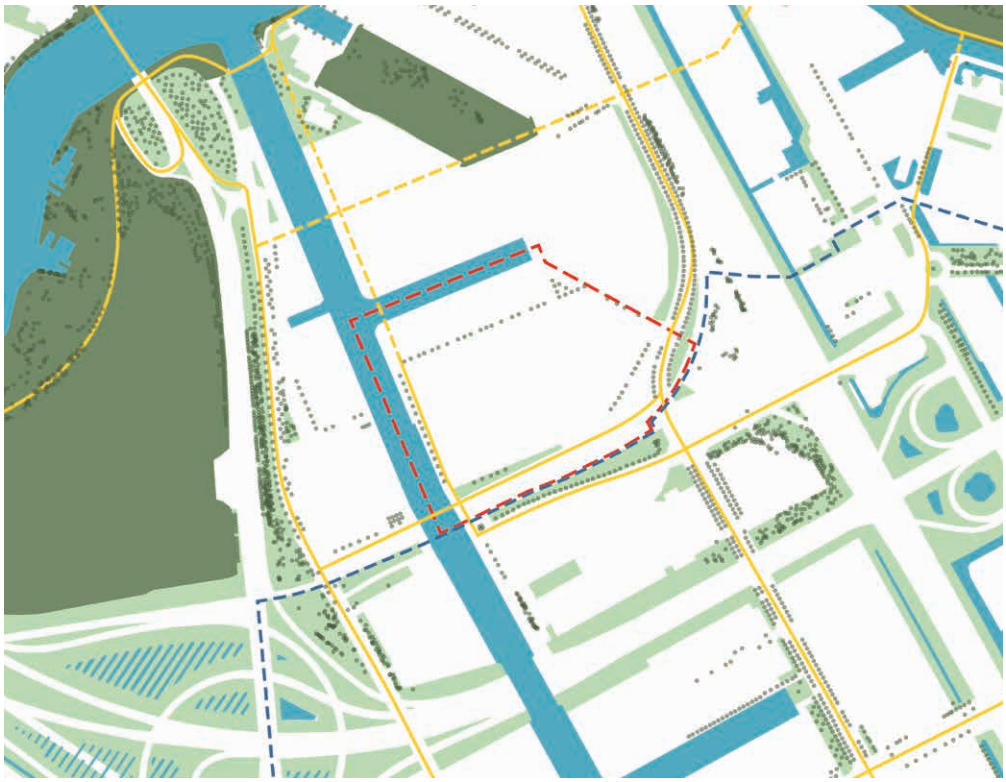
De openbare ruimte is afgestemd op een traditioneel bedrijventerrein: sober en doelmatig. Het spaarzame straatmeubilair en de bestrating zijn op sommige plekken aan vervanging toe. De straatprofielen zijn breed met ruime draaicirkels voor vrachtverkeer, zonder trottoirs en voornamelijk ingericht om te parkeren. Deze bieden weinig ruimte voor fietsers en voetgangers, laat staan voor aangenaam verblijf. Verblijfsruimte in de buitenlucht is bij gebrek aan alternatief op eigen terrein gerealiseerd.

Als gevolg van de bouw van het Postillionhotel is in 2016 een ontwerp vastgesteld voor de openbare ruimte rondom dit hotel en de Kauwgomballenfabriek. In dit ontwerp is ruimte voor verblijf, krijgen voetgangers en fietsers de ruimte en is de auto 'te gast'. Door gebruik van andere materialen en toevoeging van groen wordt de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte verhoogd.

Parkeren voor auto en fiets

Een groot deel van de openbare ruimte betreft parkeerareaal en ook de onbebouwde ruimte op de bedrijfspercelen wordt grotendeels gebruikt voor dit doel. De twee hotels hebben in hun eigen parkeerbehoefte voorzien door middel van een ondergrondse en een inpandige parkeergarage.
In de periode van voor 2009, voor de invoering van betaald parkeren, was de parkeeroverlast groot. Sinds 2009 geldt er een mild parkeerregime. Dit heeft een positief effect gehad op de hoeveelheid langdurig gestalde auto's in het gebied en parkeren van forenzen die met het openbaar vervoer verder de stad introkken. Het parkeertarief is echter nog steeds gunstig, gericht op een traditioneel bedrijventerrein en vooral bedoeld om langdurig stallen te voorkomen. De parkeerdruk, gemeten in 2016 en 2017 op een totaal van 620 plekken in de openbare ruimte, is van maandag t/m vrijdag overdag rond de 65% en in de avonduren en het weekend rond de 15%.

Rond het metrostation Overamstel is weinig ruimte voor stalling van fietsen. Als gevolg van de recente ontwikkelingen zal het gebruik van dit metrostation toenemen en neemt de vraag naar stallingsruimte snel toe. Op een aantal plekken staan spaarzaam fietsenrekken in de openbare ruimte van het bedrijventerrein of hebben bedrijven op eigen terrein het fietsparkeren georganiseerd.



Groen-blauw structuur

- Hoofdgroenstructuur
- Groenstructuur
- Blauwstructuur
- Bomen
- Belangrijkste fietsverbinding
- Geplande fietsverbinding
- Projectgebied
- Gemeentegrens



De Heusweg is momenteel als fietsroute verre van optimaal: Ingericht als een 50 km/u weg, met twee smalle betegelde fietspaden (zonder voetpad).



Parkeervoorzieningen

- Haaks parkeren
- Langsparkeren
- Parkeren op eigen terrein
- Inpandig parkeren
- Projectgebied
- Gemeentegrens

Eigendommen

De eigendomssituatie in het gebied is overzichtelijk. Alle bebouwde kavels in het gebied zijn uitgegeven in erfpacht. De gemeente heeft nog één onbebouwde kavel tot haar beschikking, dat in 2010 is bestemd als gemengd-6 (bedrijven, ondersteunende kantoorfuncties en voorzieningen). Op termijn kan dit perceel uitgegeven worden voor ontwikkeling.

De laatste jaren is er wat betreft de erfpachters in het gebied wel het een en ander veranderd. Het perceel met de groene contour is momenteel nog in gebruik door AMP/ API, maar er is een overeenkomst gesloten voor aankoop door Nijkerk Holding BV. In januari 2018 zal de overdracht van het erfpachtrecht naar verwachting plaatsvinden. Waar voorheen de kavels in handen waren van circa dertig verschillende partijen, is in enkele jaren globaal 60% van het uitgegeven terrein in handen van drie partijen gekomen. Twee van deze partijen, te weten Nijkerk Holding BV en Lingotto, hebben reeds aangegeven te willen herontwikkelen.

Archeologie

Het Bureau Monumenten en Archeologie heeft een Archeologisch bureauonderzoek verricht voor het gehele gebied Overamstel (oktober 2007). In het projectgebied is sprake van een lage archeologische verwachting. In het bestemmingsplan (artikel 14) zijn hiervoor regels opgenomen.

Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied loopt een hoofdleiding van het netwerk stadsverwarming (langs de Spaklerweg). In het projectgebied is momenteel geen aansluiting op het warmtenet aanwezig. Ten noorden van het projectgebied loopt een grote aardgasleiding. Rond deze leiding ligt een risicozone, waarvan het noordelijkste deel binnen de 1% letaliteitsafstand ligt.

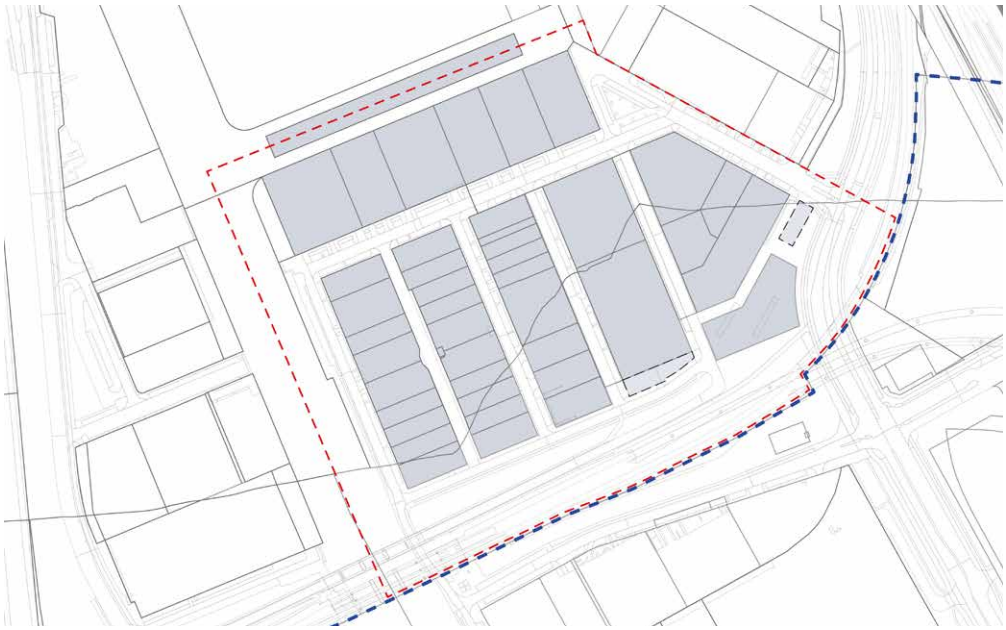
Door de (gedeeltelijke) ligging van het plangebied binnen de 1% letaliteitszone en de ligging binnen het invloedsgebied moet de toename van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico inzichtelijk gemaakt worden. Zie bijlage 2: Kabels en Leidingen.

Verontreiniging grond & grondwater

In het gebied zijn de afgelopen jaren diverse grondmonsters en grondwatermonsters genomen, waarin de mate van verontreiniging wisselt van 'niet verontreinigd', naar 'sterk verontreinigd'. Gezien het decennialange industriële gebruik, bestaat er een reële kans dat in zones waar geen recent onderzoek is gedaan, ook verontreiniging wordt aangetroffen. Zie bijlage 3: bodeminventarisatie.

Explosieven – verdachte gebieden

Op de 'NGE-bodembelastingskaart' (Niet Gesprongen Explosieven) is een groot deel van het plangebied aangeduid als 'verdacht gebied'. Er kan dus afwerpmunitie uit de WO II worden aangetroffen. Wanneer een gebied als 'verdacht' is aangemerkt, moet men bij grootschalige grondwerkzaamheden uitgebreid bodemonderzoek laten doen, voorafgaand aan de feitelijke werkzaamheden. Zie bijlage 3: bodeminventarisatie.

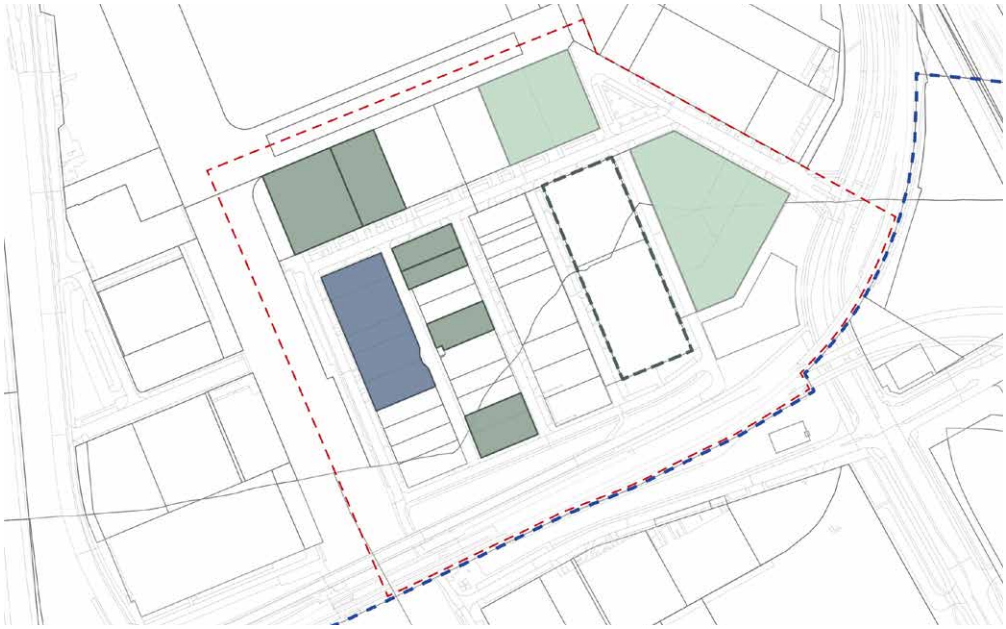


Kadastraal eigendom

Gemeente Amsterdam is grondeigenaar van hele gebied

In erfpacht uitgegeven
In erfpacht uit te geven

Projectgebied
Gemeentegrens



Belangrijkste erfpachteigenaren

Lingotto
Nijkerk
Boer / Ten Cate
Verkoop per begin 2018

Projectgebied
Gemeentegrens

2.2 Wet- en regelgeving

Wet Geluidshinder

Uit het door DPA Cauberg-Huygen B.V. uitgevoerde akoestisch onderzoek (juni/sept 2017) voor het Bedrijventerrein Overamstel blijkt, dat het projectgebied deels binnen de 50 dB (A) geluidzone van gezoneerd industrieterrein Amstel Businesspark Zuid ligt. Ook ligt het plangebied binnen de geluidszones van verschillende (snel)wegen en metrolijnen.

Wanneer bij te ontwikkelen woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Wanneer bij de te ontwikkelen woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschreden wordt, maar de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde niet, dan dienen woningen te beschikken over een stille zijde. In het geval van vaststellen van hogere waarden moet aangetoond worden dat het treffen van bronmaatregelen (zoals het plaatsen van geluidschermen, het verlagen van rijsnelheden of het toepassen van stil asfalt) niet doelmatig is. Wanneer bij te ontwikkelen woningen de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde overschreden wordt zijn dove gevels verplicht.
Er dient zowel bij het vaststellen van hogere waarden als in het geval van toepassen van dove gevels voldaan te worden aan het gemeentelijk geluidbeleid. Het inwinnen van advies bij het TAVGA maakt hier onderdeel van uit.

Bedrijven en Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en gevoelige functies zoals woningen. De VNG heeft hiervoor bedrijven ingedeeld in categorieën en richtafstanden opgesteld. Deze categorisering is overgenomen in het bestemmingsplan.
In het plangebied zijn bij recht bedrijven uit categorie 3.1 toegestaan. Daarnaast zijn er vier percelen waar een milieuhindercategorie 3.2 is toegestaan en is er één bedrijf milieucategorie 4.1 aanwezig. De VNG adviseert in gemengd gebied voor gevoelige functies een afstand van 30 meter aan te houden tussen bedrijven uit categorie 3.1, 50 meter tussen bedrijven categorie 3.2 en 100 meter tussen bedrijven categorie 4.1.

Nader onderzoek kan uitwijzen of van een aantal percelen de milieucategorie kan worden verlaagd, zodat ook de aanbevolen richtafstand kan afnemen. Aanleiding hiertoe kan een lagere milieuhinderende functie in feitelijk gebruik zijn. Verlaging van de milieucategorie kan tot planschade leiden, waardoor een planschade risico-inventarisatie onderdeel van het onderzoek moet zijn.

Amsterdamse Richtlijn Gevoelige Bestemmingen (2010)

Volgens de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen moet er bij het plaatsen van gevoelige functies voldoende afstand gehouden worden tot wegen met veel autoverkeer. Onder gevoelige bestemmingen vallen: onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis. De te houden afstand is afhankelijk van de intensiteit van de weg. Voor een rijksweg is deze afstand 300 meter, voor een lokale weg met meer dan 10.000 vervoersbewegingen, dient een afstand van 50 meter gehouden te worden. Wat betreft rijkswegen ligt de noordwestelijke punt van het projectgebied binnen de 300 meterzone van de A2. De A10 ligt op voldoende afstand. Daarnaast dient qua gevoelige functies 50 meter afstand gehouden te worden tot de Spaklerweg.

Geluidzone ABP Zuid

Over het zuidelijk gedeelte van het plangebied van het bedrijventerrein Overamstel ligt de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein ABP- Zuid. Woningbouw wordt binnen deze contour niet uitgesloten, maar er dient rekening te worden gehouden met een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en hogere grenswaarden tot maximaal 55 dB(A). In 2010 is de zone verkleind. De mogelijkheden van verdere de-zonering dienen inzichtelijk gemaakt te worden, ook in het kader van eventuele te verlenen hogere grenswaarden.

Wet Ruimtelijke Ordening

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overamstel". Dit kent de bestemmingen Gemengd 1 t/m 6, Groen, Verkeer 1 t/m 3, Water, Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering. Voor een gedeelte van het plangebied geldt tevens de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie'. Zie bijlage 4.
De gronden met de bestemming en Gemengd 1 t/m 6 zijn onder meer bestemd voor bedrijven, creatieve functies, kantoren, horeca I, III en IV, maatschappelijke dienstverlening, culturele voorzieningen en groenvoorzieningen. Gevoelige functies, zoals wonen zijn in dit vigerende bestemmingsplan niet toegestaan met uitzondering van de woonboten. Om woningbouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast of moet er van het bestemmingsplan afgeweken worden.

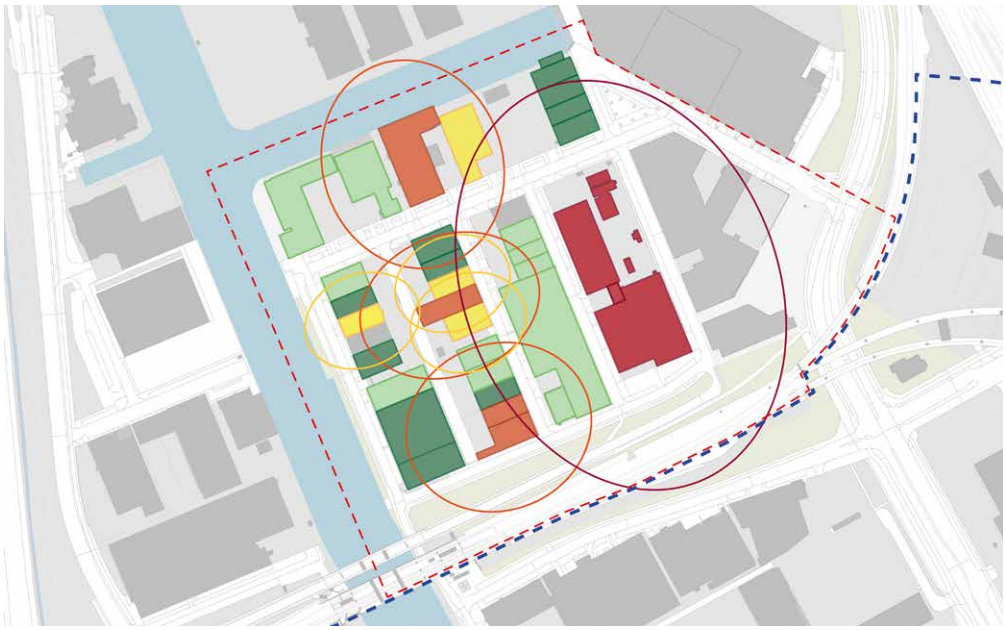
Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overamstel' is op 20 januari 2010 vastgesteld en moet binnen 10 jaar na vaststelling opnieuw worden vastgesteld. Wanneer er op 20 januari 2020 niet opnieuw een bestemmingsplan is vastgesteld, dan treedt de sanctieregeling in werking en er kunnen geen leges geïnd worden.

Wanneer ontwikkelingen middels een (postzegel)bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden:

- moet er aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- moet er een bestemmingsplan opgesteld zijn conform wettelijke eisen uit de Wro, Bro en ministeriële regelingen (SVBP 2012) en de gemeentelijke eisen aan bestemmingsplannen;

Wanneer er middels omgevingsvergunningen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, waarbij er afgeweken wordt van het bestemmingsplan:

- moet er aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- moet de ruimtelijke onderbouwing voldoen aan de eisen uit de Wabo en het Bor dan wel Wro en Bro.
- moeten in een ruimtelijke motivering alle relevante ruimtelijke aspecten benoemd worden.



Interne industriële geluidshinder

4.1	= 100 meter zone
3.2	= 50 meter zone
3.1	= 30 meter zone
2	= 0 meter zone
1	= 0 meter zone
Nader te bepalen	

Projectgebied
Gemeentegrens

N



Industrieel geluidshinder ABP

Gezoneerd industrieterrein
Geluidzone, begrensd door industrieterrein en 50 dB(A) zonegrens

Projectgebied
Gemeentegrens

N



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel

Plangebiedgrens

Bestemmingen

Gemengd-1
Gemengd-2
Gemengd-3
Gemengd-4
Gemengd-5
Gemengd-6
Groen
Verkeer
Water

Functies

Woonschepenligplaats
Tuin
Brug

Maatvoeringaanduidingen

15 Maximum bouwhoogte (m)

N

2.3 Beleid

Afwijking Structuurvisie 2040

In de Structuurvisie 2040, vastgesteld in 2011, wordt het gebied aangeduid als werkgebied. Een transformatie naar gemengd werk-woongebied betekent dat wordt afgeweken van de in de Structuurvisie 2040 gestelde kaders.

Koers 2025

In "Koers 2025" is de omgeving rondom metrostation Overamstel aangewezen als strategische ruimte voor circa. 2.000 woningen. Door de gunstige centrale ligging van het gebied en goede bereikbaarheid is het gebied geschikt voor het toevoegen van woningen. De 'koers' om bedrijventerrein Overamstel te transformeren en te intensiveren naar een gemengd stedelijk werk-woongebied wordt bevestigd in de ambtelijke verkenning "Gebiedsuitwerking Amstel-ArenA".

Ruimte voor de Economie van Morgen

Deze strategie schetst voor het projectgebied een toekomst van gemengd werk-woonmilieu, waar de aanwezigheid van wonen en werken elkaar versterken. Het bedrijventerrein Overamstel, wordt aangeduid als Productieve Wijk, waarin ruimte wordt geboden aan bedrijven die verenigbaar zijn met een stedelijk woonmilieu. Integratie van bedrijven in woongebieden biedt niet voor alle bedrijven ruimte maar wel voor een deel van de ambachten , lokale kleinschalige productie en moderne 'hybride' productiebedrijven die behoefte hebben aan een mix van kantoor- en bedrijfsruimte. Zie ook H2, Gebieds-DNA.

Agenda Duuraamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn er tal van stedelijk beleidskaders, die zowel op gebiedsniveau als op kavelniveau uitwerking behoeven in de volgende fases, gevat onder de Agenda Duurzaamheid. Hier valt onder andere de strategie 'Naar een Stad zonder Aardgas' onder, waarin wordt gesteld dat Amsterdam in 2050 volledig aardgasvrij zal dienen te zijn. In dit rapport wordt ook duidelijk dat Overamstel in toekomstig concessiegebied ligt voor het warmtenet. In de volgende fase kan een vervolgstrategie voor de warmtevoorziening bepaald worden.

Tot de Agenda Duurzaamheid behoren ook het 'Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam', 'Amsterdam Circulair' en 'Amsterdam Rainproof'. Amsterdam Rainproof is een initiatief om samen met bewoners, bedrijven, kennisinstellingen de stad bestand te maken tegen de vaker voorkomende hoosbuien. Omdat het projectgebied momenteel grotendeels in gebruik is als verhard industrieterrein, is te verwachten dat het gebied slecht scoort op het aspect infiltratie van regenwater in de bodem of de mogelijkheid tot vasthouden van regenwater op kavel- of gebiedsniveau.

Bewegende Stad

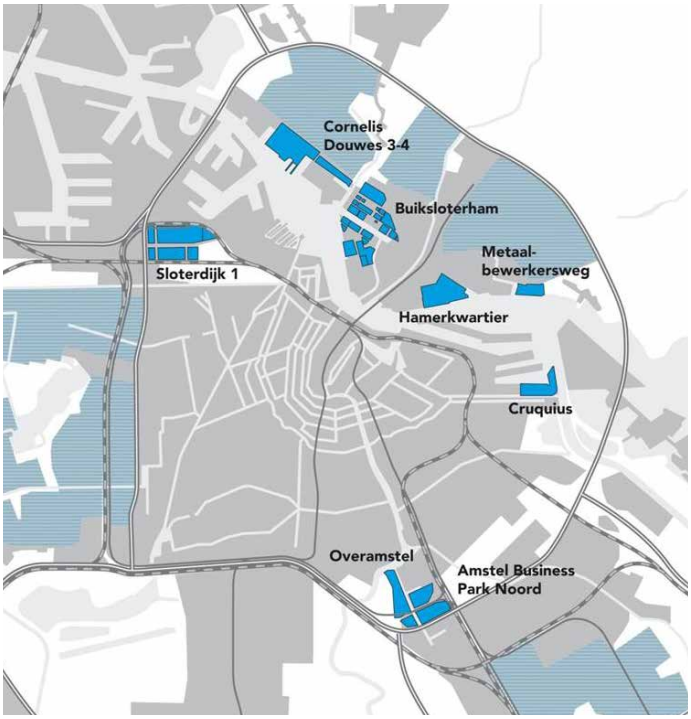
Het programma Bewegende Stad heeft als doel om Amsterdammers meer te laten bewegen. In dit projectgebied zijn tal van kansen om het gebied beweegvriendelijker te maken. Voor het thema 'lopen & fietsen' betekent dit bijvoorbeeld het creëren van een aantrekkelijk en fijnmazig langzaam verkeersnetwerk, en aantrekkelijke openbare ruimte. Uitdaging zit in het creëren van voldoende ruimte voor sport, spel en ontspanning. Een deel van de oplossing zit in het goed aansluiten op omliggende buurten, want in de nabijheid bevinden zich tal van aantrekkelijke bestemmingen (Amstelscheg, Park Somerlust en sportpark Drieburg). Toch is het noodzakelijke om ook in het projectgebied zelf ruimte voor sport, spel en ontspanning te realiseren.

Woonagenda 2025

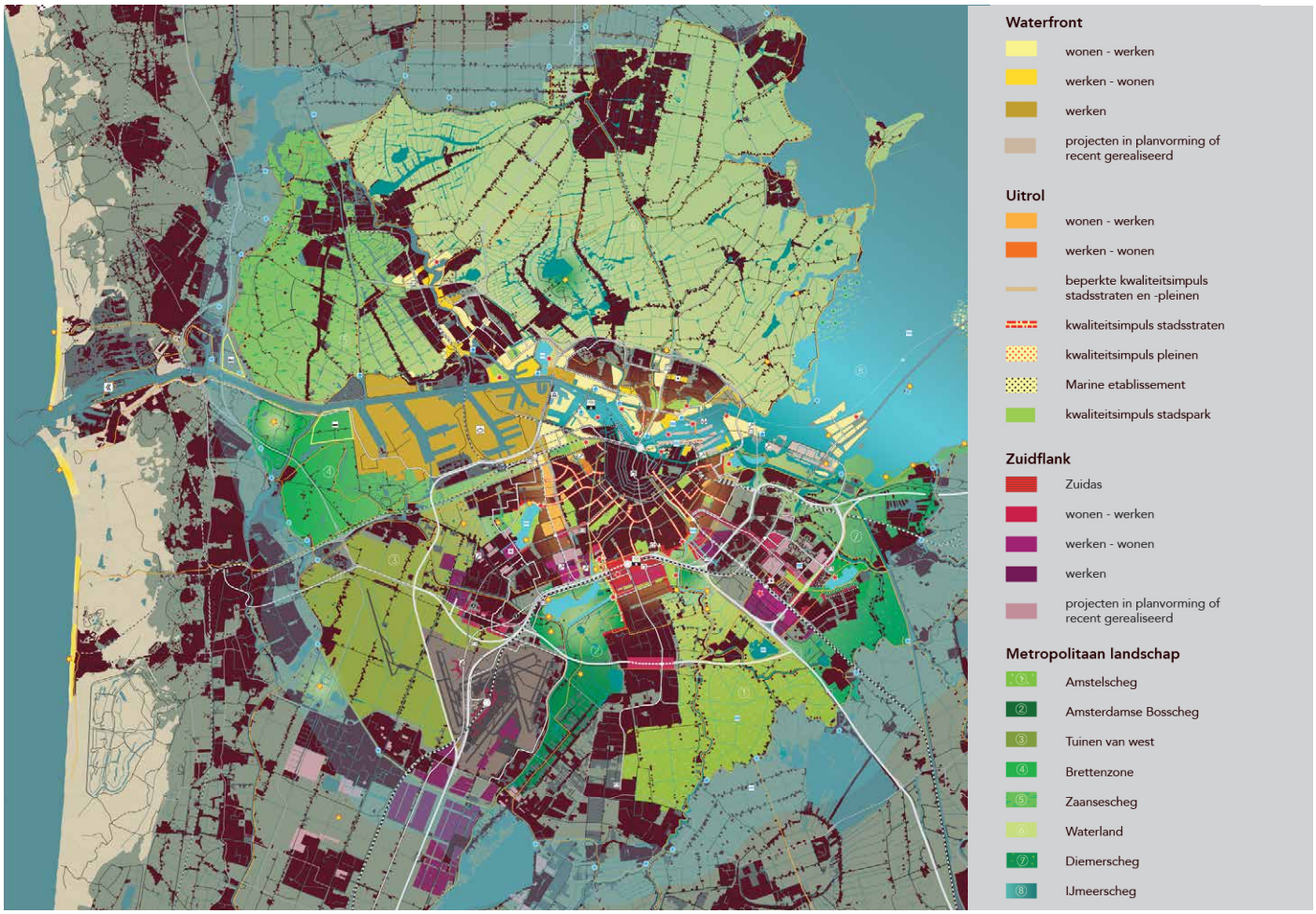
De Woonagenda is het geldende beleidskader waarbinnen in de toekomst nieuwe woningen in het gebied gebouwd gaan worden. Het 40-40-20 beleid heeft tot doel om 40% sociale huur, 40% middensegmenthuur en 20% dure huur of koopwoningen te realiseren bij nieuw te bouwen woningen, ook in transformatiegebieden. Het woonprogramma zal met inachtneming van de 40-40-20 regel nader worden uitgewerkt. Dat geldt ook voor de uitgangspunten in het Actieplan Middeldure Huurwoningen.

Actualisatie kantorenstrategie

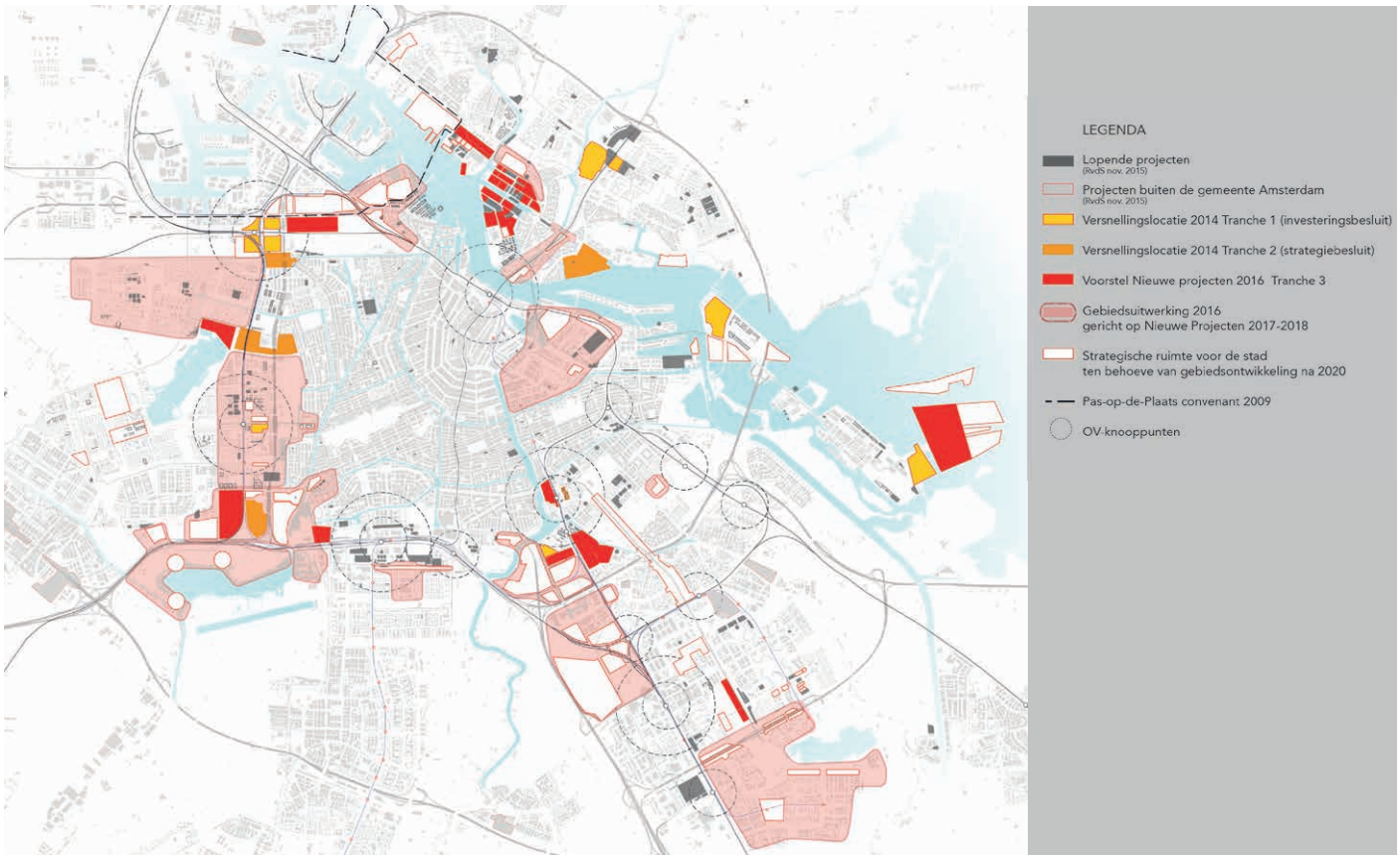
De kantorenstrategie wordt momenteel geactualiseerd (besluitvorming eind 2017). De vraag naar kantoorruimte neemt sinds enige tijd toe. De restrictie die de eerdere Kantorenstrategie voor het projectgebied stelde wordt daarmee opgeheven. Bij het toevoegen van kantoren in het gebied is uitgangspunt dat deze passen binnen het gebieds-DNA en dat de groei van werkfuncties van toegevoegde waarde is voor de levendigheid en het voorzieningenniveau van de nieuwe wijk. Vanuit dit beleid is een toename van ca. 20.000 m2 bvo kantoorfunctie in de omgeving Overamstel/Bijlmer Bajes wenselijk.



Overzichtskaart van de productieve wijken in Amsterdam uit Ruimte voor de Economie van Morgen



Plankaart van de Structuurvisie Amsterdam 2040



Overzichtskaart Koers 2025

3. Ambitie en opgave plangebied

3.1 Ambitie

De centrale opgave voor het bedrijventerrein Overamstel/ Kauwgomballenkwartier betreft een verdere transformatie van een traditioneel industrieel bedrijventerrein naar een gemengde stadswijk: een nieuw stedelijk milieu met een post-industriële identiteit. Dit houdt in essentie in: een verdichting (meer bouwlagen/hoogte) en intensivering van het gebied met de uitbreiding van werkgelegenheiden de toevoeging van wonen en voorzieningen. Dit alles in een uitnodigende openbare ruimte waar bewoners en werknemers elkaar ontmoeten. In tegenstelling tot het Amstelkwartier, wat vooral een woonwijk is, blijft werken hier de boventoon voeren en is het uitgangspunt dat tenminste evenveel of meer personen in het gebied werkzaam zijn dan nu het geval is. De toevoeging van wonen en voorzieningen creëert een nieuw en uniek stadsmilieu voor Amsterdam.

Om deze opgave te realiseren zijn ambities gesteld die In de volgende projectfase nader worden onderzocht. Uiteindelijk zal dit resulterenin een Ruimtelijk Programmatisch Ontwikkelkader, waaraan marktinitiatieven kunnen worden getoetst. Het betreft de volgende ambities en met daaraan gekoppelde onderzoeksvragen, uitgesplitst per onderwerp:

3.2 Ambities en onderzoeksopgaven

Stedelijk milieu: moderne gemengde stadswijk

Ambitie: *ontwikkeling van 'laagwaardig bedrijventerrein' naar hoogwaardige gemengde stedelijke werk-woonwijk, waarin voldoende maatschappelijke, recreatieve en sportvoorzieningen behorend bij een gemengde werk-woonwijk worden gerealiseerd en voldoende ruimte is/blijft voor productieve bedrijvigheid en ruimte wordt geboden aan de groei van andere typen/vormen van bedrijvigheid, die zorgen voor een groei van het aantal arbeidsplaatsen.*

- Hoe worden de productiebedrijven behouden ?
- Welke groei van de kantoorachtige bedrijven (verdichting) is daarnaast gewenst en mogelijk?
- Welke woontypologieën passen binnen dit gemengde milieu? En hoe sluit dit aan bij het actuele woningbehoefte vraagstuk?

Programma

Ambitie: *inzet op behoud en ontwikkeling van hoge productiehallen (plafondhoogte 8 m) op de begane grond, uitgaande van het aantal m2 bvo dat nu al in het gebied aanwezig is.Daar aan toegevoegd een verdichting met een divers kantoor- en bedrijfsprogramma van kleinere en middelgrote schaal passend bij het bestaande gebieds-DNA gemixt met een divers aanbod van woontypen en bijbehorende voorzieningen. Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan van een bandbreedte van een aantal woningen tussen de 500 en 1000 conform Koers 2025 en de Gebiedsuitwerking Amstel-ArenA en de toevoeging van nieuwe werkruimte tussen de 40.000 en 80.000m2 bvo.*

- Welke gebieds FSI is gewenst? Wat is het maximale laadvermogen van het gebied?
- Hoe ziet de programmatische verhouding van wonen, werken, hotels en voorzieningen er uit? Hoe vertaalt dat zich in aantallen en bvo's voor woningen, kantoren, bedrijven en voorzieningen?
- In hoeverre gaat het gebied "de hoogte in"?
- Welke mix aan functies is noodzakelijk om een sociaalveilige plint te krijgen?
- Is zonering op gebiedsniveau (werken, wonen, voorzieningen) noodzakelijk en hoe ziet dat er uit? Of dient dit juist op kavelniveau te gebeuren?
- Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn nodig, uitgaand van het Amsterdams Voorzieningen model? Wat betekent dit op projectgebiedsniveau? En wat is de spreiding op wijkniveau?
- Wat betekent dit op plangebiedsniveau? En wat is de spreiding op wijkniveau (gehele gebied Overamstel)?
- In hoeverre is detailhandel gewenst of voldoet het aanbod in de nabije omgeving?
- Welke kwaliteitsimpuls, programma en dichtheid is noodzakelijk rondom het metrostation voor verbetering van de sociale veiligheid en het beter benutten van deze voorziening?

Identiteit: gemengde stadswijk met postindustrieel karakter

Ambitie: *Ontwikkeling van een moderne stadswijk met een rauw randje, waarbij het industriële verleden met fabrieken en hallen, met de karakteristieke 'shed-daken', herkenbaar aanwezig blijft*

- Hoe kunnen de karakteristieke bedrijfs- en fabriekspanden, die geen monumentenstatus hebben, daadwerkelijk worden behouden en hergebruikt?.

Infrastructuur: auto, fiets en OV

Ambitie: *Benutten van de goede bereikbaarheid per auto, verbeteren van de fietsbereikbaarheid naar het gebied door betere verbindingen met Amsterdam Zuid, - Oost ,-Zuid-Oost en het Amstelkwartier en het nog beter benutten van de OV-bereikbaarheid (via metrostation Overamstel)*

- Dient het snelheidsregiem van 50km/uur aangepast te worden naar 30 km/uur ?
- Is een 'knip' in de doorgaande autoverbinding W. Fenengastraat-Van Marwijk-Kooijstraat noodzakelijk vanwege de verwachte toename van fietsers en voetgangers van en naar het metrostation?
- Voldoet de huidige ontsluiting van het gebied voor autoverkeer bij verdichting/intensivering? Of dient er, mede in relatie tot de transformatieopgave voor ABP-Zuid, uitbreiding komen?
- Kan het doorgaande verkeer door het plangebied worden ontmoedigd door het snelheidsregime van de De Heusweg terug te brengen naar 30 km/uur?.
- Waar komen verbindingen voor fietser en wandelaar om de reeds aanwezige goede OV-bereikbaarheid te versterken?
- Zijn er aanpassingen noodzakelijk van het metrostation Overamstel om deze goede OV-ontsluiting beter voor het gebied te benutten?
- Hoe garanderen we goede en snelle bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten in het geval van een calamiteit?





Ooghoogte collages uit Ambitiedocument opgesteld door VMX Architecten / Studio Ninedots in opdracht van Nijkerk Holding BV en Lingotto

Openbare ruimte

Ambitie*: ontwikkelen van een hoogwaardige, aantrekkelijke, duurzame openbare ruimte conform Puccini, met voldoende verblijfskwaliteit waar de nabijheid van het water aan bijdraagt, waarin de behoeften van de verschillende gebruikersgroepen als werknemers, bewoners of toeristen, zich goed tot elkaar verhouden en die voorziet in meer groen, een buurtplein- of –park en sport- en speelruimte*

- Hoe de openbare ruimte rondom het metrostation aantrekkelijker en sociaal-veiliger te krijgen en waar komt de extra stallingsruimte voor fietsen?
- Hoe combineer je vrachtwagens (productieve bedrijvigheid) met meer ruimte voor de voetganger en de fietser in de straten?
- Hoe kan het aantal parkeerplekken op straat verminderd worden om de beoogde kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte te geven?
- Hoe zorgen we voor voldoende recreatieve ruimte en verblijfskwaliteit in het geval van een groter en diverser aantal gebruikers in het gebied?
- Hoe benutten we de Duivendrechtsevaart en insteekhaven beter als aantrekkelijke openbare ruimte voor het gebied?
- Hoe ziet de wijze van afvalinzameling er voor de toekomst uit en hoe is dit in te passen in het gebied?

Stedenbouwkundige structuur

Ambitie: *een logisch en leesbaar onderdeel van de stad, met goede aansluiting op de omliggende buurten. Qua bouwtypologie anders dan de gesloten bouwblokken van het Amstelkwartier. Enkele toevoegingen van hoogbouw in de middenschaal horen hier bij, mits in samenhang met hoogte-accenten van de omliggende gebieden bekeken.*

- Welke aanpassingen aan de stedenbouwkundige structuur van het gebied dienen te worden gemaakt ten op zichte van de huidige situatie? Welke aanpassingen aan het uitgegeven gebied zijn daarvoor nodig?
- Hoe komt de spreiding van bouwvolume in het gebied te liggen: waar zijn hoogteaccenten mogelijk en waar blijft ruimte onbebouwd?
- Welke gebouwtypologie wordt voor de nieuwbouw in het gebied geïntroduceerd?

3.3 Milieuhinder

Zoals toegelicht in paragraaf. 2.2. zijn er hinderzones van toepassing, met name op het gebied van geluid, die beperkingen stellen aan de ontwikkelingsmogelijkheden. In dezelfde paragraaf 2.2 evenals in hoofdstuk 5 worden suggesties gedaan voor maatregelen.Uitgangspunt is wel dat zittende bedrijven in het gebied blijven.

3.4 Duurzaamheid

Het Bedrijventerrein Overamstel / Kauwgomballenkwartier wordt een duurzame stadswijk. Uiteraard zijn voor dit gebied tenminste de huidige beleidskaders uit de Agenda Duurzaamheid van toepassing. Dit zijn onder andere ambities op het gebied van: Natuurinclusief Bouwen, Amsterdam Circulair, Amsterdam Rainproof, Actieplan Luchtkwaliteit en Naar een Stad zonder Aardgas. Ook is er nieuwe landelijke wetgeving en beleid in ontwikkeling, die bij deze gebiedsontwikkeling van toepassing zullen zijn. Zo is wettelijk verplicht dat alle nieuwe gebouwen vanaf 1 januari 2018 als BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) ontwikkeld worden.

De ambitie om een moderne, unieke stadswijk te ontwikkelen, is onlosmakelijk verbonden aan de ambitie een duurzame wijk te creëren. Het project betreft een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling, die vraagt om duurzaamheidsambities die verder strekken dan het nu geldende duurzaamheidsbeleid. De initiatiefnemende marktpartijen worden uitgedaagd een extra inspanning te doen om binnen hun ontwikkelingen te zoeken naar innovatieve duurzaamheidsoplossingen op gebied van energiebesparing, energieopwekking, gebruik van restwarmte, regenbestendigheid, duurzaam materiaalgebruik, circulariteit, gezondheid en natuurinclusiviteit. De gemeente schrijft niet voor hoe het hoge duurzaamheidsniveau te halen, maar wel dàt het inherent is aan de ontwikkelingen in het gebied. Marktpartijen beschikken ruimschoots de kennis, kunde en creativiteit om een hoog duurzaamheidsniveau te halen in hun ontwikkelingen en transformaties en dienen daar dan ook hun verantwoordelijkheid in te nemen.

In de vervolgfase van dit project wordt onderzocht welke kansen op gebied van duurzaamheid in het gebied liggen. De kansen zijn op verschillende niveaus inzetbaar: zo zijn er kansen die vragen om keuzes op gebiedsniveau, op bouwblokniveau, op niveau van het gebouw en zelfs op het niveau van een enkel gebouwdeel. Belangrijk bij deze duurzaamheidsambitie is het besef dat het een transformatieopgave is, waarbij men in het gebied niet met een 'blanco vel' begint: huidige bedrijven en bewoners dienen zo min mogelijk beperkingen te ondervinden van de transformatie. Voor hen dient gezocht te worden naar oplossingen op maat, die gebruik maken van de kansen die de huidige bedrijfsvoering, het bedrijfsgebouw of de woonark op duurzaamheidsvlak biedt.

3.5 Relatie met de omgeving

Het plangebied wordt omgeven door gebieden waar ofwel de transformatie in volle gang is, of de opties hiertoe verkend worden. Het projectgebied zal enerzijds een logisch onderdeel vormen van het gehele Overamstel gebied, anderzijds zal het qua identiteit juist onderscheidend zijn.

- **Amstelkwartier fase 1**: Hier wordt volop gebouwd en de afronding is in zicht. In het gebied zit een basisschool. Het programma bestaat voornamelijk uit wonen, een hotel en een groot kantoorcomplex (Waternet) en wat detailhandel langs de Spaklerweg.
- **Amstelkwartier fase 2**: De bouw start op korte termijn. Dit wordt ook voornamelijk een woongebied, met een kinderdagverblijf.
- **Amstelkwartier fase 3**: Hier moeten een groot deel van de (maatschappelijke) voorzieningen voor het totale Amstelkwartier komen, zoals een winkelcentrum met supermarkten, twee basisscholen en een middelbare





Luchtfoto's van Weespertrekvaartbuurt (boven) en Amstelkwartier (onder) met de stand van zaken van september 2017.

school. Daarnaast komen er voornamelijk woningen.

- **Weespertrekvaartbuurt:** Ten oosten van de spoordijk worden diverse buurten ontwikkeld met een eigen karakter, zoals op het terrein van de voormalige Bijlmerbajes. In het gebied komen naast woningen een tweetal basisscholen, een middelbare school en een sporthal.
- **J. Muyskenweg zone**: het bedrijfsgebied aan de andere kant van de Duivendrechtsevaart, tussen de vaart en de J. Muyskenweg, transformeert in een gemengd woon-werk gebied. Hier zijn tijdelijke studentenwoningen, een hotel, een broedplaats en wordt een kantoorpand omgezet naar middensegment huurappartementen, is een tweede hotel in aanbouw en wordt de Koffiefabriek getenderd (sloop-nieuwbouw, wonen en bedrijvigheid)
- **Amstel Business Park Zuid**: voor het gehele ABP-Zuid (Ouder Amstel) aan de zuidzijde van metrostation Overamstel, is een ruimtelijk economische visie opgesteld. Voor het deel dat aan het plangebied grenst (Amstelwerf) is op vergelijkbare wijze initiatief getoond door zittende eigenaren om dit gebied te transformeren naar gemengd woon-werkmilieu met een hoge dichtheid.

3.6 Aanzet Ruimtelijk Ontwikkelkader

De gestelde opgaven en ambities kunnen worden vertaald naar een Ruimtelijk Programmatisch Ontwikkelkader. Een eerste aanzet naar een dergelijk kader is opgenomen in deze principenota, hetzij nog los van de programmatische kaders. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat deze kaart onderdeel uitmaakt van de bestuurlijke besluitvorming van dit document. De aanzet tot het Ruimtelijk Ontwikkelkader is in dit stadium verre van compleet en doet geen uitspraken over bouwhoogte, bebouwingspercentages en programmatische mix. De afbeelding is louter een weergave van een mogelijk instrumentarium om initiatieven aan te toetsen. Het bepalen van het definitieve ontwikkelkader vormt onderdeel van de volgende fase, wanneer ook met belanghebbende partijen wordt nagedacht over de invulling hiervan.

Toelichting op Aanzet Ruimtelijk Programmatisch Ontwikkelkader:

Bouwvelden

- De kavelgrens en het bouwveld van de noordwestelijke hoek wordt, vanwege het creëren van een goede aanlanding van de brede brug, iets verlegd, waardoor ruimte ontstaat voor een aantrekkelijke plek aan de kade.
- Het kavel waarop een buurtpark is geprojecteerd, krijgt de mogelijkheid tot verruiming in zuidelijke richting, waardoor deze zuidelijke rooilijn gelijk wordt getrokken met de naastgelegen bouwvelden.
- Het bouwveld grenzend aan het buurtpark, vormt een goede locatie voor eventuele maatschappelijke voorzieningen, zoals een school, vanwege het aangrenzende buurtpark. In een vervolgfase worden noodzaak en invulling hiervan onderzocht.
- De oorspronkelijke bedrijfsloodsen uit de jaren ‘50 van de vorige eeuw blijven behouden, en dragen bij aan de post-industriële identiteit van het gebied.
- De rooilijn van bouwvelden grenzend aan de insteekhaven worden op afstand van de kade gelegd, om zodoende een toegankelijke kade langs de insteekhaven te creëren.
- Het vlak van een bouwveld betreft de maximale contour, met grotendeels indicatieve rooilijnen. Nader onderzoek moet uitwijzen wat het maximale bebouwingspercentage van een bouwveld kan worden (om zo mogelijkheden voor het gebruik van de openbare ruimte te vergroten).

Inrichting openbare ruimte

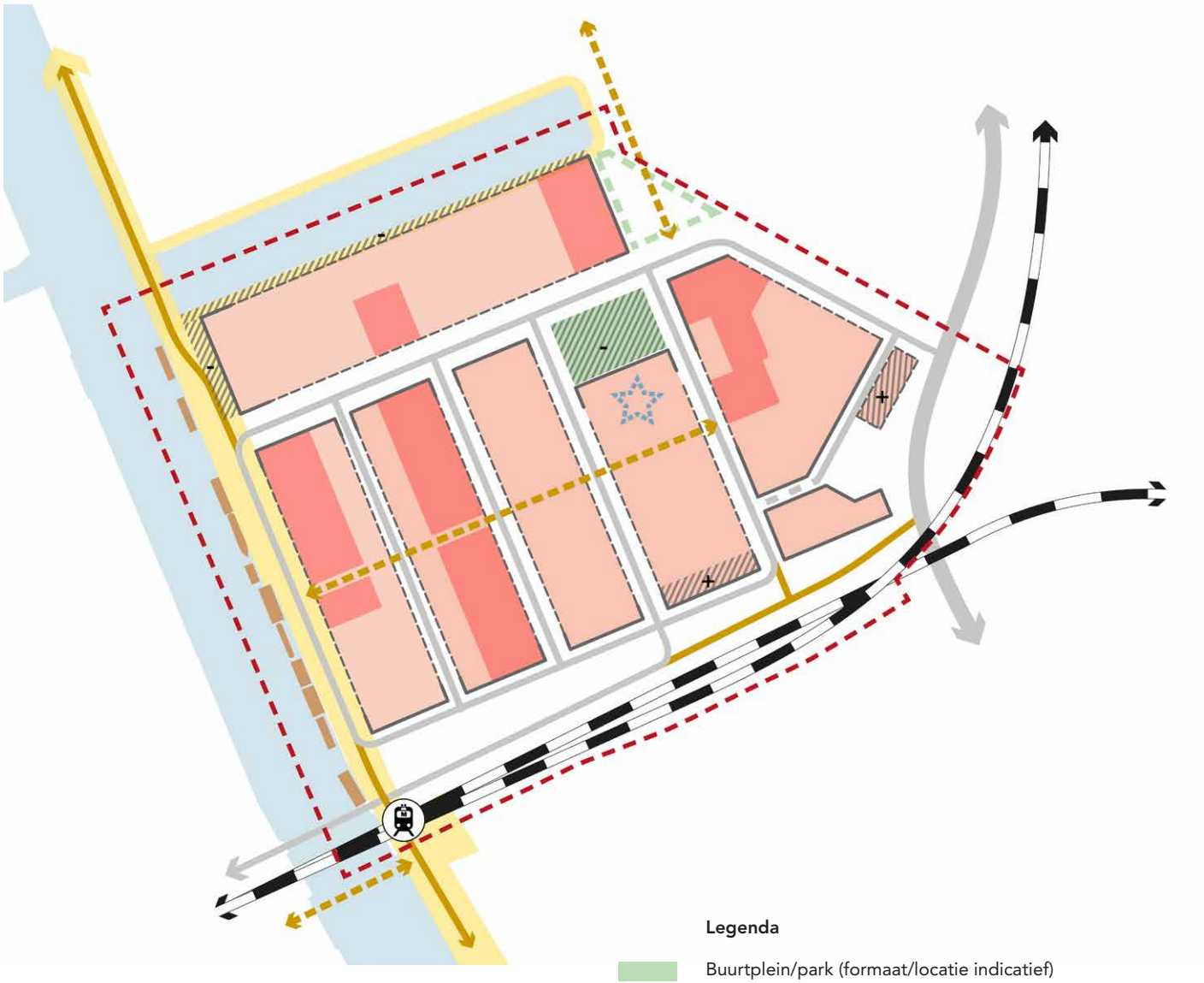
- De kades van de Duivendrechtsevaart worden zo veel mogelijk openbaar toegankelijk met een groen karakter; op diverse plekken komt zicht op het water.
- Introduceren van tenminste één buurtpark centraal in het gebied, dat voor tal van publieke functies gebruikt kan worden.
- De driehoekige openbare ruimte aan de D. Goedkoopstraat kan tijdelijk (tijdens de kavelsgewijze transformatie) als verblijfsruimte dienen en later een definitieve bestemming en inrichting krijgen.
- Verbeteren van de inrichting rond metrostation Overamstel en vergroten capaciteit fietsparkeren.

Verkeerstructuur auto

- Afsluiten W. Fenengastraat voor doorgaand autoverkeer bij metrostation Overamstel
- De snelheid in het gebied wordt verlaagd van 50 naar 30 km/uur.

Langzaam verkeersverbindingen

- Een langzaamverkeersbrug over de insteekhaven verbindt Amstelkwartier met het projectgebied; de royale breedte van de brug biedt kansen voor verblijfsruimte.
- Een tweede langzaam verkeersverbinding (langs de insteekhaven) vormt een aantrekkelijke route naar het toekomstige winkelcentrum en wijkpark in het Amstelkwartier.
- Verbeteren van de oost-west verbinding ter hoogte van het metrostation Overamstel door optimalisatie van de bestaande brug, of door een nieuwe fietsbrug die ook door ABP-Zuid gebruikt wordt.
- Er dient tenminste één interne oost-west route door de bouwvelden mogelijk te worden gemaakt.



NB: Deze kaart betreft een aanzet tot het ruimtelijk ontwikkelkader, en dient in een vervolgfase verder te worden uitgewerkt. Dit raamwerk wordt daarom in deze fase nog niet bestuurlijk vastgesteld.

Legenda

- Buurtplein/park (formaat/locatie indicatief)
- Tijdelijk plein in afwachting ontwikkeling naastgelegen zone
- Publieke kade met verblijfskwaliteit
- Langzaam verkeersverbinding
- Langzaam verkeersverbinding (locatie indicatief)
- Reservering maatschappelijke voorziening (Locatie inditactief)
- Rooilijn
- Indicatieve rooilijn
- Bouwveld
- Betekenisvol gebouw
- Veranderingen in uitgeefbaar terrein
- Lokale weg
- Lokale weg, alleen taxi, bus
- Metrolijn met halte
- Duivendrechtsevaart
- Woonboot
- Projectgrens

4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning

4.1 Krachtenveldanalyse

Erfpachters, initiatiefnemers en bedrijfsbelangen

Uit de krachtenveldanalyse komen in de eerste plaats de erfpachters met grondposities en ambities als coalitiepartners naar voren, met daar tegenover de bedrijven binnen en buiten het gebied voor wie woningbouw mogelijk tot beperkingen leidt. Van de initiatief nemende erfpachters, die als verhuurders van bedrijfsruimten mede het bedrijfsbelang in het gebied vertegenwoordigen, wordt een actieve rol verwacht voor het vinden van draagvlak bij de vertegenwoordigende partijen als de ORAM en de KvK. Van belang is te benadrukken dat hier met de keuze voor 'de productieve en creatieve wijk', sprake is van een werk-woonconcept, waarbij het wonen als het ware te gast is en het werken extra bescherming geniet.

Woonbootbewoners

De bewoners zijn als partij op dit moment nog sterk in de minderheid. In het gebied beperkt dit zich tot 11 woonboten en hun bewoners in de Duivendrechtsevaart. Zij zijn gewend aan de bestaande setting en hebben zich daarin gevoegd, mede door zich een deel van de openbare ruimte toe te eigenen (kadetuinen). De nieuwe opgave brengt consequenties voor deze bewoners met zich mee, die tot weerstand kunnen leiden: toename van het bouwvolume, intensivering van het gebruik, het openbaar maken van de kade. Daar tegenover staat dat de levendigheid en het voorzieningenniveau in de buurt toeneemt en daarmee de sociale veiligheid.

Toekomstige bewoners

Misschien niet zozeer van belang voor deze fase van het planproces, maar wel voor de realisatie van de transformatiedoelen, zijn de toekomstige bewoners. Hoe wordt voorkomen dat de nieuwe bewoners, de zittende en toekomstige bedrijven in de weg gaan zitten?

Hotelgasten

Een andere bijzonder groep stakeholders waarmee in de toekomst rekening moet worden gehouden, zijn de twee hotels, die in 2018 worden opgeleverd. Het totale programma bedraagt circa 700 kamers en gaat met een serieuze nieuwe belasting van het bedrijventerrein gepaard.

Gemeente

De gemeente mag niet ontbreken in dit overzicht van stakeholders. Zij draagt zorg voor een openbare ruimte die aansluit bij de transformatie. Ook de noodzaak van het belang de juiste voorzieningen in het gebied te krijgen behoort de gemeente toe. Tot slot is het aan de gemeente om ruimtelijke en programmatische spelregels vast te leggen waaraan initiatieven moeten voldoen.

4.2 Risicoverkenning

Hiervoor is al het één en ander gezegd over de botsende belangen van de verschillende gebruikers en bewoners. Hierin schuilen de belangrijkste risico's, die via bezwaarprocedures een wissel kunnen trekken op de voortgang van de transformatie en de realisatie van het concept van 'de productieve en creatieve wijk'.

Het onderzoek naar de overige condities die met de introductie van woningbouw samenhangen, is nog niet geheel uitgekristalliseerd. Eerdere transformaties in de directe omgeving wijzen uit dat hier geen juridische of ander praktische belemmeringen uit zijn te verwachten. Voor zover daar toch sprake van blijkt te zijn, zijn de initiatiefnemende marktpartijen de risicodragers. Omdat geen nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, is het meeste onderzoek namelijk gekoppeld aan het voor de omgevingsvergunning benodigde projectbesluit.

Op gebied van wet- en regelgeving dient een aantal mogelijke risico's in de volgende fase nader in kaart te worden gebracht:

- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten die kunnen leiden tot het treffen van maatregelen en het moeten verkrijgen van ontheffingen van het bevoegd gezag.
- bedrijven kunnen door woningbouw beperkt worden in hun bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden, wat tot planschade kan leiden. Met een planschade-risico-inventarisatie kan eventuele planschade inzichtelijk gemaakt worden, dan wel gekeken worden hoe planschade beperkt kan worden.
- de aanwezigheid van transportleidingen- en routes van gevaarlijke stoffen, risicocontouren rondom opslagplaatsen van dergelijke stoffen en risicovolle bedrijvigheid kan in het geval van woningbouw tot een toename van plaatsgebonden en groepsrisico leiden (externe veiligheid). Via onderzoek kan inzichtelijk worden gemaakt of dit het geval is en of er al dan niet sprake is van aanvaardbare risico's.
- vanwege de ligging binnen invloedgebied van spoorwegen, snelwegen, 50-km wegen en gedeeltelijk binnen de geluidcontour van gezoneerd bedrijventerrein ABP-Zuid. Aangetoond moet worden of een aanvaardbaar geluidklimaat realiseerbaar is.
- de bodem moet geschikt zijn voor de functie wonen. Aangetoond moet worden of dit zo is dan wel hoe dit gerealiseerd wordt.
- Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van een waterkering. In geval van ontwikkelingen binnen deze zone is advies en ontheffing van het waterschap nodig.
- er zal per ontwikkeling door een vormvrije-m.e.r inzichtelijk gemaakt moeten worden of de ontwikkeling nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Zo ja, dan moet er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. opgesteld worden.
- Bij ontwikkelingen moet aangetoond worden dat er geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn (luchtkwaliteitsonderzoek/ NIBM-tool).

Ook voor deze punten zijn de initiatiefnemers risicodrager. Zij zijn aan zet om deze zaken verder in beeld te brengen wanneer zij hun initiatief willen realiseren.



Foto van het pand aan de Willem Fenengastraat 9, waarbij reeds een kantoorvolume over het bestaande bedrijfspand is gebouwd. Foto: juli 2017



Foto van het kavel van Amsterdam Metallized Products/API, vanaf de Abraham Dudok van Heelstraat. Foto: juli 2017

5. Ontwikkelstrategie

In de verkennende fase wordt uitgegaan van de volgende ontwikkelstrategie. Deze is onder andere gevormd op basis van de ervaringen van de toegepaste ontwikkelstrategieën in andere transformatiegebieden in de stad. In de vervolgfase zal deze worden verscherpt.

Rolverdeling transformatie

De transformatie van het gebied vindt primair plaats op initiatief van de markt. Geen loze stelling, gezien de plannen van de zittende erfpachters, voor zowel een ruimtelijke visie voor het hele gebied als voor concrete projecten die zij klaar hebben liggen. De gemeente, toetst, faciliteert en gaat als de omstandigheden daarom vragen samenwerkingsverbanden aan.

Regie rol

De gemeente is ook kaderstellend om ervoor te zorgen dat de transformatie ruimtelijk en programmatisch op verantwoorde wijze plaatsvindt. Dat stelt eisen aan de openbare ruimte en het voorzieningenaanbod en afstemming met de ontwikkelingen in de omgeving. Op deze punten voort de gemeente wel degelijk regie.

In de volgende fase wordt daarom door de gemeente het Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelkader opgesteld, op basis waarvan initiatieven worden getoetst. Dit instrument is noodzakelijk bij een kavelgewijze transformatie om te voorkomen dat de eerste initiatieven alleen de spreekwoordelijke "krenten uit de pap" zullen zijn en het lastig te realiseren programma blijft liggen.

Het andere 'sturingsinstrument'dat de gemeente heeft is het vigerend bestemmingsplan. Dit is conserverend en staat een beperkte uitbreiding van bedrijfs- en kantoorruimte toe. Toevoegen van woningbouw op basis van het bestemmingsplan is niet mogelijk. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om met de erfpachters in gesprek te gaan over de gemeentelijk ambities en hierover privaatrechtelijke afspraken te maken. Privaatrechtelijke overeenstemming met de erfpachters is voorwaardelijk voor medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat marktpartijen het minder aantrekkelijke programma laten liggen.

Samenwerking marktpartijen

Hoewel het initiatief bij de markt ligt, zoekt de gemeente wel actief de samenwerking op. Markt en gemeente delen immers de ambitie van behoud van werkfunctie in de stad, menging met wonen, verdichting en intensivering van het grondgebruik en het behoud van een deel van de oude fabriekspanden. Het overleg is in deze fase nog vrijblijvend, maar zal in opvolgende fases andere vormen aannemen. Op projectniveau liggen intentieovereenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten in het verschiet.

Ruimtelijk raamwerk en openbare ruimte

Intensivering van het gebied met een aandeel woningbouw stelt andere eisen aan de openbare ruimte. Dat vraagt een nieuwe visie op de ruimtelijke en functionele indeling van het hele gebied. De introductie van woonfuncties brengt ruimteclaims met zich mee voor verblijfsfuncties en voorzieningen. Er is afstemming nodig met de directe omgeving, die ook in transitie is (zie 3.5, Relatie met de omgeving). Het is aan de gemeente om hier structuur aan te geven en een ruimtelijk raamwerk uit te werken.
Dit raamwerk moet een gefaseerde transformatie op kunnen vangen en de ruimtelijke kwaliteit op korte en lange termijn waarborgen. Het vormt tevens het afwegingskader op basis waarvan de initiatieven van de markt kunnen worden beoordeeld. In de volgende fase zal dan ook een Ruimtelijk Programmatisch Ontwikkelkader worden opgesteld (zie als verbeelding van deze werkwijze H3.6, Aanzet Ruimtelijk Ontwikkelkader).

Juridisch-planologisch kader

Het bestemmingsplan is te beperkt om woningbouw en de gewenste vergroting van de bouwvolumes toe te staan. Aanpassing van het plan is in deze fase niet opportuun. De voorkeur gaat er naar uit om, op basis van bestuurlijk commitment en voldoende maatschappelijk draagvlak en in lijn met het ruimtelijk raamwerk , kavelgewijs af te wijken. Dat kan via "postzegelbestemmingplannen" of het volgen van een omgevingsaanvraag op basis van de uitgebreide procedure. Zo hoeft geen eindbeeld te worden vastgelegd, houdt de gemeente de regie en is in lijn met de rolverdeling, de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de met de afwijking samenhangende onderzoeks- en procedurekosten. Wel is het van belang dat het geldende bestemmingsplan voor 20 januari 2020 opnieuw wordt vastgesteld, want dan verstrijkt de 10 jaarstermijn. Dit is een wettelijke verplichting. Het 'nieuwe' bestemmingsplan zal het verlopen bestemmingsplan conserveren. Ook wordt de optie bezien om het vingerende bestemmingsplan te verlengen. In dat geval hoeft er geen nieuw bestemmingsplan met een conserverend karakter te worden vastgesteld, maar voldoet een zogenaamd verlengingsbesluit.

Geluidshinder wegverkeer

De geluidshindercontouren van A-10 en A-2 vragen speciale aandacht. Deze zijn er de oorzaak van dat de maximale ontheffingsgrenzen in het gebied worden overschreden. Op gebouwniveau is dit te ondervangen middels het toepassen van dove gevels. Vanuit het oogpunt van "goede ruimtelijke ordening", is dit als incidentele oplossing te billijken, maar voor een volledige gebiedstransformatie schiet dat tekort. Een geluidscherm langs het betreffende deel van de A-10 ligt dan meer voor de hand. In combinatie met de mogelijke afwaardering van de A2 tussen de ring A-10 en de Utrechtsebrug, leidt dit ertoe dat het hele gebied ruim onder de maximale ontheffinsgwaarde komt te liggen en een algehele verbetering van het leefmilieu wordt bereikt.

Samenwerking Ouder-Amstel

Het bedrijventerrein grenst aan het Amstel Business Park-Zuid (gemeente Ouder Amstel). Ook voor dit bedrijventerrein zijn ambities geformuleerd op het gebied van een mix van bedrijven en woningbouw. Het gebied ligt qua geluidsbelasting van wegverkeer nog kritischer ten opzichte van de A-10 dan het plangebied. De afstemming met Ouder Amstel zal gericht zijn op een gezamenlijke investering in het geluidsscherm A-10. Ook het terugdringen van de grens van het gezoneerde industriegebied en de daarbij horende

geluidszone zou voor het plangebied en ABP-Zuid gunstig zijn in relatie tot de toevoeging van wonen en mogelijk leiden tot samenwerking.

Kosten en opbrengsten

De kosten die de gemeente maakt worden gedekt uit de opbrengsten van door transformaties gegenereerde erfpachtconversies en op zeer beperkte schaal uit de grond-uitgiftes. Dat geldt voor de proceskosten evenals voor de uitvoeringskosten voor de openbare ruimte in het geluidsscherm A-10. Uitgangspunt is een positief grondexploitatie-resultaat.

Passief grondbeleid

Er is sprake van een passief grondbeleid vanuit de gemeente, eventuele aankopen voor openbaar gebied, dan wel strategische percelen (met bijvoorbeeld een milieuzonering) gebeuren alleen in uitzonderlijke gevallen en zal per geval afzonderlijk worden beoordeeld in relatie tot het saldo van de grondexploitatie. Het gebied biedt tevens op kleine schaal de mogelijkheid voor nieuwe gronduitgifte. Met de schaarse nog te ontwikkelen of voor ander doeleinden in te zetten grond wordt zuinig omgesprongen. De gemeente wil deze gronden inzetten als strategisch grondreserve. Bijvoorbeeld om grondposities uit te ruilen waarmee bijvoorbeeld de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgt. Anderzijds kan het via een tender inkomsten genereren. De keuzes hierin zullen nader worden bepaald in de volgende fase.



Foto vanaf de De Heusweg kijkend over het projectgebied en de Duivendrechtsevaart, met de rij woonboten. Foto: juli 2017

6. Planning en Proces

De ontwikkelingen op het bedrijventerrein verlopen volgens twee parallelle trajecten.

1. De lopende projecten die op basis van het investeringsbesluit in 2011 zijn ingezet: diverse bouwprojecten, waaronder twee grote hotels die eind 2018 worden opgeleverd, de aanleg van twee ligplaatsen voor woonschepen, kadeherstel en herinrichting van een deel van de openbare ruimte.
2. De met deze principenota beoogde verruiming en intensivering van de transformatie (verdichting en toevoeging van wonen).

Samenvoeging fase 2 en 3

Het bestaande investeringsbesluit (2011) biedt de mogelijkheid om voor de nieuwe opgave een verkort proces te doorlopen. Er is immers al een projectteam actief en er is in het kader van de lopende projecten al behoorlijk wat onderzoek gedaan. Dat leidt tot een vrij compleet beeld van de mogelijkheden en beperkingen die het gebied kent. Als volgende stap in het proces wordt daarom voorgesteld direct naar een Investeringsbesluit toe te werken, dat feitelijk als een aanpassing van het bestaande investeringsbesluit (2011) kan worden gezien (zogenaamd Herzieningsbesluit)..

In de volgende fase moeten de volgende thema's nader worden onderzocht:

- Stedenbouw: structuur, hoogbouw, dichtheid, plinthoogte
- Verkeer: bereikbaarheid, verbindingen, parkeren (normen)
- Geluid: verkeers- en industriegeluid (binnen gebied en van buitenaf), geluidscherm
- Programma: verhouding van functies, verhouding type bedrijvigheid, invulling plint
- Financiën: verwachte inkomsten, kosten openbare ruimte, proceskosten, herijken grex
- Planologisch: geluidszonde ABP-Zuid, ontwikkelstrategie i.r.t. bestemmingsplan, MER-plicht
- Ontwikkelstrategie: werkwijze, samenwerking met markt, fasering

Planning

De planningsdoelstellingen zijn van toepassing op de ontwikkeling van het integrale transfomatiekader (investeringsbesluit), als wel op de individuele ontwikkelingen (bouwprojecten) op kavelniveau. Het principebesluit, gepland voor maart 2018, schept ruimte aan marktpartijen, om parallel aan het werken aan de Investeringsnota concrete projecten voor te bereiden. Op die manier kan tijdwinst worden geboekt om zo direct mogelijk in aansluiting op het Investeringsbesluit, verwacht eind 2018/begin 2019, de uitvoering van individuele bouwprojecten te kunnen starten.

	2018	Q1	Q2	Q3	Q4	2019 >
Principebesluit		x				
Investeringsbesluit	Financieel kader (herijking grex)				x	
	Ruimt. programmatisch ontwikkelkader				x	
	Raamwerk Openbare Ruimte (VO)				x	
Individuele bouwprojecten	Voorbereiding	x	x	x	x	x
	Jur.-planologisch		x	x	x	x
	Uitvoering					x
Openbare ruimte	DO Openbare Ruimte					x

Overzichtstabel procesplanning vervolgtraject



Foto de Willem Fenengastraat ter hoogte van de woonboten en walgebruik langs de Duivendrechtsevaart. Foto: juli 2017

7. Consultatie, participatie en communicatie

7.1 Consultatie tot nu toe

Op donderdag 9 november 2017 is een bijeenkomst gehouden waarbij bedrijven, ondernemers, werknemers en woonbootbewoners uit het gebied geïnformeerd zijn over het transformatieproces waarin het bedrijventerrein sinds enkele jaren in zit en hoe er over de toekomst van het bedrijventerrein wordt gedacht door de gemeente, maar ook door de twee initiatiefnemende partijen uit het gebied.

De vastgestelde straxtegische uitgangspunten van het gemeentebestuur, zoals Koers 2025 en Ruimte voor de Economie van Morgen, waarin een transformatie van het bedrijventerrein wordt voorgesteld in de vorm van een mixgebied van werken en wonen, zijn toegelicht. Het toekomstbeeld (ambitiedocument) dat door twee marktpartijen uit het gebied wordt geschetst en hun voornemen in het gebied te willen investeren zijn gedeeld en het proces van de verkenningsfase door de gemeente is toegelicht.

Dit leverde de volgende input op voor de volgende projectfase :

- Het idee voor de transformatie naar een mix van werken en wonen is positief ontvangen
- Bewoners ervaren nu een gevoel van onveiligheid. Er is weinig straatverlichting, 's avonds zijn er nauwelijks mensen in de buurt/op straat en de toegankelijkheid van het gebied voor voetgangers en fietsers is slecht en zelfs verkeersonveilig op sommige plekken. Zij zien een toekomstvisie waarin werken en wonen gemengd zal worden, als een vooruitgang voor de leefbaarheid en de sociale veiligheid.
- De aanwezigen gaven aan behoefte te hebben aan meer (maatschappelijke) voorzieningen in de buurt, zoals winkels, scholen, een huisarts, restaurants en cafés. De veiligheid, toegankelijkheid, het fietsparkeren en uitstraling rondom het metrostation Overamstel verdient ook de volle aandacht, volgens bewoners en werknemers.
- Het gebied wordt - volgens de aanwezigen- aantrekkelijker als er meer groen is in de vorm van bomen, maar ook als er bijvoorbeeld bloemenmengsels of bollen worden ingezaaid in grasvelden of grastaluds.
- Er zijn nog enkele bedrijven die geluid produceren in hun bedrijfsvoering (bv. metaalbewerking). Ondernemers en werknemers zijn huiverig voor de komst van nieuwe bewoners: ontstaat er geen lastige situatie daar waar het gaat om bedrijfslawaai, logistiek en transport die horen bij hun bedrijfsvoering versus wonen en leven in dit gebied?
- Ondernemers en bewoners vragen zich af of, al is het maar tijdelijk, er door simpele ingrepen zoals het inzaaien van het metrotalud al niet op korte termijn een betere uitstraling kan worden gecreëerd?
- De aanwezigen uitten de wens om op korte termijn de openbare ruimte aan te pakken op het gebied van veiligheid en toegankelijkheid. De toename van gebruikers, bezoekers en hotelgasten in het gebied vraagt daar nu al om. Het gaat hierbij over het ontbreken van trottoirs in sommige straten, maar ook het omlaag brengen van de snelheid voor het verkeer naar 30 km/uur of het verzoek voor plaatsing van twee verkeersspiegels aan het begin en einde van de N. Tetterodestraat.
- De bewoners van de 11 woonboten in het gebied vragen zich af of de gemeente en ontwikkelende partijen hen als 'lastig' zien ten aanzien van de ontwikkelingen in de toekomst. Zij zijn vóór de veranderingen, maar het zal ook wennen zijn. Er zijn voor- en nadelen aan de veranderingen en daarin willen zij als serieuze stakeholder worden betrokken. Een belangrijk punt voor hen is bijvoorbeeld wat er met hun waltuintjes in de toekomst gebeurt.
- Ook worden zorgen geuit over de toename van het aantal toeristen/hotelgasten in de loop van komend jaar als de hotels klaar zijn. Het 'zoekverkeer' zal toenemen in het gebied en het gebruik van parkeerplaatsen ook. Daarnaast zal de verbinding van het metrostation Overamstel naar de twee hotels goed en veilig moeten zijn.
- Rondom het in aanbouw zijnde Hotel Overamstel aan de P. van Vlissingenstraat, vlakbij het metrostation Overamstel, is de doorgaande route voor voetgangers en fietsers tijdelijk anders vanwege het bouwterrein van de aannemer. Het tijdelijke smalle pad over het metrotalud is gemaakt om langzaam verkeer veilig langs de bouwplaats te leiden. Dit pad is al erg smal en wordt overwoekerd door beplanting en zou weer toegankelijker moeten worden gemaakt.

Bewoners, gebruikers, werknemers, ondernemers en eigenaren in het gebied willen graag actief betrokken blijven bij de toekomstplannen voor het gebied. Een terugblik op de informatiebijeenkomst is in verslagvorm opgenomen in bijlage 5 van de Principenota, toegestuurd aan de aanwezigen en gepubliceerd op de projectwebsite.

7.2 Participatie

De twee initiatiefnemende marktpartijen dienen nauw betrokken te worden bij de volgende fases van de ontwikkeling van het gebied. Zij hebben immers het initiatief genomen een ambitiedocument op te stellen en geven aan bereidwillig te zijn in het gebied te investeren. Ook andere stakeholders in het gebied zoals erfpachters, bedrijfseigenaren en de woonbootbewoners, zullen ook gelegenheid krijgen hun wensen voor de toekomst van het gebied in te brengen. Aandachtspunt daarbij is wel dat het initiatief van transformatie niet bij de gemeente ligt, maar bij de marktpartijen met grondpositie in het gebied die bereid zijn te investeren. De gemeente is met betrekking tot de bouwprojecten kaderstellend, toetsend aan dat kader en verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Door de partijen die actief in het gebied zijn, zal kunnen worden meegedacht aan het op te stellen kader waarbinnen zij aan de slag mogen.

7.3 Communicatie

In de loop van het transformatieproces is het belangrijk om alle doelgroepen (gebruikers, omwonenden, bedrijven, werknemers, ontwikkelaars) te informeren, te consulteren en te inspireren. Het gebied staat momenteel bekend als bedrijventerrein en zal ook bekend moeten worden als nieuwe stadswijk waar in de toekomst gewerkt, gewoond, geleefd en gerecreëerd kan worden. Het is belangrijk dat partijen die het gebied kunnen en willen ontwikkelen enthousiast blijven en bereid zijn om er aan de slag te gaan. Maar ook zittende bedrijven en omwonenden dienen goed betrokken te worden bij de vervolgstappen. Goede communicatie over de processen en planning die ten grondslag liggen aan de toekomstige ontwikkelingen in het gebied, is noodzakelijk om de verwachtingen van gebruikers, initiatiefnemers, omwonenden en ontwikkelende partijen realistisch te houden.

Naast externe doelgroepen worden binnen de gemeente de bestuurders stadsdeel Oost, het college van B&W, collega's van andere rve's en projectmanagers van de omliggende ontwikkelgebieden en vergelijkbare transformatieprojecten in de stad geconsulteerd en geïnformeerd.

Op de website *www.amsterdam.nl/projecten/overamstel-ii/bedrijventerrein/* wordt informatie gegeven en worden publicaties geplaatst.



Foto van het perceel van Asko B.V. in een van de panden die door M&A is aangewezen als betekenisvol voor het gebied. Foto: juli 2017

8. Organisatie

8.1 Opdrachtgeverschap fase 1 Principebesluit

Het bedrijventerrein Overamstel valt onder bestuurlijk opdrachtgeverschap van stadsdeel Oost. Stadsdeelbestuurder Reuten is de bestuurlijk opdrachtgever voor de transformatieopgave. Echter is het nemen van een Principebesluit de bevoegdheid van het College van B&W. Portefeuillehouder in het kader van dit besluit is wethouder Van den Burg. Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt voor deze Principenota en het –besluit bij zowel stadsdeel Oost als bij Ruimte en Duurzaamheid. De bestuurscommissie Oost geeft haar advies mee in de besluitvorming over deze Principenota aan het College van B&W.

8.2 Opdrachtgeverschap voor vervolgfase(n)

Voor de vervolgfasen van de transformatie van het bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier wordt het ambtelijke opdrachtgeverschap voor dit gebied ondergebracht bij Grond en Ontwikkeling, Team GO. Reden hiervoor is de wenselijkheid om voor het gebied Overamstel, waarin het Amstelkwartier, de Weespertrekvaart, de Bijlmer Bajes en het Bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier liggen, één ambtelijk opdrachtgever te hebben. Zo kan er krachtig worden gestuurd en worden overkoepelende thema's als bereikbaarheid, maatschappelijke voorzieningen en de relatie met het Kroonenberg-terrein gewaarborgd voor het hele gebied. Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de transformatie van Bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier blijft bij stadsdeel Oost.

8.3 Projectorganisatie

De bestaande projectorganisatie (projectmanager, assistent manager, planner, projectleider Grond, planeconoom, juridisch planoloog, stedenbouwkundige) blijft in een volgende fase bestaan en werkt dan onder ambtelijk opdrachtgeverschap van Grond en Ontwikkeling, Team GO. Deze organisatie wordt uitgebreid met de expertise Ontwerp Openbare Ruimte.



Foto van de driehoekige openbare ruimte aan de Willem Fenegastraat, ter hoogte van Lingotto en de Kauwgomballenfabriek. Foto: juli 2017



Foto van de Johan Siegerstraat, kijkend in noordelijke richting. Foto: juli 2017

9. Financiën

Huidige grondexploitaties

Voor het bedrijventerrein Overamstel zijn op dit moment twee grondexploitaties actief:

- Grondexploitatie Bedrijventerrein Overamstel, plannummer 57960.
- Grondexploitatie Hotelstrook bedrijventerrein, plannummer 57930.

De grondexploitaties hebben gezamenlijk een positief plansaldo van circa 5 miljoen euro (nominaal). Dit is conform ERF 2017. Het plansaldo is inclusief de herinrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied.

Van TREX naar GREX Bedrijventerrein Overamstel

De grondexploitatie Bedrijventerrein Overamstel is met een collegebesluit van 6 maart 2016 omgezet van een transformatie exploitatie (TREX) naar een reguliere grondexploitatie (GREX), waarbij de verrekening van het resultaat conform de regels in het financieel stelsel gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden. Met de omzetting van TREX naar GREX zijn de uitgangspunten, zoals door de Gemeenteraad in 2011 vastgesteld in een investeringsbesluit, niet gewijzigd. Dit betekent dat de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte en de bijbehorende proceskosten (een maximaal vastgesteld drempelbedrag) gedekt worden door de meeropbrengsten van de transformaties. Het resultaat van de meeropbrengsten boven het drempelbedrag wordt vervolgens verrekend met het algemene deel van de Reserve Vereveningsfonds. Conform ERF 2017 kent de grondexploitatie een beperkt positief saldo.

GREX Hotelstrook

De grondexploitatie Hotelstrook bedrijventerrein is een traditionele grondexploitatie. Er wordt bouwrijpe grond uitgegeven in erfpacht waarmee de kosten van het bouwen woonrijp maken van het plangebied wordt gedekt. De grondexploitatie omvat de uitgifte van twee kavels, de eerste t.b.v. de realisatie van een hotel. Deze uitgifte heeft reeds plaatsgevonden en de bouw is volop bezig. De andere kavel betreft nog grond ten behoeve van bedrijfshuisvesting. Deze kavel is nog niet uitgegeven. Conform ERF 2017 kent de grondexploitatie een beperkt positief saldo.

Exploitatiegebied Bedrijventerrein Overamstel

Het bruto exploitatiegebied van beide grondexploitaties samen heeft een oppervlakte van circa 12,2 ha. Hiervan is:

- uitgeefbaar 0,4 ha.
- erfpachtrechten 7,4 ha.
- verhard 3,9 ha.
- groen 0,5 ha.

Resultaten huidige investeringsbesluit (2011) tot nu toe

Binnen de lopende grondexploitaties is sinds het investeringsbesluit (2011) het volgende gerealiseerd:

- transformatie van de Kauwgomballenfabriek naar diverse bedrijfs- en kantoorruimte, horeca, conventiecentrum
- diverse transformaties van oude bedrijfsloodsen naar bedrijfsverzamelgebouwen
- bouwrijp levering bouwkavel KBF-Hotel/Postillion
- nieuwbouw van twee hotels (oplevering 2018)
- vastgesteld DO openbare ruimte KBF-hotel en Omgeving
- voorbereiding en uitvoering openbare ruimte KBF-Hotel en Omgeving (oplevering 2018)
- kadeherstel kop W. Fenengastraat
- aanleg van twee nieuwe ligplaatsen kop W. Fenengastraat

Veranderende transformatieopgave

Zoals de Principenota beschrijft, krijgt de transformatieopgave van het bedrijventerrein een ander karakter: van een traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk werk-woongebied.

Het verschuiven naar een gemengd stedelijk werk-woongebied betekent onder meer:

- Het toevoegen van commerciële functies (bedrijven en kantoren);
- Het toevoegen van woonprogramma;
- Het toevoegen van eventuele maatschappelijk functies;
- Extra investeringen t.b.v. openbaar gebied (kwantitatief en kwalitatief).

In de vervolgfase, nadat het College deze nota en het Principebesluit heeft vastgesteld, wordt onderzocht welke ruimtelijke en programmatische spelregels gaan gelden voor de transformaties. Met name het toevoegen van het woonprogramma zal leiden tot hogere opbrengsten binnen het plangebied, ook gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de daarbij stijgende grondprijzen. Ter indicatie, Koers 2025 gaat uit van het toevoegen van 500 tot 1.000 woningen in het plangebied. Uiteraard zal in de vervolgfase getoetst worden wat het 'maximale laadvermogen' van het plangebied is (in relatie tot leefbaarheid/verkeerontsluiting etc.). Daarnaast zal naar verwachting ook extra kantoorprogramma toegevoegd worden aan het Bedrijventerrein Overamstel.

In hoeverre de voornoemde programmatische ambities in de volle omvang realistisch zijn, moet blijken in de komende periode. Bij de herijking van het investeringsbesluit uit 2011 zal dan duidelijk worden in welke mate het plansaldo van de grondexploitatie zal verbeteren. De verwachte opbrengsten zijn pas definitief indien overeenstemming wordt bereikt met de erfpachter en de meerwaarde van het erfpacht afgeroomd kan worden. Maar dat is inherent aan passief grondbeleid.

Anderzijds zal de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied ook gepaard gaan met extra proceskosten en extra investeringen (boven op de huidige ramingen voor de herinrichting van de openbare ruimte) ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De verwachting is dat de extra inkomsten ruimschoots opwegen tegen de uitgaven. Dit wordt bewaakt door sturing op een positief plansaldo, waarbij afhankelijk van de fasering van het plan de uitgaven en inkomsten in balans worden gehouden. Concreet betekent dit pas investeren in de openbare ruimte indien de meerwaarde via erfpachtconversies zeker zijn gesteld.

De komende periode wordt onderzocht wat het maximale laadvermogen is van het plangebied.
Het maximale laadvermogen betekent niet één op één gegarandeerde opbrengsten omdat het gebied voor het overgrote deel in erfpacht is uitgegeven. Overeenstemming met de bestaande erfpachters is noodzakelijk om extra opbrengsten te genereren.

Indicatie opbrengstpotentie

In bijlage 6 (kabinet) is een 'Notitie Financiële Haalbaarheid' opgenomen. Deze is enkel en alleen ter ondersteuning van deze Principenota en wordt daarom niet ter vaststelling voorgelegd. Het geeft een globale indicatie van de opbrengstpotentie van het gebied na transformatie naar een gemengd werk- woongebied.

Samenvoeging grondexploitaties

Bij de herijking van het investeringsbesluit zal tevens worden bepaal of de grondexploitatie Hotelstrook zelfstandig blijft functioneren, dan wel een integraal onderdeel wordt van de herijking grondexploitatie Bedrijventerrein Overamstel.

Dekking proceskosten vervolgfase

In de volgende fase wordt toegewerkt naar een nieuw Investeringsbesluit voor de transformatie van het bedrijventerrein Overamstel/Kauwgomballenkwartier. Dit vergt diverse werkzaamheden en onderzoeken in de periode na vaststelling van het Principebesluit. De keuze om fase 2 en fase 3 tegelijk te doen is eerder toegelicht in hoofdstuk 6, Planning en Proces. De proceskosten, (tot en met het Investeringsbesluit) zijn nader gespecificeerd in bijlage 7 bij deze nota. Dekking van deze kosten vindt plaats via de proceskosten in de vigerende grondexploitatie Bedrijventerrein Overamstel.



10. Principebesluit

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:

Kennis te nemen van het positieve advies d.d. 6 februari 2018, van de bestuurscommissie Oost op de Concept Principenota Transformatie Bedrijventerrein Overamstel/ Kauwgomballenkwartier en de volgende punten te betrekken bij de vervolgfase van het planproces:

- *De ambitie om een moderne, unieke stadswijk te ontwikkelen, is onlosmakelijk verbonden aan de ambitie een duurzame wijk te creëren. Het project betreft een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling, die vraagt om duurzaamheidsambities die verder strekken dan het nu geldende duurzaamheidsbeleid. De initiatiefnemende marktpartijen worden uitgedaagd een extra inspanning te doen om binnen hun ontwikkelingen te zoeken naar innovatieve duurzaamheidsoplossingen op gebied van energiebesparing, energieopwekking, gebruik van restwarmte, regenbestendigheid, duurzaam materiaalgebruik, circulariteit, gezondheid en natuurinclusiviteit. De gemeente schrijft niet voor hoe het hoge duurzaamheidsniveau te halen, maar wel dàt het inherent is aan de ontwikkelingen in het gebied. De marktpartijen bepalen hoe ze binnen hun ontwikkeling aan deze ambitie voldoen;*
- *Van belang is dat er in het gebied werkruimte wordt behouden en gecreëerd voor startende, dan wel kleine productieve (ambachtelijke) bedrijven. Dit type bedrijvigheid is afhankelijk van de beschikbaarheid van bedrijfsruimte met lage huren. Dit segment in bedrijfsruimte zorgt voor behoud en aantrekking van nieuwe productieve bedrijven, conform de ruimtelijk-economische visie "Ruimte voor de economie van Morgen" met betrekking tot de "Productieve wijk". Hierover moeten in het vervolgproces van deze transformatieopgave afspraken worden vastgelegd in (privaatrechtelijke) contracten met de ontwikkelende partijen;*
- *Differentiatie binnen het woonsegment (sociale huur, middensegment huur en hoge huur of koop) is belangrijk. Maar ook het koppelen van de huurprijs aan het aantal m2 dat een woning betreft. Hierover moeten in het vervolgproces van deze transformatieopgave afspraken worden vastgelegd in (privaatrechtelijke) contracten met de ontwikkelende partijen;*
- *De menging van de functies bedrijvigheid en wonen is gewenst, maar het blijkt in de praktijk soms een lastige. Bewoners ageren toch vaak tegen het buurbedrijf dat in hun ogen 'overlast' geeft. Het is dus van belang dat er goed wordt gestuurd op verwachtingsmanagement en dat het voor toekomstige bewoners duidelijk is met wat voor type bedrijven zij hun woonomgeving delen;*
- *Het behoud van de voor de historie van het bedrijventerrein karakteristieke panden is bepalend voor de sfeer van de toekomstige nieuwe gemengde stadswijk. De initiatiefnemende marktpartijen Nijkerk Holding BV en Lingotto onderschrijven dit in hun eigen ambities voor de transformatie van het terrein. Echter zijn zij niet de enige partijen met grondpositie en is onbekend of zij de ambitie vanuit de zittende eigenaren delen. Daarom is het van belang dat zo snel mogelijk, en ten minste zodra de vervolgfase van het planproces start, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te betrekken en om advies te vragen. Zij adviseren in projecten over de integrale kwaliteit van de fysieke leefomgeving: stedenbouw, openbare ruimte, cultuurhistorie, welstand en monumenten. In dit geval in relatie tot de gestelde ambities in de principenota.*

In te stemmen met de Principenota Transformatie Bedrijventerrein Overamstel/ Kauwgomballenkwartier, *die opgesteld is als inhoudelijke onderlegger voor het door het College te nemen Principebesluit als afsluiting van de eerste fase van het Plaberum (Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen) en waarin wordt nagegaan of het gezien de problematiek, het beleid en de mogelijkheden zinvol en wenselijk is om de gebiedsontwikkeling te starten, inclusief toevoeging van de woonfunctie aan de transformatieopgave; haalbaarheid, risico's en consequenties zijn daarbij globaal verkend en belangrijkste punten daarbij zijn:*

- *dat een transformatie naar gemengd werk-woongebied afwijkt van de vastgestelde Structuurvisie, waarin wordt uitgegaan van een monofunctioneel werkgebied, maar past binnen de ontwikkelstrategie Koers 2025 en dat op dit punt van afwijken van de Structuurvisie Amsterdam 2040 in de vervolgfase een expliciet besluit voorbereid zal worden;*
- *dat de financiële verkenning van het toekomstbeeld volgens de Principenota een gunstig beeld geeft;*
- *dat het vervolgproces van de opgave Transformatie Bedrijventerrein Overamstel/ Kauwgomballenkwartier, een gecombineerde haalbaarheids- en ontwerpfase wordt waarmee, zonder tussenfase in de vorm van een projectbesluit, rechtstreeks wordt toegewerkt naar een Investeringsbesluit.*

Bijlagen

1. Overzicht zittende bedrijven in projectgebied
2. Kabels en leidingen
3. Bodeminventarisatie
4. Bestemmingsplankaart
5. Verslag Informatiebijeenkomst 'Ontwikkelingen Bedrijventerrein Overamtel'
6. Notitie Financiële Haalbaarheid (kabinet)
7. Proceskostenscan vervolgfase

Bijlage 1. Overzicht zittende bedrijven in projectgebied



LEGENDA

Kantoorverzamelgebouw

1. Faircom Media B.V.
2. CPPP Mediabedrijf
3. Warner Bros.
4. Lingotto Ontwikkeling B.V.
5. Design Thinking Center
6. Emerce
7. Uitgeverij Podium B.V.
8. Kauwgomballenfabriek
9. Verathon Medical B.V.
10. Scrambled
11. Qurrent Nederland B.V.
12. Notice Branded Media
13. Quanza Engineering
14. Dromenjager B.V.
15. Krosto Techniek
16. Atlas Technic Group B.V.
17. Studio Bazar B.V.
18. Q-music
19. Bar Restaurant Nesst
20. Pole Dance Factory
21. Orange Trail
22. Constant IT B.V.
23. Splendid Film B.V.
24. Postillion Convention Centre
25. Virtual Affairs
26. Uitgeverij Overamstel
27. Open Studio Amsterdam

Bedrijfsverzamelgebouw

28. Workx
29. Asko B.V.
30. Cartal Rijsbergen
31. Coen Hagedoorn Bouwgroep B.V.
32. J. van den Hengel V.O.F.
33. Reijgers & Schallies B.V.
34. Elektra Amsterdam B.V.
35. EUnetworks
36. Metallized Products B.V.

Hotels

37. Leonardo Hotel
38. Postillion Hotel

Religie

39. Revival Impact Centre

Overige Horeca

40. Broodje Dobber

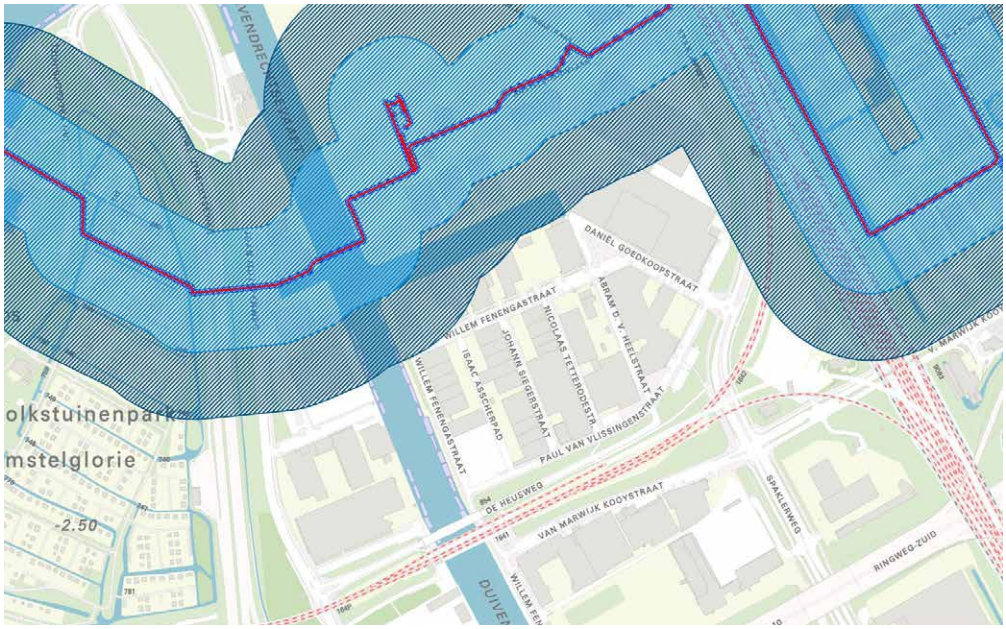
Bijlage 2. Kabels en leidingen



Stadsverwarming en -verkoeling

- ☑ Warmte transport

Data en kaart afkomstig van data.amsterdam.nl

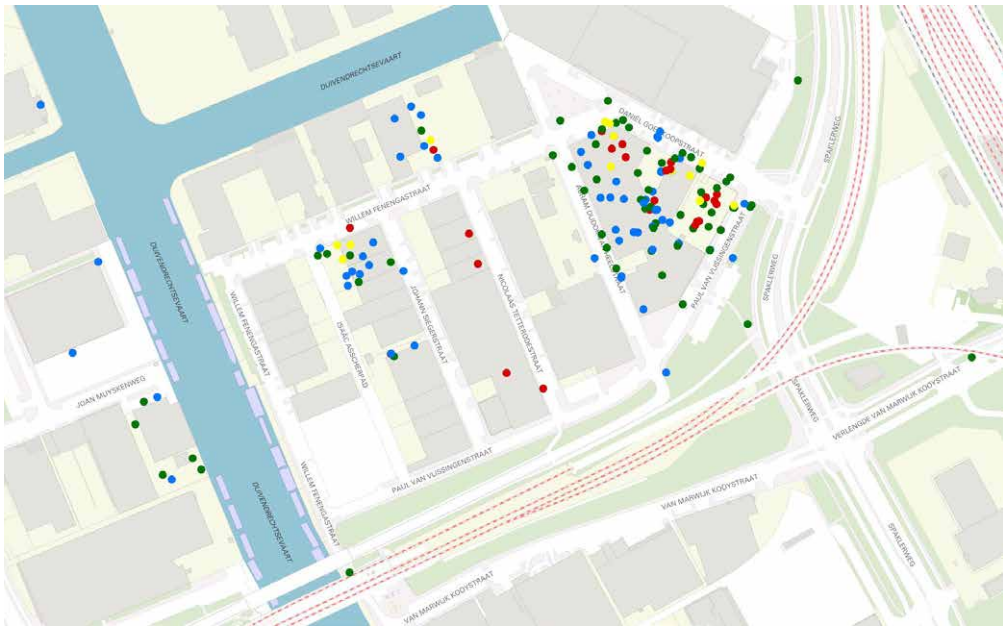


Aargasbuisleidingen - Risicozones

- ☑ Warmte transport
- ☑ Warmte wijk
- ☑ Koude transport
- ☑ Koude wijk

Data en kaart afkomstig van data.amsterdam.nl

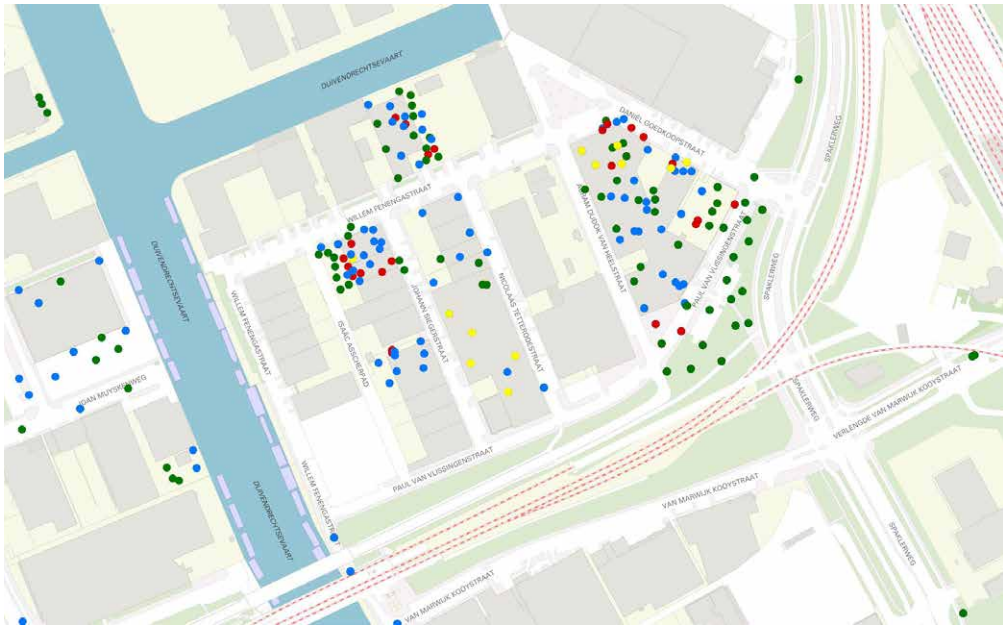
Bijlage 3. Bodeminventarisatie



Grondwatermonsters

- Niet verontreinigd
- Licht verontreinigd
- Matig verontreinigd
- Sterk verontreinigd

Data en kaart afkomstig van data.amsterdam.nl



Grondmonsters

- Niet verontreinigd
- Licht verontreinigd
- Matig verontreinigd
- Sterk verontreinigd

Data en kaart afkomstig van data.amsterdam.nl

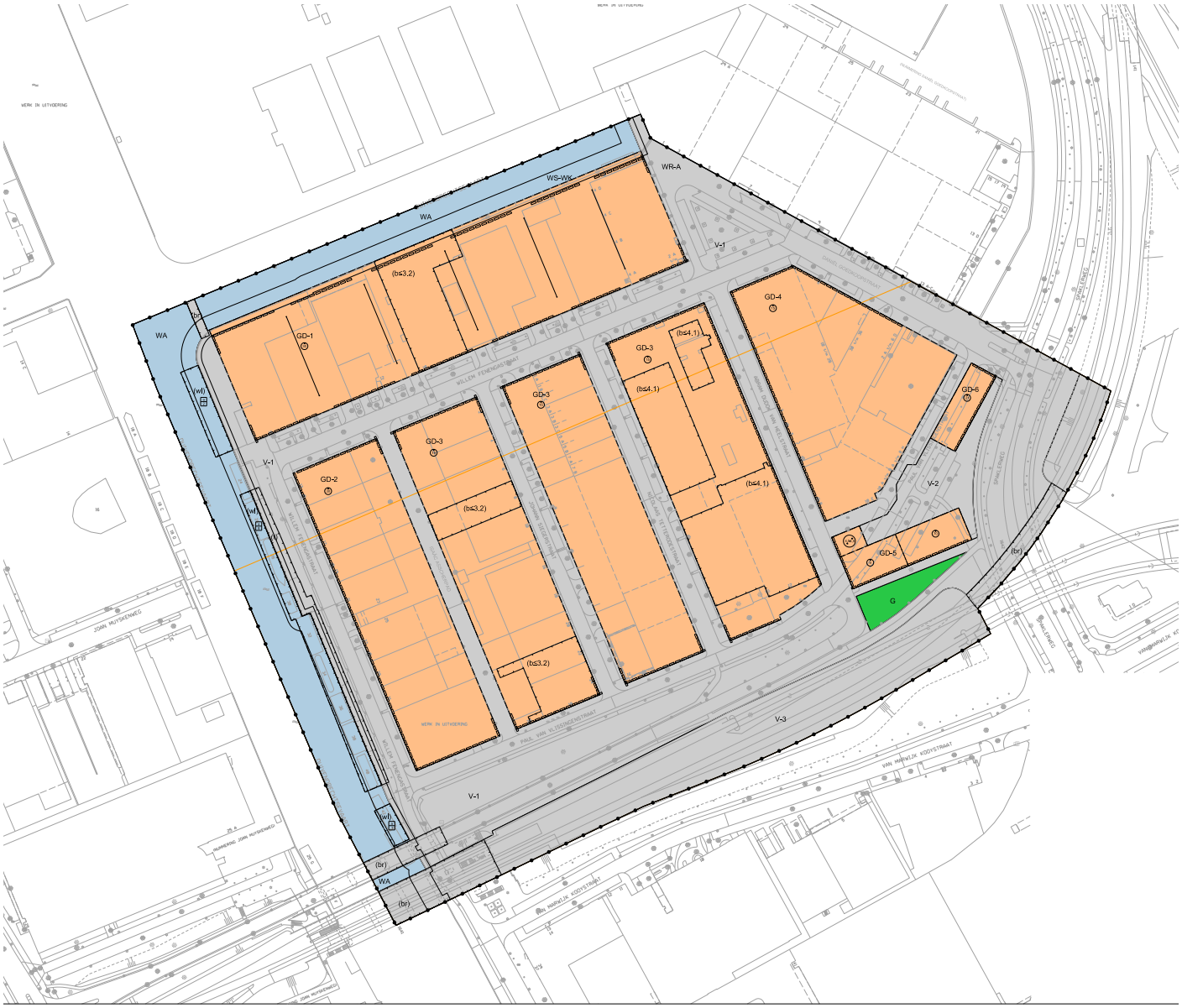


Explosieven - Verdachte gebieden

- Munities en granaten
- Landmijnen
- Vernielingsladingen
- Afwerpmunitie

Data en kaart afkomstig van data.amsterdam.nl

Bijlage 4. Bestemmingsplankaart



Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- GD-1 Gemengd-1
- GD-2 Gemengd-2
- GD-3 Gemengd-3
- GD-4 Gemengd-4
- GD-5 Gemengd-5
- GD-6 Gemengd-6
- G Groen
- V-1 Verkeer-1
- V-2 Verkeer-2
- V-3 Verkeer-3
- WA Water

Dubbelbestemmingen

- WR-A Waarde - Archeologie
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

- (bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bs4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1
- (br) brug
- (t) tuin
- (wl) woonschepenligplaats

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte (m)
- minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (
- aantal

Figuren

- gevellijn
- relatie

Verslag informatiebijeenkomst
'Ontwikkelingen Bedrijventerrein Overamstel'



Donderdag 9 november 2017/ lunchroom Broodje Dobber, P. van Vlissingenstraat 20

Inleiding
Donderdagavond 9 november 2017 hield stadsdeel Oost een informatiebijeenkomst over de toekomst van het Bedrijventerrein Overamstel. Tijdens deze bijeenkomst presenteerden projectmanager Marieke Muller en stedenbouwkundige Thomas Galesloot, namens de gemeente Amsterdam, de toekomstvisie op dit gebied. Daarnaast presenteerde Don Murphy van VMX Architects, namens twee bedrijven uit het gebied, Nijkerk Holding B.V. en Lingotto, hun ambitie voor het bedrijventerrein. De avond werd bezocht door woonbootbewoners die in het gebied wonen, medewerkers, ondernemers en grondeigenaren van het bedrijventerrein. Iedereen kreeg de gelegenheid vragen te stellen en ideeën te delen.

Het bedrijventerrein verandert
De afgelopen jaren is de verandering van het bedrijventerrein Overamstel van traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd bedrijven- en voorzieningen gebied zichtbaar geworden. Grote bedrijven vertrekken en in de voormalige industriële hallen worden kleinere bedrijfsruimten en kantoren gemaakt. Het aantal werknemers van die bedrijven neemt toe. Daar waar de bedrijven eerder meer industrieel waren, komen er nu steeds meer creatieve bedrijven (bijvoorbeeld architecten- en reclamebureaus), veel aan media gekoppelde bedrijven (bijvoorbeeld Q-music, Warner Bros, CCCP) en ICT bedrijven. Een lunchroom, restaurant en congrescentrum zijn er de laatste jaren neergestreken. Ook zijn er twee hotels in het gebied in aanbouw, die in de loop van 2018 geopend worden. Daarnaast zijn er ook de bedrijven die van oudsher al in het gebied zitten en meer productief van aard zijn (bijvoorbeeld metaalbewerking). Het grootste industriële bedrijf, Amsterdam Metallized Products/API, heeft aangekondigd in 2018 uit het gebied te vertrekken. Het gebied verandert en wordt intensiever bezocht en gebruikt.



Mix van werken en wonen
Naast de verandering in type bedrijvigheid wordt de vraag naar het toevoegen van woningen steeds vaker gesteld. Nijkerk Holding B.V. en Lingotto, twee partijen uit dit gebied, hebben een ambitie geformuleerd waarin het bedrijventerrein in de toekomst verandert naar een gemengd stedelijk gebied waarin gewerkt, geleefd, gewoond en gerecreëerd kan worden. De ambitie van deze twee partijen sluit aan bij de visie van de gemeente Amsterdam op het gebied van werken en wonen, verwoord in "Ruimte voor de Economie van Morgen" en "Koers 2025: Ruimte voor de Stad".

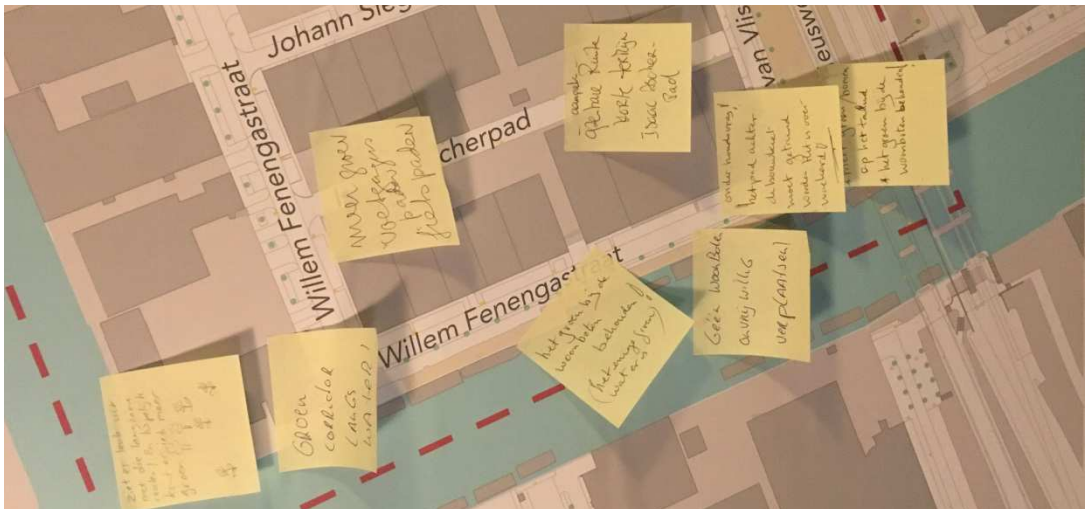
Op hoofdlijnen luidt de ambitie als volgt:

- Het 'gebieds-DNA' blijft in tact: werken blijft de basis in het gebied, wonen wordt daaraan toegevoegd
- Oude karakteristieke bedrijfsloodsen/industriële panden en nieuwbouw zullen met elkaar versmelten
- De openbare ruimte wordt aangepast aan het nieuwe stadsmilieu en zorgt voor veiligheid en leefbaarheid in het gebied.
- Transformatie van bestaande gebouwen
- Het toevoegen van vierkante meters bedrijfsvloer en woonoppervlak kunnen de leefbaarheid vergroten mits er rekening wordt gehouden met de menselijke schaal: hier en daar hoogbouw, geen monofunctionele werk- of woon kollossen
- Ruimte op straatniveau zodat voetgangers, fietsers en auto's zich goed door het gebied kunnen verplaatsen, maar ook ruimte voor meer groen en om te verblijven op bijvoorbeeld een plein of in een park.

De leefbaarheid zal toenemen en de kwaliteit van de openbare ruimte zal aanzienlijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Voor ondernemers en werknemers gelden vrijwel dezelfde dingen: doordat er meer mensen werken in het gebied en daar binnenkort ook hotelgasten bij zullen komen, is het van belang de openbare ruimte aantrekkelijker, voetganger- en fietsvriendelijk en sociaal veiliger te maken. Nu is die puur gericht op de oorspronkelijke productieve bedrijvigheid.

Buurt denkt mee
Iedereen kreeg de gelegenheid om eigen ideeën te delen en vragen te stellen. De gemeente en de marktpartijen hebben met verschillende mensen gesproken en hun vragen beantwoord.
Naast de dialogen, kregen alle aanwezigen de kans om de wensen, behoeften en vragen 'op papier te zetten'. De informatiepanelen werden volgeplakt met 'geeltjes', beschreven met vragen, opmerkingen en ideeën. Een impressie hiervan:

- Bewoners ervaren nu een gevoel van onveiligheid. Er is weinig straatverlichting, 's avonds zijn er nauwelijks mensen in de buurt/op straat en de toegankelijkheid van het gebied voor voetgangers en fietsers is slecht en zelfs verkeersonveilig op sommige plekken. Zij zien een toekomstvisie waarin werken en wonen gemengd zal worden, als een vooruitgang voor de leefbaarheid en de sociale veiligheid.
- De aanwezigen gaven aan behoefte te hebben aan meer (maatschappelijke) voorzieningen in de buurt, zoals winkels, scholen, een huisarts, restaurants en cafés. De veiligheid, toegankelijkheid, het fietsparkeren en uitstraling rondom het metrostation Overamstel verdient ook de volle aandacht, volgens bewoners en werknemers.



- Het gebied wordt - volgens de aanwezigen- aantrekkelijker als er meer groen is in de vorm van bomen, maar ook als er bijvoorbeeld bloemenmengsels of bollen worden ingezaaid in grasvelden of grastaluds.
- Er zijn nog enkele bedrijven die geluid produceren in hun bedrijfsvoering (bv. metaalbewerking). Ondernemers en werknemers zijn huiverig voor de komst van nieuwe bewoners: ontstaat er geen lastige situatie daar waar het gaat om bedrijfslawaai, logistiek en transport die horen bij hun bedrijfsvoering versus wonen en leven in dit gebied?
- Ondernemers en bewoners vragen zich af of, al is het maar tijdelijk, er door simpele ingrepen zoals het inzaaien van het metrotalud al niet op korte termijn een betere uitstraling kan worden gecreëerd?
- De aanwezigen uitten de wens om op korte termijn de openbare ruimte aan te pakken op het gebied van veiligheid en toegankelijkheid. De toename van gebruikers, bezoekers en hotelgasten in het gebied vraagt daar nu al om. Het gaat hierbij over het ontbreken van trottoirs in sommige straten, maar ook het omlaag brengen van de snelheid voor het verkeer naar 30 km/uur of het verzoek voor plaatsing van twee verkeersspiegels aan het begin en einde van de N. Tetterodestraat.
- De bewoners van de 11 woonboten in het gebied vragen zich af of de gemeente en ontwikkelende partijen hen als 'lastig' zien ten aanzien van de ontwikkelingen in de toekomst. Zij zijn vóór de veranderingen, maar het zal ook wennen zijn. Er zijn voor- en nadelen aan de veranderingen en daarin willen zij als serieuze stakeholder worden betrokken. Een belangrijk punt voor hen is bijvoorbeeld wat er met hun waltuintjes in de toekomst gebeurt.
- Ook worden zorgen geuit over de toename van het aantal toeristen/hotelgasten in de loop van komend jaar als de hotels klaar zijn. Het 'zoekverkeer' zal toenemen in het gebied en het gebruik van parkeerplaatsen ook. Daarnaast zal de verbinding van het metrostation Overamstel naar de twee hotels goed en veilig moeten zijn.
- Rondom het in aanbouw zijnde Hotel Overamstel aan de P. van Vlissingenstraat, vlakbij het metrostation Overamstel, is de doorgaande route voor voetgangers en fietsers tijdelijk anders vanwege het bouwterrein van de aannemer. Het tijdelijke smalle pad over het metrotalud is gemaakt om langzaam verkeer veilig langs de bouwplaats te leiden. Dit pad is al erg smal en wordt overwoekerd door beplanting en zou weer toegankelijker moeten worden gemaakt.

De gemeente Amsterdam verkent momenteel de mogelijkheden voor verdere transformatie van het gebied en neemt alle ideeën/vragen en zorgen mee in deze en opvolgende fases.

Bijlage 6. Notitie Financiële Haalbaarheid (kabinet)

Bijlage 7. Proceskostenscan Vervolgfase

	Totaal	
Niet grondgebonden	**80.052**	**20%**
Projectmanagement	20.160	
Projectondersteuning	22.932	
Projectleiding	36.960	
Grondgebonden	**316.284**	**80%**
Verwerving	9.900	
Stedenbouw	178.576	
Juridisch/Planologisch	46.800	
Civiele- en cultuurtechniek	14.784	
Communicatie	13.232	
Contractering en samenwerking	22.000	
Financiële begeleiding	17.472	
Onderzoeken	13.520	
Totaal	**396.336**	**100%**



Gemeente Amsterdam