

Jaarstukken Ouder-Amstel 2024

07-11-2025

2.3.3 Werkstad OverAmstel

2.3.3.1 Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Doelstelling	Werkstad OverAmstel
Wat wilden we doen?	• Voor Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In 2024 wordt verder gewerkt aan de actualisatie van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling'. In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord, Zuid en Weespertrekvaart. • Aangezien de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel gefaseerd plaatsvindt per kavel, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee en zijn daarom slechts beperkt te voorspellen. In alle start- en anterieure overeenkomsten die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoed. Daarmee is de inzet van de gemeente voor de verschillende ontwikkellocaties financieel gedekt. Daarnaast blijft een beperkt deel van de kosten net als in voorgaande jaren niet verhaalbaar, zoals het maken van nieuw beleid. • In de overeenkomsten kostenverhaal wordt naast de plankosten ook de exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen in de openbare ruimte die binnen Werkstad OverAmstel nodig zijn. Ook wordt hierin een bijdrage afgesproken voor de in het verleden gemaakte kosten door de gemeente.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• In 2024 zijn diverse overeenkomsten gesloten met initiatiefnemers, zowel startovereenkomsten als overeenkomsten kostenverhaal.
	• In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers is verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen.
	• De actualisatie van de Richtlijnen is een jaar uitgesteld in afwachting van diverse beleidsstukken, waaronder het parkeerbeleid en de woon/zorgvisie.

Doelstelling	Werkstad Noord
Wat wilden we doen?	• In Werkstad Noord betreft het de ontwikkelingen van Amstel Design District en VMK. Ook hier wordt een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte in samenwerking met Amsterdam.
Wat hebben we ervoor gedaan?	Amstel Design District • In 2024 is het bestemmingsplan voor Fase 2 afgerond, in procedure gebracht, door de gemeenteraad vastgesteld en ter inzage gelegd. • Met de initiatiefnemer en Eigen Haard is een overeenkomst gesloten over de overdracht en realisatie van de sociale- en middeldure huurwoningen. VMK • In 2024 is het project door de ontwikkelaar uitgewerkt tot een ruimtelijk plan en heeft participatie plaatsgevonden. Het ruimtelijk plan is op baiss hiervan afgerond en ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W.
	• Plannen voor de openbare ruimte van het project en de Willem Fenengastraat zijn 2024 zijn opgesteld en in concept gereed. • Het proces voor de inrichting van de Van Marwijk Kooystraat is opgestart.

Doelstelling	Werkstad Zuid
Wat wilden we doen?	• In Werkstad Zuid wordt naar verwachting in 2024 het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media (Mediavaert) opgeleverd en werken we verder aan de hotelontwikkelingen “De Centrale” (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam en “Mate” op de hoek van de Van Der Madeweg bij het metrostation. Voor Kavel 3, in bezit van Amsterdam, wordt een tender voorbereid om deze via een aanbesteding “in de markt te zetten”. Samen met Amsterdam wordt onderzocht of het deel van de Van der Madeweg tussen de Joan Muyskenweg en Spaklerweg, anders kan worden ingericht voor meer groen en sportfuncties en vindt hierover de eerste participatie plaats. • Tot slot wordt geprobeerd om in 2024 een doorbraak te bereiken bij Van der Madeweg 41 om een einde te maken aan de negatieve uitstraling die het leegstaande casco nu heeft op de omgeving.
Wat hebben we ervoor gedaan?	DPG Media: • Op donderdag 10 oktober 2024 opende Koning Willem-Alexander Mediavaert, het Nederlandse hoofdkantoor van DPG Media in Amsterdam. Mate • Het ruimtelijk plan voor Mate is afgerond, in procedure gebracht en goedgekeurd door het college van B&W. • De anterieure overeenkomst voor Mate is opgesteld, afgerond en ondertekend namens het college van B&W door de portefeuillehouder • Samen met de ontwikkelaar is de planologische procedure besproken en afgestemd en is het ruimtelijk plan uitgewerkt tot een vergunbare ontwikkeling. Kavel 3 • Met de gemeente Amsterdam is een startovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van het perceel Pieter Braaijweg 10. Kavel 1 Dit betreft een ontwikkeling van hotel en aanvullende functies op een kavel in eigendom van Amsterdam. Hiervoor is in 2024 de omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk geworden. Van der Madeweg 18 • Met de nieuwe eigenaren van de kavel aan de Van der Madeweg 18 is een startovereenkomst gesloten. Initiatiefnemers onderzoeken de haalbaarheid van een Student Experience (short-stay) op deze kavel. Het ruimtelijk plan met haalbaarheidsonderzoek is ter besluitvorming aan de gemeente aangeboden.
	Mate • Samen met de ontwikkelaar, Amsterdam en Waternet is een concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld dat verder uitgewerkt moet worden. Van der Madeweg 41 • Het pand heeft een nieuwe eigenaar die voornemens is tot een snelle herontwikkeling van het pand. Hierover zijn afspraken met de nieuwe eigenaar gemaakt. Joan Muyskenweg en omgeving metrohalte Overamstel • Samen met Amsterdam wordt gewerkt aan plannen voor de verbetering van de openbare ruimte en een aantrekkelijke route naar het metrostation. Hiervoor zijn al korte termijnmaatregelen genomen, zoals extra verlichting.

Doelstelling	Werkstad Zuid

Doelstelling	Weespertrekvaart
Wat wilden we doen?	• In deelgebied Weespertrekvaart is dit jaar, na jaren voorbereiding, de bouw van The Dialogue voorzien. Ook wordt verder gewerkt aan woningbouwproject “The City” en een verkenning van mogelijkheden op verschillende locaties. Net als voor Werkstad Noord en Zuid wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Amsterdam over de benodigde investeringen in de openbare ruimte.
Wat hebben we ervoor gedaan?	Passantenhotel • Het passantenhotel aan de H.J.E. Wenckebachweg is begin 2024 opgeleverd en in gebruik genomen. The Dialogue: • In 2024 is het voormalige HvA gebouw gesloopt en in september is met de bouw gestart. The City: • In 2024 is een nieuwe overeenkomst gesloten met de Initiatiefnemer om afspraken te maken over de vervolgstappen en financiële dekking voor de gemeentelijke plankosten. Verkenning: • Met de supervisor van de Werkstad OverAmstel is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor het deelgebied Weespertrekvaart Zuid om de ontwikkelmogelijkheden in kaart te brengen en duidelijke kaders te kunnen stellen die rekening houden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen.
	Grex Amsterdam • Samen met Amsterdam en Gemeente Amsterdam de supervisor en landschapsbureau Sant en Co is gewerkt aan een schetsontwerp voor de openbare ruimte. Dit is nodig als basis voor de door Amsterdam vast te stellen grondexploitatie. • Met verschillende eigenaren in het gebied zijn gesprekken gevoerd over de ontwikkelmogelijkheden op de betreffende percelen. Voorwaarde hierbij is dat de plankosten van Ouder-Amstel door de initiatiefnemer worden vergoed.

Doelstelling	Woonboten Duivendrechtsevaart
Wat wilden we doen?	• Na vaststelling van de verschillende bestemmingsplannen voor de woonboten en kade, wordt zo nodig een procedure bij de Raad van State gevoerd. Wederom met Amsterdam wordt parallel doorgewerkt aan de voorbereidingen van de verplaatsing van boten en herinrichting van de kade.
Wat hebben we ervoor gedaan?	De twee bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld zodat een verweerschrift daartegen is opgesteld en ingediend.
	• Het proces voor de aanvraag van omgevingsvergunning is herstart. • Samen met de gemeente Amsterdam is er een concept plan van aanpak opgesteld en besproken voor de verplaatsing van de woonboten. • Er is onderzoek gedaan naar het gebruik van de kade van de Willem Fenengastraat. Ook is er een voorstel gedaan voor een gesprek in 2025 om de bevindingen te bespreken en een voorstel te presenteren.

Doelstelling	Woonboten Duivendrechtsevaart
	• Het proces voor de inrichting van de kade is nog niet opgestart. Hiervoor wordt tijdens een gesprek met de bewoners in 2025 een voorstel gedaan.

2.3.3.2 Wat heeft het gekost?

Werkstad Overamstel	R2023	B2024 primitief	B2024 na wijziging	R2024	Saldo
Lasten	930	966	3.840	3.527	313
Baten	784	679	3.472	3.259	-212
Saldo baten en lasten	**-146**	**-287**	**-369**	**-268**	**101**
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	-	-	-	-	-
Saldo reserves	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo	**-146**	**-287**	**-369**	**-268**	**101**

Toelichting Financieel overzicht
Lasten
De lasten zijn€ 313.000 lager dan begroot. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- In de begroting was rekening gehouden met het aanpassen van de Richtlijnen in 2024. Dit is uitgesteld naar 2025, waardoor de begrote inzet hiervoor niet in 2024 heeft plaatsgevonden.

- Het project Wenckebachweg Zuid heeft door de initiaftiefnemer enige tijd stil gelegen, waardoor de inzet veel lager is uitgevallen dan begroot. Dit heeft ook invloed gehad op de inkomsten

- Werkzaamheden van project the Dialogue ten aanzien van de openbare ruimte zijn door Amsterdam uitgesteld naar 2025, waardoor er in 2024 minder inzet van inhuur derden nodig was,
- Het project MATE is door de initiatiefnemer vertraagd, waardoor inzet uren (inhuur derden) lager was dan begroot.

Baten
De baten zijn € 212.000 lager dan begroot. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- Het project Wenckebachweg Zuid is door de initiatiefnemer vertraagd, waardoor de inkomsten nadelig achterbleven ten opzichte van de begroting.
- Het project MATE is door de initiatiefnemer vertraagd door verplaatsing rioolgemaal, waardoor inzet lager was dan begroot en daarmee ook de inkomsten van de gedeclareerde kosten.
- De bijdrage MRA Flexibele Schil valt in 2024 lager uit als gevolg van een lagere percentage te vergoeden werkelijke uren.
- De overige verschillen bedragen per saldo minder dan € 25.000 en worden daarom niet nader toegelicht.

Toevoeging aan reserves
Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.