

Plan van aanpak versie 1.0

Definitiefase Transformatie Amstelzone

Datum : 14-09-2022

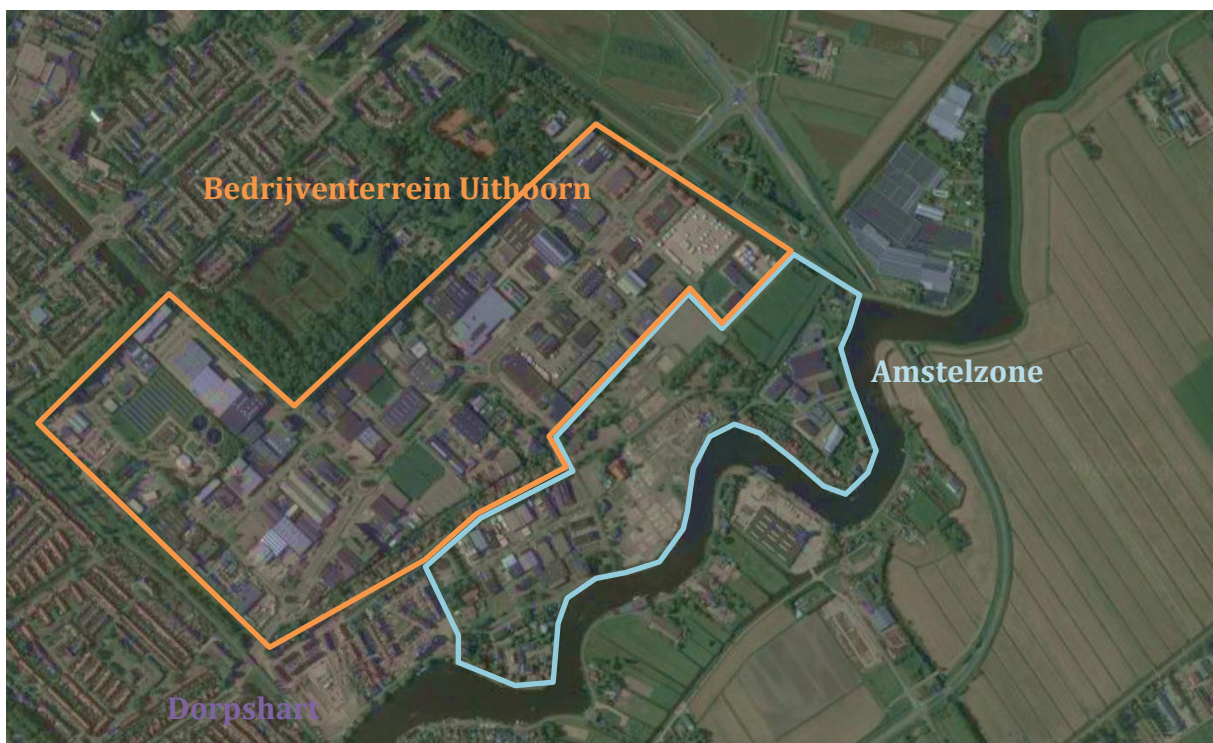
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Projectdefinitie	4
3.	Op te leveren resultaat	8
4.	Risico's, Afhankelijkheden en Randvoorwaarden	8
5.	Participatie	9
6.	Projectorganisatie	9
7.	Planning	11
8.	Begroting	12

1. Inleiding

De voormalige Cindu- en Rütgersterreinen liggen sinds enkele jaren braak. Deze terreinen hebben een hoge milieucategorie en vervuilde gronden. Het eigendom van deze gronden ligt niet bij de gemeente. Er is veel vraag naar woningen in de gemeente Uithoorn, maar de plancapaciteit is zeer beperkt. Daarnaast heeft de gemeente het streven om werkgelegenheid te behouden en versterken in Uithoorn, tegelijkertijd is het zaak te onderzoeken of HMC-bedrijvigheid (nog) wenselijk is zo dichtbij de dorpskern. De combinatie van deze woning-, werk- en saneringsopgave komt samen in en rondom de Cindu- en Rütgersterreinen.

Aangrenzend aan de Cindu- en Rütgersterreinen liggen gronden die mogelijk op termijn ook betrokken kunnen worden in een herontwikkeling. Alle gronden gezamenlijk worden als één gebied beschouwd; de Amstelzone. In de gemeentelijke omgevingsvisie (GOVI) heeft de gemeente de ambitie opgenomen om woningbouw in dit gebied mogelijk te maken. Woningbouw lijkt interessant op deze plek door: de locatie aan de Amstel, dicht bij het centrum van Uithoorn, goede bereikbaarheid met auto en OV, het valt buiten de LIB-zone en ligt vlakbij het groen van het Libellebos en de Bovenkerkerpolder. Aangrenzend aan de Amstelzone bevindt zich het vitale bedrijventerrein Uithoorn. In de omgevingsvisie is dit gebied aangewezen om herstructurering te onderzoeken, dat wil zeggen: slimmer inrichten van het bedrijventerrein om de ruimte intensiever te kunnen gebruiken en in te zetten op een toekomstbestendige economie. In afbeelding 1 zijn de Amstelzone en het bedrijventerrein Uithoorn aangegeven.



Afbeelding 1. Amstelzone en Bedrijventerrein Uithoorn

Het aanwijzen van de Amstelzone als onderzoeksgebied is een initiatief van de gemeente en heeft geresulteerd in het vastleggen in de GOVI dat het de ambitie is te onderzoeken hoe dit gebied getransformeerd kan worden naar een stedelijk woon-werk milieu. De haalbaarheid van het initiatief wordt nader onderzocht in de Definitiefase (zie ook afbeelding 2). Daarnaast wordt ook de verdere specificering onderzocht, te weten in welke vorm wonen en werken hier de meeste meerwaarde

hebben, haalbaar zijn, etc. Dit document beschrijft de aanpak voor de Definitiefase.

Initiatief	Definitie	Ontwerp	Vorbereiding	Realisatie	Nazorg
Idee	Wat	Hoe	Hoe te maken	Maken	In stand houden

Fase	Bedoeling
Initiatief	Bedenken wat het project(resultaat) wel en wat het niet moet zijn; alle betrokkenen hebben een gelijk beeld
Definitie	Bedenken hoe het (project)resultaat moet voldoen (elzen/wensen/presentaties)
Ontwerp	Bedenken hoe het project(resultaat) er uit moet zien; een gedetailleerd uitgewerkte oplossing / het ontwerp
Vorbereiding	Bedenken hoe het project(resultaat) er, gemaakt, uit zal gaan zien: met een druk op de knop kan het resultaat er vlekkenloos komen
Realisatie	Uitvoeren, invoeren, of maken van het project(resultaat) zodat het projectresultaat er ook helemaal is
Nazorg	Gebruiken, beheren, onderhouden en vernietigen van het project(resultaat)

Afbeelding 2: projectmanagement fase van TwynstraGudde

2. Projectdefinitie

a. Opdracht

Het onderzoeken van de haalbaarheid en verder definiëren van de mogelijkheden voor (gedeeltelijke) transformatie van het gebied Amstelzone. Op basis van het resultaat van de Definitiefase vindt besluitvorming plaats over de mogelijke vervolgstappen.

b. Doel van het project

De gemeente Uithoorn staat voor grote opgaven de komende jaren. Deze liggen onder andere op het gebied van wonen, werken, recreëren, klimaatadaptatie, duurzaamheid, gezonde leefomgeving en veiligheid. Het terrein van de Amstelzone (globaal gelegen tussen Bedrijventerrein Uithoorn-Amstel- Dorpshart- Hollandse Dijk) is een bedrijventerrein waar de vestiging van een aantal bedrijven met een hoge milieu categorie op dit moment mogelijk is. Dit zijn bedrijven die veelal een grotere invloed hebben op de omgeving in de vorm van hinder, trilling, geur, geluid en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In dit gebied liggen twee terreinen die overwegend braakliggend zijn. Het voormalige Cindu terrein en het voormalige Rütgers terrein. Op deze terreinen is bodemverontreiniging aanwezig. Bij besluit van 4 juni 2021 is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied bepaald dat er sprake is van een ernstige en spoedeisende verontreiniging. Dit betekent dat binnen 4 jaar aangevangen moet zijn met de sanering. Het Rijk heeft vervolgens voor de sanering een bijdrage ter beschikking gesteld. Deze dient in beginsel binnen 3 jaar besteed te worden. De verantwoordelijkheid voor tijdig uitvoeren van de sanering ligt bij de provincie.

De bedrijvigheid op de terreinen in de Amstelzone is van oudsher zo gegroeid, inmiddels liggen ze redelijk dicht tegen de woonbebouwing van het Dorpshart aan. De bereikbaarheid voor zwaar bedrijfsverkeer is – voor de bedrijven in de Amstelzone – in de loop der tijd minder goed geworden. Het doel is te onderzoeken of het haalbaar is om voor de Amstelzone te komen tot een integrale gebiedsvisie waarbij richting gegeven wordt aan een (her)ontwikkeling. Hierdoor kan in de toekomst een situatie gecreëerd worden waarin de gemeente in dit gebied tegemoet kan komen aan meerdere opgaven. Te denken valt aan vitale bedrijvigheid in combinatie met wonen, een groene en recreatieve verbinding naar de Bovenkerkerpolder en het Libellebos. Waarbij ingezet wordt op een circulaire economie, wonen voor verschillende doelgroepen en het vergroten van de klimaatadaptatie in dit

gebied. Uit de Definitiefase moet blijken wat de mogelijkheden zijn, welke ambities er zijn en welke uitgangspunten. Dit moet een heldere basis creëren voor verdere planuitwerking in een Programma Amstelzone.

Een eventuele transformatie van dit gebied in de toekomst geeft uitwerking aan het uitgangspunt van de gemeentelijke omgevingsvisie en het College Uitvoeringsprogramma 2022-2026:

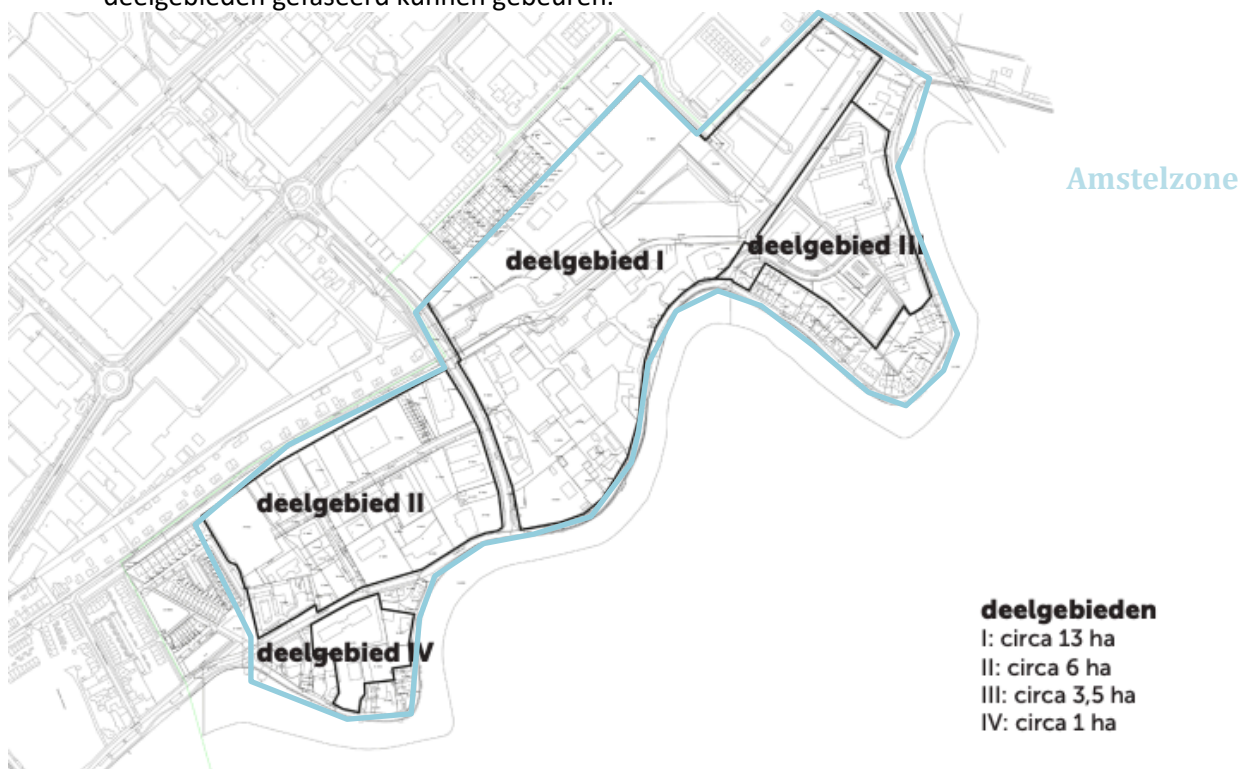
Een duurzame, gezonde en veilige omgeving waarin het prettig wonen, werken, verplaatsen en verblijven is.

c. Scope/afbakening

De Amstelzone is het gebied gelegen tussen de Amsteldijk Noord, Thamerweg, Molenlaan, Ondernemingsweg, Chemieweg en Hollandse Dijk. Daarmee ligt het tussen het Dorpshart van Uithoorn, het bedrijventerrein Uithoorn, de groene weiden van de Bovenkerkerpolder en langs de Amstel. Op dit moment bestaat de Amstelzone uit een mix van (industriële) bedrijvigheid, braakliggende terreinen, linten van woningen langs de Amstel en bedrijfsverzamelgebouwen en -terreinen.

Deelgebieden

Vanuit de huidige situatie en gebruik lijken logischerwijs vier deelgebieden te onderscheiden binnen de Amstelzone, zie afbeelding 3. Transformatie zou vervolgens in deze deelgebieden gefaseerd kunnen gebeuren.



Afbeelding 3. Amstelzone en deelgebieden voor mogelijke transformatie

Deelgebied I: het voormalige terrein van Cindu en Rütgers Raisins ten oosten van de Molenlaan dat (grotendeels) braakliggend en vervuild is en waarop (deels) tijdelijke activiteiten plaatsvinden op huurbasis. In dit deelgebied gaan we ervan uit dat een transformatie naar een volledig woongebied of een gemengd woon-werk milieu wordt

onderzocht. Volledig wonen lijkt alleen mogelijk als in de omliggende percelen milieuzones worden aangepast en de gronden worden gesaneerd. Het gebied is ca 13 ha groot.

Deelgebied II: de bedrijvenlocatie ten westen van de Molenlaan tot aan de Burgemeester Brautigamlaan, inclusief het voormalige hoofdkantoor van Cindu. Gelet op het bestaande courante vastgoed en bedrijfsactiviteiten duiden we de locatie als toekomstig gemengd gebied waarbij een geleidelijke transformatie naar een woon-werk milieu kan worden ingezet. Daarbij geldt dat met de locaties van Hercules B.V. (nu cat. 4.1) en andere omliggende bedrijven in cat. 3.2 rekening gehouden dient te worden. Een groot deel van het gebied is vervuild en het eigendom is versnipperd. Het nu leegstaande Cindu kantoorgebouw (waarvoor al eens onderzoek naar een invulling met short-stay appartementen is gedaan) kan mogelijk als vliegwiel voor de transformatie van de Amstelzone dienen. Deelgebied II is circa 6 ha groot.

Deelgebied III: gebied rondom de Handelsweg. Dit gebied kent al woonbebouwing en groen aan de Amstel. Dit gebied leent zich voor geleidelijke transformatie op termijn naar gemengd woon-werk milieu. Het gebied is niet betrokken in de bodemsanering vanuit Cindu. Het eigendom is versnipperd en er zijn verschillende VvE's van bedrijven in dit gebied. Het gebied is ca 3,5 ha groot.

Deelgebied IV: gebied ten oosten van de Thamerkerk, bekend als 'Thamen aan de Amstel' en als zodanig al concreet beschreven als herontwikkelingslocatie in het Masterplan Centrum 2010-2030, incl. stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor beeldkwaliteit. Dit is een gemengd woon-werk gebied van ca 1 ha, dat getransformeerd kan worden als de hindercirkels het (gaan) toelaten.

In de Definitiefase wordt de Amstelzone als totaal beschouwd, echter met het uitgangspunt dat eventuele ontwikkeling in deelgebieden III en IV redelijk autonoom kan plaatsvinden, mits de transformatie in deelgebied I en II (en daarmee het beperken of verwijderen van hindercirkels) heeft plaatsgevonden.

Onderwerpen die in elk geval deel uit zullen maken van de Definitiefase zijn:

1. Bodemsanering

Het gebied van de Amstelzone is vervuild door de voormalige industriële activiteiten. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft bij besluit van 4 juni 2021 bepaald dat ter plaatste van het gebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging die met spoed (binnen 4 jaar) moet worden gesaneerd. De provincie heeft de wettelijke taak om te saneren en heeft hierover met het rijk afspraken gemaakt. Zij ontvangt een rijksbijdrage voor het saneren. Daarmee moet vervuiling via het grondwater voorkomen worden en het is de ambitie van de provincie om ook de hotspots te verwijderen en daarmee een robuustere oplossing te creëren. (Voorkomen dat er eeuwigdurende monitoring moet plaatsvinden door mogelijke na-ijleffecten door hotspots.) Deze maatregelen betreffen sanering naar gebruik binnen de huidige bestemming. Nader onderzocht dient te worden wat de consequenties zijn bij een (gedeeltelijke) verandering van de bestemming. Hierin trekken gemeente en provincie nauw samen op.

2. Milieuzonering

Op dit moment kent de Amstelzone op specifieke plekken hoge milieucategorieën die lastig of niet te combineren lijken met wonen. Dat moet nader onderzocht worden, in relatie tot eigendom en huidige gebruik, en ook in relatie met de nieuwe VNG-normen. Hierin zal ook de milieuzonering van het bedrijventerrein Uithoorn meegenomen worden

omdat hier op punten ook hogere milieucategorieën gelden die mogelijk effect hebben op mogelijkheden voor transformatie van de Amstelzone.

3. Bedrijvigheid

Mogelijke transformatie van de Amstelzone hangt nauw samen met een mogelijke herstructurering van bedrijventerrein Uithoorn. De gemeente wil werkgelegenheid behouden en bevorderen, wil zich focussen op de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein (en circulaire economie), en er ligt aandacht vanuit de provincie op bedrijvigheid en locaties voor HMC bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein Uithoorn rusten op plekken hogere milieucategorieën. Dit kan beperkend zijn voor transformatie van direct aangrenzende gebieden naar bijvoorbeeld wonen. Het bedrijventerrein Uithoorn heeft echter ook nog kavels met ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Herstructurering van het bedrijventerrein Uithoorn kan zorgen voor effectiever ruimtegebruik (qua ruimte en qua milieucategorieën) en daarmee ruimte vrijspelen voor openbare ruimte/ groen en andere functies als wonen in de omliggende gebieden in de Amstelzone. Onderzoek naar transformatie van Amstelzone en herstructurering Bedrijventerrein Uithoorn zal in regionale afstemming plaatsvinden.

4. Groene en recreatieve verbinding met Libellebos en Bovenkerkerpolder

In de omgevingsvisie Uithoorn 2040 en in de visie Groene en recreatieve verbindingszone Uithoorn is dit gebied aangewezen als een sleutellocatie. Een verbindende schakel tussen Amstel, Libellebos en de Bovenkerkerpolder. Waardoor een sterkere groen blauwe structuur ontwikkeld kan worden in onze gemeente.

5. Woon-werk milieu

In de Omgevingsvisie is geduid dat de Amstelzone een onderzoeksgebied betreft voor transformatie naar een stedelijk woon-werkmilieu. Onderwerp van de Definitiefase zal een verdere (stedenbouwkundige) verkenning zijn naar gewenst mengmilieu en programma, waaronder begrepen ook een studie naar volumes en hoogte. Dit wordt in nauwe samenspraak uitgewerkt met de nog op te stellen Woonvisie 2023 en Strategie Werklocaties.

6. Betrekken omgeving

Het is van belang het onderzoek naar transformatie van de Amstelzone in zorgvuldig overleg met de bestaande bedrijven, bewoners en omgeving te doen. Er wordt een participatieplan opgesteld om te bepalen op welke manier de participatie in de Definitiefase en daarna wordt vormgegeven. Zie ook hoofdstuk 5.

7. Duurzaamheid

Onderdeel van de Definitiefase is een onderzoek op hoofdlijnen naar de belangrijkste duurzaamheidsaspecten. In ieder geval naar de type energiesystemen, materiaal / reststromen in de omgeving en klimaatadaptieve maatregelen.

8. Mobiliteit

De Amstelzone is relatief goed bereikbaar met OV en de auto. In de Definitiefase zal meegenomen worden wat de effecten zijn van het toevoegen van woningen op de verkeersdruk, pendel van en naar de locatie, logistiek (vanwege de combinatie van wonen en werken) en op het OV via de nieuwe Uithoornlijn e.d. Andersom wordt er ook onderzocht wat de effecten zijn in relatie tot vervoersbewegingen met het verminderen van (zware) bedrijvigheid.

3. Op te leveren resultaat

Het eindresultaat van de Definitiefase is in twee deelproducten te verdelen:

1. Schetsontwerp (SO) stedenbouw

Er wordt een verkenning gedaan naar gewenste menging van wonen en werken en het type woonmilieu, inclusief massastudie en hoogte. Ook wordt op hoofdlijnen in kaart gebracht op welke manier de Amstelzone invulling kan geven aan de uitgangspunten van de visie Groene Recreatieve Verbindingszones. Dat resulteert in een schetsontwerp stedenbouw wat als basis dient voor verdere uitwerking als Programma Amstelzone. Hierin worden de uitkomsten van de andere relevante onderdelen meegenomen, denk aan de studies naar: bodemsanering, milieuzonering, mobiliteit, duurzaamheid.

2. Initiële business case & ontwikkelstrategie

Om grip te krijgen op de kansrijkheid van het gebied en wat ervoor nodig is om transformatie mogelijk te maken wordt er een initiële business case opgesteld. Deze initiële business case wordt opgesteld op gebiedsniveau, en maakt duidelijk of een integrale ontwikkeling haalbaar is. De initiële business case wordt in nauwe samenhang met het SO Stedenbouw opgesteld in een proces van 'rekenen en tekenen'.

De initiële ontwikkelstrategie brengt in kaart hoe gekomen kan worden tot de realisatie van de stedenbouwkundige ideeën en de business case. Hierin wordt dieper ingegaan op de samenwerking tussen partijen, het in te zetten (grond)instrumentarium en de rol van de gemeente daarbinnen.

Onderdeel daarvan is ook het verkennen van mogelijke subsidie- en cofinancieringskansen.

Gezamenlijk vormen de deelproducten de basis voor verdere uitwerking in een gebiedsvisie via Programma Amstelzone. De deelproducten bieden de mogelijkheid om bestuurlijk duidelijke keuzes te maken en vervolgens concrete samenwerking met marktpartijen aan te gaan.

4. Risico's, Afhankelijkheden en Randvoorwaarden

In de Definitiefase zullen de risico's en afhankelijkheden benoemd worden die relevant zijn voor het vervolgproces.

Er is een aantal factoren dat direct invloed heeft op de haalbaarheid. Veel van deze factoren liggen buiten onze invloedssfeer. Voor onderwerpen zoals bodemsanering, woningbouw, plancapaciteit en bedrijvigheid waaronder HMC werken wij nauw samen met provincie Noord-Holland, Plabeka, AM regio en de MRA. Daarnaast is het van belang dat wij in gesprek gaan met de huidige grondeigenaren en met bestaande bedrijven en bewoners, met de focus op de deelgebieden I en II.

De economische haalbaarheid van een eventuele transformatie zal beïnvloed worden door de beschikbare financiën en een haalbare businesscase. Naast het onderzoek naar te verwachten baten en lasten in de transformatie zelf, zal ook onderzocht worden of er gebruik gemaakt kan worden van bestaande subsidieregelingen. Hierop zal ook aanspraak gedaan worden voor de Definitiefase zelf (zie verder onder het hoofdstuk Begroting).

Randvoorwaarden

De ambities en de uitgangspunten zoals deze geformuleerd zijn in de gemeentelijke omgevingsvisie en de visie voor de Groene en Recreatieve verbindingszone vormen het uitgangspunt voor de Definitiefase.

Daarnaast wordt huidig beleid meegenomen, en wordt zorgvuldige afstemming gezocht met de nog op te stellen Woonvisie en Strategie Werklocaties

5. Participatie

Het is belangrijk om de omgeving op een zorgvuldige manier te betrekken in de Definitiefase en het vervolg. Om de participatie vorm te geven wordt er een stakeholderanalyse opgesteld, in kaart gebracht welke ruimte er is voor participatie (en in welke mate) en verkennende gesprekken met stakeholders gevoerd. Op basis daarvan wordt een plan van aanpak gemaakt voor participatie in de Definitiefase, met een doorkijk naar het vervolgproces.

De ambitie is om de Definitiefase in zorgvuldige dialoog met betrokkenen uit te voeren. Daarin zal specifiek aandacht zijn voor de huidige bewoners, gebruikers (ondernemers, eventueel verenigd in een vertegenwoordigingsorgaan) en eigenaren in de Amstelzone. Ook zal er aandacht zijn voor gebruikers en eigenaren van omliggende gebieden en voor aangrenzende gemeenten. Daarnaast wordt er samenwerking opgezocht met de Provincie Noord-Holland, MRA, Amstelland Meerlanden Regio en Plabeka. En zullen ook andere ketenpartners zoals Veiligheidsregio, Omgevingsdienst, en het Hoogheemraadschap/Waternet betrokken worden.

6. Projectorganisatie

Interne organisatie

Opdrachtgever bestuurlijk: college van B&W, portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling (Jan Hazen)

Opdrachtgever ambtelijk: Afdelingshoofd Wonen en Werken (Niek Albers)

In verband met de capaciteit die benodigd is voor de Definitiefase zal een gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever worden aangewezen. De gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever is het directe aanspreekpunt voor de projectleider, coördineert intern ten aanzien van o.a. het bestuurlijke proces en is aanwezig bij interne stuurgroep overleggen.

Projectteam

Het is van belang de Amstelzone integraal te benaderen om kennis en informatie bij elkaar te brengen. Zodoende wordt er een *projectteam* ingesteld. Het projectteam wordt aangestuurd door een *projectleider* en komt ongeveer eens in de twee weken bij elkaar. Het doel van het projectteam is het onderzoeken van de haalbaarheid van transformatie van de Amstelzone. Het projectteam is verantwoordelijk voor het opleveren van de eindproducten van de Definitiefase; een Schetsontwerp Amstelzone en Ontwikkelstrategie.

Er zal een bureau gevraagd worden de Definitiefase te begeleiden, deze levert de projectleider en projectondersteuning. Aan het projectteam nemen vakspecialisten op het gebied van R.O., Wonen, Economie, Openbare Ruimte en Participatie/communicatie deel.

Periodiek zullen vakspecialisten van o.a. groen, verkeer, grondzaken, duurzaamheid, omgevingsrecht meekijken met het projectteam. De projectleider coördineert wanneer welke disciplines benodigd zijn en stemt op basis van de agenda van het projectteam overleg tevens af of en wanneer het wenselijk is om externe betrokkenen aan te laten sluiten; Provincie Noord-Holland, MRA, Amstelland Meerlanden Regio, en Plabeka. (Zie voor een verdere specificatie rollen extern betrokkenen/ mede-overheden hieronder ook *Samenwerkingsoverleg Amstelzone*).

Daarnaast worden externe bureaus ingeschakeld voor de totstandkoming van de deelproducten, de verschillende onderzoeken en het opzetten en uitvoeren van communicatie en participatie.

Interne stuurgroep

Gezien het grote raakvlak in de verschillende bestuurlijke portefeuilles wordt een *interne stuurgroep* ingesteld met de portefeuillehouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie (Jan Hazen) en de portefeuillehouder voor Wonen en Groen (Ferry Hoekstra), de gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever en de projectleider. Indien wenselijk sluit de ambtelijke opdrachtgever (Niek Albers) bij de overleggen aan.

De stuurgroep zal tweemaandelijks geïnformeerd worden over de voortgang van de Definitiefase.

Informeren bestuur

Het college zal de raad met regelmaat informeren over de voortgang van de Definitiefase.

Extern betrokkenen: Samenwerkingsoverleg Amstelzone

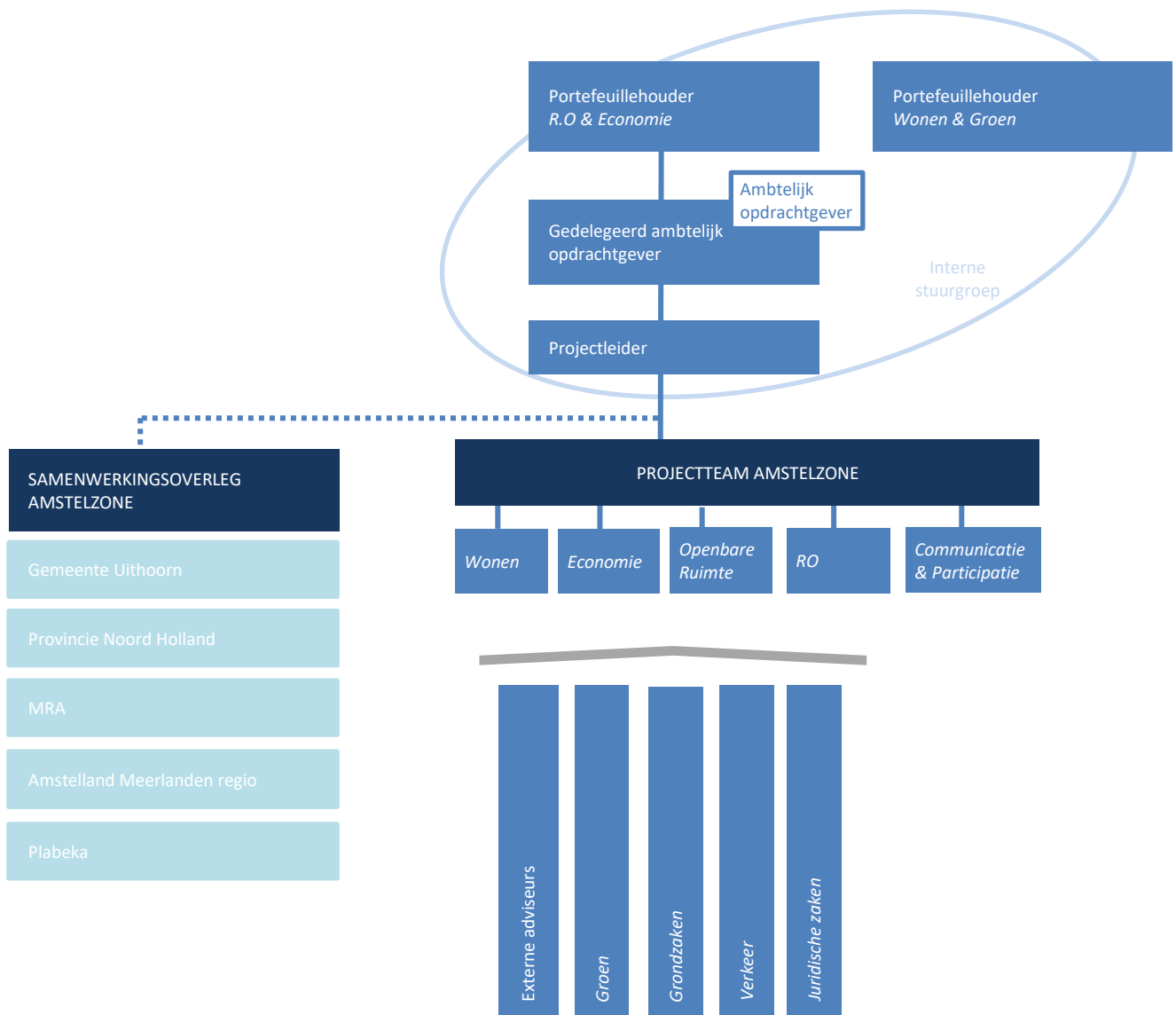
Er spelen vanuit extern betrokkenen verschillende opgaven en belangen in relatie tot een mogelijke transformatie van de Amstelzone. De belangrijkste extern betrokkenen/ mede overheden zijn in bijlage 1 opgenomen met hun taken en verantwoordelijkheden die raken aan het onderzoek naar transformatie van de Amstelzone.

Met deze partijen wordt een *Samenwerkingsoverleg Amstelzone* geformeerd. Het doel van het Samenwerkingsoverleg Amstelzone is om een samenwerking vorm te geven om de opgaven rondom wonen, werken en milieu in transformatie van de Amstelzone bij elkaar te kunnen brengen in regionale afstemming.

Rollen voor de partijen in het Samenwerkingsoverleg Amstelzone:

- **Gemeente Uithoorn:** De projectleider van het projectteam Amstelzone is voorzitter van het Samenwerkingsoverleg. De projectleider bereidt samen met de projectondersteuner de overleggen voor, zorgt voor verslaglegging, aansturen en bewaken van acties. Naast de projectleider is de gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever van de gemeente Uithoorn aanwezig ten behoeve van vertegenwoordiging van de gemeentelijke belangen. Afhankelijk van de agenda laat de projectleider vakspecialisten uit het projectteam aansluiten bij het Samenwerkingsoverleg Amstelzone.
- **Provincie Noord-Holland:** de provincie levert een actieve bijdrage aan het Samenwerkingsoverleg Amstelzone. Zij zorgt voor integrale keuzes binnen de provincie en voor de koppeling van overheidslagen aan elkaar (het leggen van lijntjes met lopende programma's als bijvoorbeeld flexwonen, link naar rijksprojecten en regionale afstemming). Daarnaast leidt de Provincie onderzoeken, o.a. betreft dat onderzoeken inzake de saneringsopgave, stikstof en HMC-bedrijvigheid locaties. De provincie zal nauw samenwerken met het projectteam Amstelzone teneinde koppelkansen met de saneringsopgave te onderzoeken mede gelet op de termijnen die aan de saneringsopgave verbonden zijn.
- **MRA:** Er zal vertegenwoordiging vanuit het Kernteam Versnelling Woningbouw van de MRA zitting nemen in het Samenwerkingsoverleg Amstelzone, teneinde evenwichtige ontwikkeling in de regio (wonen en werken) te bewaken. Daarnaast biedt de MRA procesondersteuning in de vorm van cofinanciering van de proceskosten van de Definitiefase als onderdeel van versnelling woningbouwopgave.
- **Plabeka:** Vertegenwoordiging van Plabeka zal deelnemen aan het Samenwerkingsoverleg Amstelzone ten behoeve van kennisdeling in en zorgvuldige afstemming met de regio ten aanzien van bedrijvigheid.
- **Amstelland Meerlanden Regio:** Vertegenwoordiging van de Amstelland Meerlanden Regio neemt deel aan het Samenwerkingsoverleg Amstelzone ten behoeve van samenwerking in de regionale afstemming op het gebied van Economische Zaken.

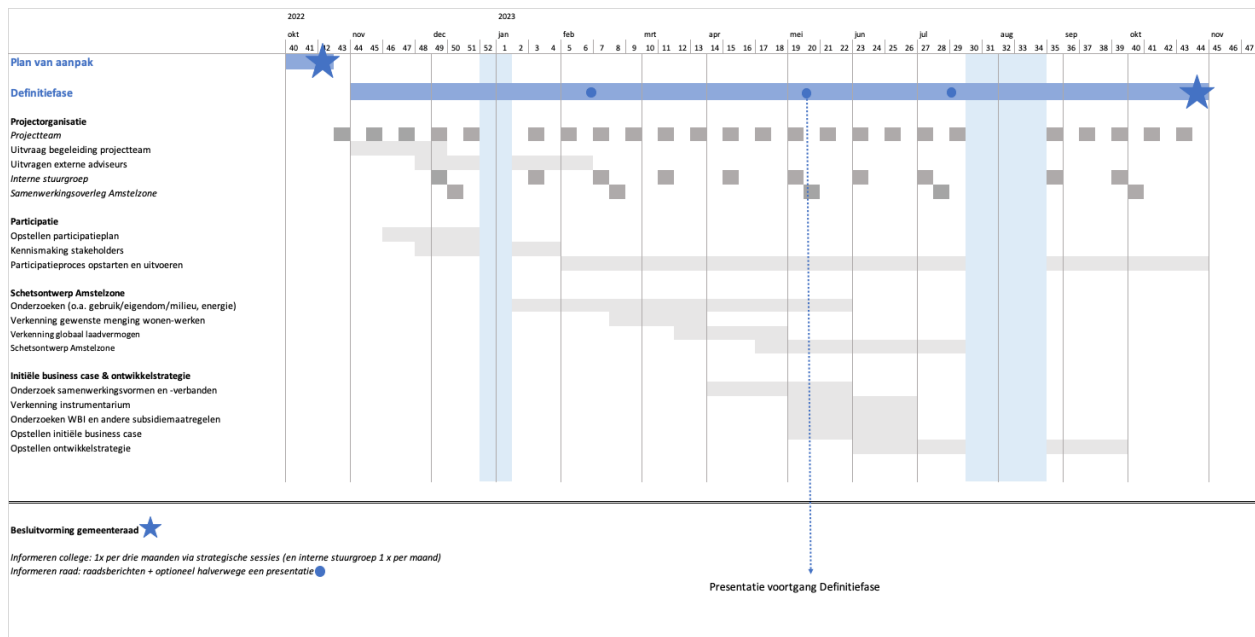
Het Samenwerkingsoverleg Amstelzone komt op regelmatige basis (eens per 2 maanden) bij elkaar. Daar waar onderzoeken reeds uitgevoerd zijn of worden i.r.t. Amstelzone door (een van) de externe betrokkenen worden deze ter beschikking gesteld aan het projectteam teneinde alle informatie bij elkaar te brengen. De projectorganisatie is in een organogram gevat in afbeelding 4.



Afbeelding 4. Organogram projectorganisatie Amstelzone

7. Planning

Voor de Definitiefase wordt uitgegaan van een doorlooptijd van 12 maanden. Afbeelding 5 toont een indicatieve planning.



Afbeelding 5. Indicatieve planning Definitiefase Amstelzone

8. Begroting

Externe kosten

De opdracht voor de verschillende adviesbureaus ten behoeve van projectbegeleiding, -ondersteuning, het uitvoeren van onderzoeken, alsmede inzet van participatiemiddelen zal naar verwachting globaal €350.000 bedragen.

Interne uren

De benodigde capaciteit van de gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever is naar verwachting ca. 200 uur op jaarbasis. De benodigde capaciteit van de vakspecialisten is naar verwachting ca. 75 uur op jaarbasis per persoon. Daarbij wordt uitgegaan van een rol in het projectteam ter vertegenwoordiging van een discipline. Indien dit leidt tot uitgebreidere verantwoordelijkheden voor deelprojecten dan zijn meer uren benodigd. De gevraagde capaciteit van andere vakspecialisten die periodiek meekijken met het projectteam is beperkter en wordt geschat op ca. 20 uur op jaarbasis. De interne capaciteit zal naar verwachting ca. € 50.000 bedragen.

De totale proceskosten komen uit op ca € 400.000. In afbeelding 6 is een indicatieve raming gegeven voor deze kosten:

BEGROTING		
<i>Externe kosten</i>		
Projectorganisatie	€	140.000,00
Projectteam begeleiden (incl. werkzaamheden t.a.v. uitvragen en aansturen bureaus en experts voor deelproducten en onderzoeken.)		
Aansturen van Samenwerkingsoverleg Amstelzone (incl. voorbereiden overleggen, voorzitten, verslaglegging, aanjagen en opvolgen van acties)		
<i>Deze raming gaat uit van inhuren externe projectleider + ondersteuning</i>		
Participatie	€	40.000,00
Opstellen participatieplan, stakeholdergesprekken en opstarten participatieproces		
Schetsontwerp Amstelzone	€	100.000,00
Maken S.O. Amstelzone, incl. verkenning laadvermogen, gewenste mengmilieu,, onderzoeken aansluiten GRZ, onderzoeken eigendom,gebruik etc, onderzoeken naar energiesystemen, mobiliteit etc.		
Initiële Business case & Ontwikkelstrategie	€	70.000,00
Opstellen initiële Ontwikkelstrategie, waaronder business case, onderzoeken samenwerkingsvormen, juridische en financiële consequenties, (grond)instrumentarium etc.		
Subtotaal Externe kosten	€	350.000,00
<i>Interne uren</i>		
Interne capaciteit	€	50.000,00
Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever, vakspecialisten in projectteam		
Subtotaal Interne uren	€	50.000,00
TOTAAL	€	400.000,00

Afbeelding 6. Begroting proceskosten Definitiefase

Financiering

Voor de proceskosten van de Definitiefase wordt aan de raad een investering gevraagd van € 400.000, waarvan een gedeelte naar verwachting in interne uren wordt ingebracht.

Op basis van de gesprekken die zijn gevoerd met het Kernteam Versnelling Woningbouw MRA is de intentie uitgesproken 50% van de externe proceskosten als cofinancieringsbijdrage te doen. De formele toezegging moet volgen op een verzoek aan het Versnellingsteam dat gedaan kan worden o.b.v. vaststelling van dit Plan van Aanpak.

Daar waar mogelijk zal getracht worden op onderdelen voor de Definitiefase aanspraak te maken op subsidies. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de HIRB+ regeling (subsidie t.b.v. Ondersteuning toekomstbestendige werklocaties), die mogelijk aangewend kan worden in het onderzoek naar de transformatie van de Amstelzone naar een woon-werklocatie (en de relatie met herstructurering Bedrijventerrein Uithoorn).

Provincie Noord-Holland draagt bij in het proces in haar actieve rol in het Samenwerkingsoverleg Amstelzone en ondersteunt het cofinancieren van de Definitiefase vanuit het Kernteam Versnelling Woningbouw. Zij levert om niet capaciteit en expertise in het Samenwerkingsoverleg op de verschillende onderwerpen. Daarnaast brengt zij kennis en onderzoek in ten aanzien van (niet limitatief): saneringsopgave (uitbreiden scope onderzoek naar transformatie), juridisch onderzoek naar eigendommen en erfpacht e.d. vervuilde gronden en onderzoek naar stikstof en consequenties van transformatie Amstelzone (minder (HMC) bedrijvigheid, toevoegen van wonen). Deze bijdrage vertegenwoordigt naar inschatting vergelijkbare kosten als de genoemde proceskosten voor gemeente Uithoorn en Versnellingsteam MRA.

Bijlage 1

In dit overzicht worden taken en verantwoordelijkheden getoond van extern betrokkenen en mede-overheden die raken aan de mogelijke transformatie van de Amstelzone.

Taken & Verantwoordelijkheden	
Provincie	- Onderzoeken wat nodig is i.r.t. sanering + uitvoering van saneringswerkzaamheden; - Masterplan Wonen opstellen t.b.v. bijdragen aan woningbouwopgave (betaalbaar en bereikbaar wonen); - Onderzoek HMC bedrijvenlocaties in de provincie; - Borgen werkgelegenheid in de regio . - Natuurbeleid en -beheer, o.a. in relatie tot stikstof.
MRA	- Samenwerking bevorderen in toekomstbestendig en evenwichtig ontwikkelen van de regio - o Veerkrachtige en schone economie - o Versnellen woningbouwopgave - o Moderne mobiliteit - Gezamenlijke aanpak bedrijven- en kantorenterreinen (monitoren/ onderzoeken) - Procesondersteuning, capaciteit en financieel (flexibele schil, knelpuntenbudget, versnellingsteam woningbouwopgave); - Stimuleren / faciliteren - Kennis delen
Plabeka	- In balans krijgen van werklocaties, bewaken en regionaal afstemmen van planvolume kantoren en bedrijventerreinen; - Monitoren van vraag en aanbod bedrijven/ kantoren in de regio; - Samenwerking in MRA regio t.b.v. reduceren structurele leegstand kantoren en bedrijventerreinen; - Kennis delen; - Bestuurlijke afspraken in Uitvoeringsstrategie, samenwerking binnen Plabeka-kader; -
Amstelland Meerlanden Regio	- Regionale samenwerking (deelregio in de MRA) van zeven gemeenten op thema's: economie, wonen, mobiliteit, Ruimte-Duurzaamheid en Landschap; - Onderlinge afstemming van gemeentelijke plannen om effectief regionaal beleid te kunnen voeren; - Bewaken van werkgelegenheid in de regio, afstemmen van vraag en aanbod in de regio en spreiding; - Borgen van woningproductie, betaalbaarheid, toewijzing en doelgroepen van woningen in de regio; - Afstemming activiteiten op gebied verkeer en vervoer