Nummer VN2024-000316
Directie Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 27 februari 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de Principenota Gebiedsontwikkeling Nieuwe A2 Entree en de wijziging van het opdrachtgeverschap

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Principenota Nieuwe A2 Entree (Bijlage 1) met als de belangrijkste uitgangspunten:

   a. het omvormen van een binnengemeentelijk snelwegprofiel naar een gemengd hoogstedelijk woon-/werkmilieu met 1000-1200 woningen en voorzieningen met goede aansluiting op de omgeving en een aantrekkelijke openbare ruimte voor een attractief leefmilieu;

   b. met deze ingreep een nieuwe en aantrekkelijke zuidelijke entree van de stad creëren, genoemd 'De Nieuwe A2 Entree'.
2. In te stemmen met de uitwerking van de ambities naar een Investeringsbesluit (fase 3) met de volgende uitgangspunten voor het vervolgtraject

   a. het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling met plangrenzen zoals aangegeven in de Principenota;

   b. het parallel voorbereiden van de juridisch-planologische aanpassingen die nodig zijn voor de verlegging van de wegenstructuur en Ouder-Amstel te verzoeken hieraan mee te werken;

   c. het voorbereiden van de contractafspraken met o.a. Zuidasdok en Rijkswaterstaat, zodat na vaststelling van het Stedenbouwkundig plan/ Investeringsbesluit en de juridisch-planologische besluiten in 2025 de overeenkomsten gesloten kunnen worden en de uitvoering van de noodzakelijke wegaanpassingen ter hand genomen kan worden;

   d. Na zekerheid over verlegging van de wegen, de Gebiedsontwikkeling op de vrijkomende ruimte te starten met onder andere selectie van marktpartijen voor woningbouw, niet-woonfuncties en voorzieningen.
3. De wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling aan te wijzen als bestuurlijk opdrachtgever en de directeur Grond & Ontwikkeling aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever voor het onder 3 bedoelde planproces.
   De wijziging van het ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgeverschap zal worden meegenomen in de jaarlijkse wijziging van de bevoegdheden.
4. Kennis te nemen van de financiële paragraaf, behorende bij de Principenota, waarin een eerste globaal financieel beeld is opgenomen (Bijlage 2, Financiële Verkenning Principenota De Nieuwe A2 Entree 240119, geheim). Als uitgangspunt is gehanteerd dat de uitgaven, waaronder de kosten voor wegaanpassingen van de A2 en verlegging Joan Muyskenweg, worden gedekt uit de opbrengsten vanuit de toekomstige Gebiedsontwikkeling op deze locatie. Een nadere uitwerking van

de financiële consequenties is noodzakelijk in de vervolgfase, resulterende in een grondexploitatie als onderdeel van het Investeringsbesluit.
5. Kennis te nemen van de risico's en de mogelijke beheersmaatregelen, zoals beschreven in bijlage 2 "Financiële paragraaf en risicoverkenning" bij de Principenota Nieuwe A2 Entree.
6. In te stemmen met het toevoegen van het projectteam Nieuwe A2 Entree aan de projectorganisatie Overamstel (onderdeel van Team Gebiedsontwikkeling van G& O) voor de uitwerking van het investeringsbesluit en de begrootte kosten hiervoor voor 2024, ad € 690.000,-, te dekken uit het budget Proceskosten 2024 van Team Gebiedsontwikkeling/Grond & Ontwikkeling, onderdeel van het Vereveningsfonds. Besluitvorming over de Proceskosten vindt plaats in het kader van de vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties dat voorjaar 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
7. In te stemmen met de raadsinformatiebrief aan de commissie RO waarmee de commissie wordt geïnformeerd over de Principenota Nieuwe A2 Entree.
8. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 2 "Financiële Verkenning Principenota De Nieuwe A2 Entree 240119" op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid, onder b. van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment waarop het college besluit deze op te heffen.

Kernboodschap

Het college stemt in met de Principenota Nieuwe A2 Entree en zet daarmee een concrete stap in de transformatie van de snelweg A2 binnen de ringweg A10 naar een stadslaan met meer ruimte voor de voetganger en fiets. Hierdoor wordt een Gebiedsontwikkeling met ca 1000-1200 woningen mogelijk met voorzieningen. Met dit besluit wordt capaciteit vrijgemaakt om het stedenbouwkundig plan hiervoor uit te werken en een Investeringsbesluit voor te bereiden door de gemeenteraad. Na het investeringsbesluit is de weg vrij om tot uitvoeringsafspraken te komen om de noodzakelijke wegaanpassingen uit te voeren, waarna op de vrijgekomen ruimte vervolgens met de bouw van woningen en voorzieningen begonnen kan worden.

Bestuurlijke achtergrond

Bestuurlijk valt het plangebied onder de gemeente Amsterdam en deels onder de gemeente Ouder-Amstel.

In de Visie OverAmstel - vastgesteld door de gemeenteraad eind 2005 - werd het omvormen van de A2 naar een stadstraat al voorgesteld (Motie 705).

In de ontwikkelstrategie van de Structuurvisie Amsterdam 2040, Koers 2025 'Ruimte voor de Stad', is het betreffende gebied ten noorden van knooppunt Amstel aangewezen als strategische ontwikkelruimte voor een gemengde stadsbuurt. Vervolgens is deze opgave opgenomen als één van de te starten projecten in de Ontwikkelstrategie van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Door de gemeente Amsterdam, de gemeente Ouder-Amstel, de Vervoersregio Amsterdam (VRA) en Rijkswaterstaat (RWS) is in februari 2018 een intentieverklaring getekend om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar 'De nieuwe A2 Entree'. Het ging daarbij om de zogenaamde 'zuidelijke variant' met aanleg van een extra snelwegafslag ten zuiden van knooppunt Amstel ter hoogte van de Volkstuinen/Nieuwe Kern in Ouder-Amstel.

Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond in mei 2019 met als uitkomst dat het project in de beschouwde Schetsontwerpfase haalbaar werd geacht. Het college B&W van Amsterdam heeft in juni 2019 ingestemd met de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek. Vervolgens is de impact van deze 'zuidelijke variant' in beeld gebracht op de voorziene werkzaamheden van Zuidasdok in knooppunt Amstel. Gebleken is dat deze 'zuidelijke variant' te complex is en niet tijdig meegenomen kan worden bij de aanbesteding van Knooppunt Amstel door Zuidasdok. Daarnaast bleek de totale kosteninschatting zodanig dat financiële haalbaarheid van deze 'zuidelijke variant' twijfelachtig is, uitgaande van dekking vanuit de opbrengsten van de Gebiedsontwikkeling.

Er is verder gekeken naar een alternatieve variant waarbij direct ten noorden van Knooppunt Amstel de snelweg A2 eindigt in een kruising met de Joan Muyskenweg en overgaat in een stadslaan. Deze variant, verder de 'noordelijke variant' genoemd, kent niet de nadelen van de 'zuidelijke variant'. De Principenota is op basis van deze 'noordelijke variant' opgesteld.

Bestuurlijke prioriteit

Hoofdstuk 3 van het college-akkoord: Het bestrijden van de wooncrisis door de bouw van betaalbare woningen in het sociale en middensegment.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet
Het college is bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Artikel 169 Gemeentewet, lid 1
Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur; lid 2: Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Artikel 87 van de Gemeentewet op basis van artikel 5.1, 2^{e} lid, onder b van de Wet open overheid.

Onderbouwing besluit

Ad 1.
In te stemmen met de Principenota Nieuwe A2 Entree (Bijlage 1) met als de belangrijkste uitgangspunten:

a. het omvormen van een binnengemeentelijk snelwegprofiel naar een gemengd hoogstedelijk woon-/werkmilieu met 1000-1200 woningen en voorzieningen met goede aansluiting op de omgeving en een aantrekkelijke openbare ruimte voor een attractief leefmilieu;

b. met deze ingreep een nieuwe en aantrekkelijke zuidelijke entree van de stad te creëren, genoemd 'De Nieuwe A2 Entree'.

In de kop van de Amstelscheg dringt de snelweg A2 als enige uitzondering binnen de ring A10 door tot aan de Rivierenbuurt in Stadsdeel Zuid. Er wordt al lange tijd nagedacht over de afwaardering van het gedeelte van de (snel)weg A2 tussen de Utrechtsebrug en knooppunt Amstel (A10/A2).

De tijd is nu rijp om na de verkenningen echt tot uitvoering te komen. De voorliggende Principenota is de eerste stap daarin en brengt de opgaven, kansen, belemmeringen en risico's voor dit gebied in kaart wanneer dit deel van de A2 afgewaardeerd wordt tot een stadslaan. Daardoor komt ruimte vrij voor gebiedsontwikkeling in de vorm van een gemengde wijk met 1000 tot 1200 woningen, voorzieningen en een nieuwe stadsentree, 'de Nieuwe A2 Entree'. Daarnaast komt er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Dit sluit aan bij de koers uit "Amsterdam maakt Ruimte". Het doel van een Principenota en het bijbehorende principebesluit is om alles afwegende een besluit te nemen om een project te starten.
De Principenota gaat uit van een relatief eenvoudige wegaanpassing van het snelwegennet, waarbij de A2 eindigt direct ten noorden van knooppunt Amstel en aansluit op een te verleggen Joan Muyskenweg die dan de verbinding vormt met de Utrechtsebrug.

Ad 2.
In te stemmen met de uitwerking van de ambities rechtstreeks naar een Investeringsbesluit (fase 3) met de volgende uitgangspunten voor het vervolgtraject:

a. het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling zoals aangegeven in de Principenota;

b. het parallel voorbereiden van de juridisch-planologische aanpassingen die nodig zijn voor de verlegging van de wegenstructuur en Ouder-Amstel te verzoeken hieraan mee te werken;

c. het voorbereiden van de contractafspraken met o.a. Zuidasdok en Rijkswaterstaat, zodat na vaststelling van het Stedenbouwkundig plan/Investeringsbesluit en de juridisch-planologische besluiten in 2025 de overeenkomsten gesloten kunnen worden en de uitvoering van de noodzakelijke wegaanpassingen ter hand genomen kan worden. Na verlegging van de wegen is ruimte vrijgekomen om de Gebiedsontwikkeling te starten;

d. Na zekerheid over verlegging van de wegen, de Gebiedsontwikkeling op de vrijkomende ruimte te starten met onder andere selectie van marktpartijen voor woningbouw, niet-woonfuncties en voorzieningen;

Het beoogde planproces, waarbij een stedenbouwkundig plan en een grondexploitatie worden uitgewerkt voor de Gebiedsontwikkeling, is erop gericht om als eerstvolgende stap te komen tot een investeringsbesluit door de gemeenteraad met vaststelling van een grondexploitatie. En parallel worden de juridisch-planologische aanpassingen voorbereid die nodig zijn voor de aanpassing van de wegenstructuur, zodat de gemeenteraden van Amsterdam en Ouder-Amstel daar ook over kunnen besluiten. Na deze stap is het mogelijk definitieve contractafspraken met Zuidasdok en RWS (c.q. Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) te maken om de werkzaamheden binnen knooppunt Amstel van Zuidasdok als meerwerk mee te laten nemen. Vroegst denkbare uitvoering volgens planning Zuidasdok is begin 2027 starten met de uitvoering. De verlegging van de Joan Muyskenweg kan de gemeente zelf voorbereiden en parallel aanbesteden en uitvoeren. Na verlegging van de wegen is ruimte vrijgekomen om de Gebiedsontwikkeling te starten. Vroegste start bouw van de woningen is in 2029 à 2030.

Het toekomstig wegontwerp is als schetsontwerp uitgewerkt en met RWS en Zuidasdok uitvoerig besproken en verkend, verkeerskundig onderzocht en qua verkeersveiligheid samen met RWS aan een beoordeling onderworpen. Dit is gedaan om zo groot mogelijke zekerheid te krijgen dat het een realistisch en uit te voeren plan betreft, want zonder

wegaanpassingen komt de locatie voor Gebiedsontwikkeling niet beschikbaar. Er is nog geen akkoord gegeven, maar de voorgestelde (weg)oplossing wordt kansrijk geacht.
De uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de bebouwing moet nog plaatsvinden en wordt opgepakt na vaststelling van het principebesluit door het college van B&W. De focus ligt eerst op het zekerstellen van de wegverleggingen, zodat daarna de invulling van het vrijkomende gebied in gang gezet kan worden, met o.a. de selectie van marktpartijen voor woningbouw, niet-woonfuncties en de invullingen van de voorzieningen, waaronder ruimte voor een basisschool.
Omdat er al veel vooronderzoek is gedaan en een uitgebreid traject met Zuidasdok en RWS achter de rug is, en het zaak is zo snel mogelijk toe te werken naar financiële dekking van de opgave (fase 3 besluit), wordt voorgesteld een fase 2 besluit (projectnota) over te slaan en direct een Investeringsnota op te stellen.

Ad 3.
De wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling aan te wijzen als bestuurlijk opdrachtgever en de directeur Grond & Ontwikkeling aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever voor het onder 3 bedoelde planproces.
De wijziging van het ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgeverschap zal worden meegenomen in de jaarlijkse wijziging van de bevoegdheden.

Het projectgebied valt nu onder stadsdeel Oost. Voorgesteld wordt, gezien de omvang van de investeringen en de opbrengsten die de € 5 mln ruim overschrijdt en de directe relatie met Zuidasdok en RWS/Ministerie I&W, om de wethouder Ruimtelijke Ordening en Grond en Ontwikkeling aan te wijzen als bestuurlijk opdrachtgever en de directeur Grond en Ontwikkeling aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever voor het onder 3 bedoelde planproces. De verdeling van taken tussen Centrale Stad en bestuurscommissie Oost zal hiervoor worden aangepast middels een raadsbesluit. Eén en ander wordt meegenomen in de reguliere aanpassingsronde van bestuurlijke bevoegdheden die (half)jaarlijks plaatsvindt. De concept-principenota is besproken met de eerstverantwoordelijke bestuurders van stadsdeel Oost en stadsdeel Zuid. Zij ondersteunen de ontwikkelrichting die wordt ingezet en het grootstedelijk maken van de opgave.

Ad 4.
Kennis te nemen van de financiële paragraaf, behorende bij de Principenota, waarin een eerste globaal financieel beeld is opgenomen (Bijlage 2, Financiële Verkenning Principenota De Nieuwe A2 Entree 240119, geheim). Als uitgangspunt is gehanteerd dat de uitgaven, waaronder de kosten voor wegaanpassingen van de A2 en verlegging Joan Muyskenweg, worden gedekt uit de opbrengsten vanuit de toekomstige Gebiedsontwikkeling op deze locatie. Een nadere uitwerking van de financiële consequenties is noodzakelijk in de vervolgfase, resulterende in een grondexploitatie als onderdeel van het Investeringsbesluit.

In de financiële paragraaf, behorende bij de Principenota, wordt een eerste globaal financieel beeld geschetst (zie bijlage 2). Een nadere uitwerking van de financiële consequenties is noodzakelijk. In de vervolgfase zal een grondexploitatie worden opgesteld waarin uitgaven en inkomsten zullen worden geraamd en deze zal, als onderdeel van de investeringsnota, ter bestuurlijke vaststelling worden aangeboden.

Ad 5.
Kennis te nemen van de risico's en de mogelijke beheersmaatregelen, zoals beschreven in bijlage 2 "Financiële Verkenning Principenota De Nieuwe A2 Entree 240119, geheim" bij de Principenota Nieuwe A2 Entree

De belangrijkste risico's en de mogelijke beheersmaatregelen zijn beschreven in bijlage 2 (Financiële Verkenning Principenota De Nieuwe A2 Entree 240119) bij de Principenota Nieuwe A2 Entree.

Ad 6.
In te stemmen met het toevoegen van het projectteam Nieuwe A2 Entree aan de projectorganisatie Overamstel (onderdeel van Team Gebiedsontwikkeling van G& O) voor de uitwerking van het investeringsbesluit en de begrootte kosten hiervoor voor 2024, ad € 690.000,-, te dekken uit het budget Proceskosten 2024 van Team Gebiedsontwikkeling/Grond & Ontwikkeling, onderdeel van het Vereveningsfonds. Besluitvorming over de Proceskosten vindt plaats in het kader van de vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties dat voorjaar 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Het projectteam Nieuwe A2 Entree zal aan de projectorganisatie Overamstel worden toegevoegd - onderdeel van Team Gebiedsontwikkeling van G& O - voor o.a. de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het investeringsbesluit, de te treffen juridisch-planologische maatregelen en de voorbereiding van de contractuele afspraken met betrokken (overheids)partijen. Met de hiervoor begrootte kosten voor 2024 ad € 690.000,- is bij de budgettering van de proceskosten van de afdeling Gebiedsontwikkeling/Grond & Ontwikkeling voor 2024 al rekening gehouden en is dekking aanwezig. De dekking van de proceskosten voor het 1e kwartaal van 2025 zal eind dit jaar worden betrokken bij de vaststelling van de Proceskosten van Grond en Ontwikkeling voor 2025.

Ad 7.
In te stemmen met de raadsinformatiebrief aan de commissie RO waarmee de commissie wordt geïnformeerd over de Principenota Nieuwe A2 Entree

Bijgevoegd is de raadinformatiebrief (bijlage 3). Deze zal na besluitvorming door het college met de agenda van de eerstvolgende commissie RO worden meegezonden.

Ad 8.
In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 2 "Financiële paragraaf en risicoverkenning" op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, 2e lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment waarop het college besluit deze op te heffen.

Participatie

Na het Principebesluit tot beschikbaar stellen van capaciteit om het stedenbouwkundig plan verder uit te werken zal een informatiebijeenkomst worden georganiseerd en via social media in Overamstel worden gecommuniceerd. Bewoners, belanghebbenden en belangstellenden zal worden gevraagd deel te nemen aan de participatiebijeenkomsten die voorjaar 2024 zullen worden georganiseerd en tot doel hebben om input te vergaren voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en draagvlak te creëren voor de vast te stellen plannen.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De financiële consequenties bestaan uit kosten die gemaakt worden om een stedenbouwkundig plan uit te werken met grondexploitatie, de juridisch-planologische maatregelen met onderzoeken en de te sluiten contracten met o.a. RWS en Zuidasdok voor te bereiden. Deze kosten zijn geraamd op € 690.000,- voor 2024. De proceskosten voor het 1e kwartaal van 2025 zullen worden betrokken bij de vaststelling van de Proceskosten Grond en Ontwikkeling voor 2025.

De proceskosten voor de komende fase zijn tijdig geraamd en de dekking is meegenomen in de begroting 2024 (als onderdeel van de Proceskosten Team Gebiedsontwikkeling, Vereveningsfonds). Besluitvorming over de Proceskosten vindt plaats in het kader van de vaststelling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) dat voorjaar 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Er wordt een nieuwe websitepagina opgemaakt onder https://www.amsterdam.nl/projecten.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-007361	Advies (pdf)
AD2024-006576	Bijlage 1 Principenota NA2E 240118 - lowres.pdf (pdf)
AD2024-006577	Bijlage 1A Principenota Bijlagen 240118.pdf (pdf)
AD2024-006578	Bijlage 1B VMA Onderzoek 240118.pdf (pdf)
AD2024-006579	Bijlage 3 Voordracht Commissie 10 april 2024.docx (msw12)
AD2024-006580	Bijlage 4 Raadsinformatiebrief.docx (msw12)
AD2024-001255	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-006584	GEHEIM - Bijlage 2 Financiële Verkenning Principenota De Nieuwe A2 Entree 240119.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte & Duurzaamheid, P.J. Kannegieter, tel 06-10135879, p.kannegieter@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd
tot het maken van tekstuele wijzigingen en tot het bepalen van het moment van communicatie

- Definitieve versie na afronden machtiging