

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 82

Datum B&W-besluit 5 oktober 2021

Voor de raadsvergadering van
10 november 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
E. Heerschop (e.heerschop@amstelveen.nl)
J. Naftaniel (j.naftaniel@amstelveen.nl)

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 28 oktober 2021

Onderwerp

Locatiekeuze verplaatsing afvalbrengstation en gemeentewerf

Gevraagd besluit

1. Met het oog op de beoogde transformatie van Legmeer voorbereidingen te treffen voor het verplaatsen van het afvalbrengstation en de gemeentewerf met afval overslagstation van Legmeer naar een andere locatie.
2. De locatie op Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), aangeduid met nummer 1 op de bij dit voorstel als bijlage 1 gevoegde tekening, aan te duiden als locatie waar het afvalbrengstation en de gemeentewerf met afval overslagstation vanuit Legmeer naartoe verplaatst worden.
3. Het college op te dragen een plan van aanpak, inclusief een programma van eisen, op te stellen voor de verplaatsing van het afvalbrengstation en de gemeentewerf met afval overslagstation en deze voor te leggen aan de raad.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het transformeren van Legmeer door het verplaatsen van het afvalbrengstation en de gemeentewerf (waaronder afval overslagstation) (hierna te noemen: ABS en de werf).

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

In het bestemmingsplan van BTAZ mogelijk maken dat het ABS en de werf daar geplaatst zouden kunnen worden. Dit is mede afhankelijk van de voortgang en beslissingen bij de beoogde transformatie van Legmeer. Vooruitlopend daarop wordt voorgesteld om op basis van een alternatievenafweging een keuze te maken voor de meest geschikte toekomstige locatie voor het ABS en de werf.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

Thans zijn op Legmeer onder andere gevestigd het ABS en de werf. De betreffende percelen grond en de opstallen zijn eigendom van de gemeente. Zodra over de beoogde transformatie van Legmeer positieve besluitvorming door zowel het college als de raad heeft plaatsgevonden, moeten het ABS en de werf verhuizen naar elders. Weliswaar zal Legmeer ruimte blijven bieden aan bedrijvigheid, maar het is vanwege mogelijke milieueffecten en relatief omvangrijke ruimtebeslag niet mogelijk om deze twee functies binnen Legmeer te behouden.

Argumenten

BTAZ



Rond 2002 is de gemeente begonnen met de eerste verkenningen om in het gebied BTAZ een bedrijventerrein te (laten) ontwikkelen. De gemeente heeft in het kader van de beoogde transformatie van bedrijventerrein Legmeer een lobby gevoerd om BTAZ te mogen ontwikkelen. De ontwikkeling van BTAZ is immers verbonden met de beoogde transformatie van Legmeer, omdat BTAZ ruimte kan bieden aan verplaatsing en vestiging van bedrijven die thans zijn gevestigd op Legmeer. Door diverse omstandigheden, waaronder de financiële crisis, hebben de Provincie Noord Holland en Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren) pas in december 2018 aan de gemeente toestemming gegeven om van start te gaan met de ontwikkeling van BTAZ. Deze toestemming is gegeven in het kader van een zacht-hardprocedure, waarbij door Plabeka onder andere het volgende is overwogen. Allereerst groeit de economie in Amstelveen en in omliggende gemeenten fors. Ten tweede levert Amstelveen een belangrijke bijdrage aan de transformatie van kantoren en bedrijventerrein naar woningbouw om aan de sterk gegroeide vraag naar woningen in de Metropoolregio te kunnen voorzien. Met name de transformatie van het bedrijventerrein Legmeer naar woningbouw vraagt ook om nieuwe bedrijfslocaties voor bedrijven die het terrein gaan verlaten. Bedrijven willen nu duidelijkheid of zij zich elders in Amstelveen kunnen vestigen. Daarvoor is BTAZ het enige alternatief. Dit is een urgent probleem. Ten derde heeft onderzoek van Bureau Buiten uitgewezen dat in de Amstelland-Meerlanden (AM)-regio er een tekort aan terreinen in het segment Gemengd Regionaal gaat ontstaan. BTAZ is één van de weinige locaties die in dat segment kan voorzien. Ook in de Ladderonderbouwing is opgenomen dat BTAZ voorziet in de behoefte van bedrijven die moeten verplaatsen door de transformatie van Legmeer en elders geen plek kunnen vinden. Hiermee voorziet BTAZ in de benodigde schuifruimte voor de transformatie van Legmeer tot een woonwerkgebied.

In de door de raad op 27 mei 2020 vastgestelde Startnotitie BTAZ is reeds opgenomen dat bij de ontwikkeling van BTAZ nadrukkelijk is gekeken naar mogelijke nieuwe locaties op of nabij BTAZ voor het ABS en de werf. Vanwege deze beoogde verhuizing waren in de regels van het ontwerp bestemmingsplan BTAZ, dat op 18 juni 2021 ter inzage is gelegd, het ABS en de werf reeds vermeld onder de bestemmingsomschrijving van 'Bedrijventerrein'. Binnen het plangebied BTAZ was evenwel nog geen specifieke locatie voor deze twee functies aangewezen en plaatsing was dus relatief vrijblijvend. Vanwege de voortgang van de projecten Legmeer en BTAZ is het noodzakelijk om duidelijk te maken welke plekken binnen Amstelveen zijn overwogen voor een nieuwe vestiging van het ABS en de werf en is het op basis van deze overwegingen noodzakelijk een duidelijke keuze te maken voor een locatie, zodat deze keuze meegenomen kan worden in de lopende procedures.

Woningbouwimpuls

Hierbij speelt mee dat de gemeente ter ondersteuning van de financiële haalbaarheid van de transformatie van het bedrijventerrein Legmeer in november 2020 een subsidieaanvraag heeft ingediend voor het krijgen van een rijksbijdrage in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI). Op 9 februari 2021 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken de gemeente een bijdrage van € 9,2 miljoen toegekend, welke inmiddels is overgemaakt, ten behoeve van de realisatie van de eerste fase van Nieuw Legmeer. Het doel van de financiële bijdrage vanuit het Rijk is het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in Nederland. Aan de toekenning van de subsidie in het kader van de WBI zijn diverse voorwaarden en verplichtingen verbonden. Deze voorwaarden zien onder meer op de termijn waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Binnen drie jaar na toekenning van de subsidie moet zijn gestart met de bouw van de eerste woningen. Daarnaast dient de gemeente er ook zorg voor te dragen dat binnen een termijn van tien jaar na toekenning van de subsidie is gestart met de bouw van het laatste deel van het totale aantal woningen dat is opgenomen in de subsidieaanvraag. Dit houdt in dat er binnen tien jaar ca. 2.100 woningen gerealiseerd dienen te worden. Indien niet wordt voldaan aan die voorwaarde, of aan een van de andere gestelde voorwaarden, kan over tien jaar blijken dat de gemeente het gehele subsidiebedrag alsnog moet terugbetalen aan het Rijk. Om de transformatie van Legmeer mogelijk te maken staat de gemeente voor een enorme investeringsopgave en met het oog op de financiële risico's is het wegvallen van de subsidie een situatie die de gemeente uiteraard wenst te



vermijden. Om aan de gestelde termijnen van uitvoering te kunnen voldoen moet de gemeente een sterkere regierol op zich nemen en meer sturend moet optreden. De verhuizing van het ABS en de werf maken onderdeel uit van de totale planning van de transformatie. Om aan de hiervoor vermelde voorwaarden van de WBI te kunnen voldoen, moet de verhuizing van het ABS en de werf uiterlijk starten in 2025, zodat vervolgens tijdig kan worden gestart met de bouw van de laatste woningen.

Uit een onderzoek dat in april 2021 is uitgevoerd, blijkt dat voor het ABS en de werf een locatie van ongeveer 30.000 m² nodig is.

Er zijn diverse locaties binnen de gemeente Amstelveen afgewogen waar het ABS en de werf naartoe zouden kunnen verhuizen.

De onderzochte locaties zijn, in volgorde van prioritering:

- 1) BTAZ, locatie in noord-oosten
- 2) Locatie ten noorden van BTAZ
- 3) Legmeerdijk
- 4) Legmeer bestaande werf
- 5) Escapade
- 6) Diverse locaties aan de Langs de Akker
- 7) Galjoen
- 8) De Loeten
- 9) Krijgsman (slibdepot)
- 10) Wagenweg

In het overzicht dat als bijlage 1 bij dit collegevoorstel is gevoegd, zijn de locaties visueel weergegeven en zijn per locatie de voor- en nadelen vermeld. Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen de gemeentegrenzen van Amstelveen een perceel met de gewenste 30.000 m² spaarzaam zijn. De locaties Galjoen, De Loeten, Krijgsman en Wagenweg zijn allen te klein qua oppervlak en vallen af. Diverse locatie bij Langs de Akker zijn bij elkaar opgeteld te klein en tevens zijn gesprekken met Tennet gaande om op een van deze locaties een onderstation te bouwen.

Uiteindelijk blijken de twee locatie bij BTAZ (ook die ten noorden van BTAZ = nummer 2) een goede locatie te zijn. Om snel te kunnen handelen is de locatie op BTAZ (aangeduid met het cijfer 1 op de tekening die als bijlage 1 bij dit collegevoorstel is gevoegd) de meest geschikte locatie om binnen afzienbare termijn het ABS en de werf naartoe te verhuizen.

De ruimtelijke procedure voor BTAZ is inmiddels in een vergevorderd stadium waarbij in het ontwerp bestemmingsplan en in de daarbij behorende diverse onderzoeken reeds rekening is gehouden met de functies ABS en werf. Om nadere stappen te kunnen zetten met de verplaatsing wordt geadviseerd om de locatie aan te wijzen zoals is weergegeven op de tekening die als bijlage 2 bij dit voorstel is gevoegd als locatie waar het ABS en de werf naartoe moeten verhuizen. Daarnaast is de voorgestelde locatie goed bereikbaar vanuit buurgemeente Uithoorn, waarmee wellicht in de toekomst zal worden samengewerkt ten aanzien van het afvalbrengstation.

Kanttekeningen

In het ontwerp bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om het ABS en de werf op BTAZ te plaatsen, alleen is geen specifieke locatie aangeduid. Hier is dan ook geen zienswijze op gekomen. Na dat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld kan nog beroep worden aangetekend, waardoor de aanduiding mogelijk nog behandeld wordt door de Raad van State.

De grond waar het ABS en de werf op gepositioneerd zijn dient nog verworven te worden. Als tussen deze grondeigenaar en de gemeente niet minnelijk tot overeenstemming kan worden gekomen, zal overgegaan moeten worden tot een onteigeningsprocedure.

Het verplaatsen van het ABS en de werf vraagt om een investering die mogelijk pas kan worden terugverdiend bij de feitelijke herontwikkeling van bedrijventerrein Legmeer naar een gemengde woonwijk.



Het verplaatsen van zowel het ABS als de werf betekent vaak langere rijtijden voor Amstelveense inwoners die afval willen wegbrengen en voor de medewerkers die gebruik maken van de gemeentelijke voertuigen.

Financiën

De grond bij de voorgestelde locatie is niet bij de gemeente in eigendom. In de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ is rekening gehouden met verwervingskosten voor de gronden voor het ABS en de werf. Deze gemeentelijke grondexploitatie wordt in de raadsvergadering van 17 november ter vaststelling voorgelegd. De gemeente loopt hierin weinig risico. In het geval het ABS en de werf toch niet naar BTAZ zou gaan, kan de gemeente deze gronden (door)verkopen ten behoeve van ontwikkeling van ander soortige bedrijvigheid.

Het integrale investeringsbesluit voor de verplaatsing van het ABS en de werf is gepland in samenhang met de vaststelling van de grondexploitatie Legmeer. Deze laatste is gepland in het voorjaar 2022.

Communicatie

Met de grondeigenaar is inmiddels gesproken over het mogelijk vestigen van het ABS en de werf. Bij het op te stellen plan van aanpak (zie 'verdere procedure') wordt ingegaan op de communicatie rond de verplaatsing.

Procedure

Na positieve besluitvorming door de raad zullen nadere stappen worden gezet om het ABS en de werf te verhuizen van Legmeer naar BTAZ. Ten aanzien van de beoogde verhuizing zal een plan van aanpak worden opgesteld en dit plan zal separaat ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd. In de komende periode zullen de gesprekken worden opgestart over de verwerving van de benodigde gronden voor het ABS en de werf.

Bijlagen

1. Overzicht onderzochte locaties.
2. Tekening met aanduiding locatie op BTAZ.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie heeft de voorstellen besproken. Bij het voorstel verplaatsing afvalbrengstation en gemeentewerf wordt door de PvdA en ChristenUnie een motie aangekondigd met betrekking tot een tweede afvalbrengstation in Amstelveen Noord. Het voorstel wordt daarmee als besprekstuk geagendeerd voor besluitvorming in de raad.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
X Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	M 3.8.A



RAADSBSLUIT

Besluit

1. Met het oog op de beoogde transformatie van Legmeer voorbereidingen te treffen voor het verplaatsen van het ABS en de werf met afval overslagstation van Legmeer naar een andere locatie.
2. De locatie op BTAZ, aangeduid met nummer 1 op de bij dit voorstel als bijlage 1 gevoegde tekening, aan te duiden als locatie waar het ABS en de werf met afval overslagstation vanuit Legmeer naartoe verplaatst worden.
3. Het college op te dragen een plan van aanpak, inclusief een programma van eisen, op te stellen voor de verplaatsing van het ABS en de werf met afval overslagstation en deze voor te leggen aan de raad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 november 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Debby de Heus

Tjapko Poppens
