



**Eerste Bestuursrapportage en  
eerste Nieuwsbrief 2024**

## 4 Programma Gebiedsontwikkeling

### 4.1 Beleidsmatige ontwikkelingen (zonder begrotingswijziging)

#### 4.1.1 Entrada

##### Stedenbouwkundig plan

Afgelopen periode heeft de gemeente meerdere gesprekken gevoerd over het stedenbouwkundig plan voor Entrada. Onder meer het definitieve programma, het detailniveau en plan optimalisaties waren onderwerp van gesprek. Ambtelijke overeenstemming over deze onderwerpen is van belang voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het streven is om deze in het vierde kwartaal van 2024 vast te stellen.

##### Overeenkomst kostenverhaal

Parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt gewerkt aan het opstellen van de overeenkomst kostenverhaal (voorheen de Anterieure overeenkomst). In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over plan kosten, verantwoordelijkheden, verleggen van aansprakelijkheden en het programma. Het streven is om deze overeenkomst zo snel mogelijk na vaststelling van het stedenbouwkundig plan te ondertekenen.

##### Stand van zaken eigenaar EDP

Redevco heeft in het eerste en tweede kwartaal van 2024 constructieve gesprekken gevoerd met de andere eigenaar van Entrada, EDP. Het doel van deze gesprekken is om (gezamenlijk) Entrada integraal te kunnen ontwikkelen. Dit sluit aan bij de visie van de gemeente die uitgaat van een integrale ontwikkeling van Entrada.

De gemeente heeft contact met EDP middels een briefwisseling. In een brief aan EDP is gereageerd op de voorwaarde van EDP om aan een integrale ontwikkeling mee te doen. De gemeente heeft daarin nogmaals benadrukt dat EDP welkom is om aan de ontwikkeling mee te doen.

#### 4.1.2 De Nieuwe Kern (DNK)

Het toekomstbeeld voor De Nieuwe Kern (DNK) is vastgelegd in de Structuurvisie en MER die in 2021 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dit toekomst beeld is ruimtelijk en technisch uitgewerkt in het stedenbouwkundig raamwerk DNK, waarover in 2023 participatie heeft plaatsgevonden. Om tot een financieel haalbaar plan te komen is gezocht naar maatregelen binnen de eerdere besluitvorming en vervolgens naar aanvullende maatregelen binnen het MER. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de kernwaarden van het plan overeind moeten blijven. In verband met de financiële haalbaarheid was een nieuwe afweging over het programma voor DNK nodig.

Het stedenbouwkundig raamwerk is een nadere invulling van MER en structuurvisie waarbinnen het bijgestelde programma goed kan worden gerealiseerd. Omdat elke grond eigenaar haar deel van DNK zelfstandig gaat uitwerken is het nodig dat er een nader uitgewerkt en maatvast ruimtelijk kader is waaraan alle partijen zich contractueel kunnen gaan binden. Die contractuele binding gaat ook gelden voor gemeente Ouder-Amstel.

In maart 2024 heeft het college besloten om het stedenbouwkundig raamwerk samen met het haalbaarheidspakket en het bijgestelde programma voor te leggen aan de raad. De raad heeft op 25 april dit stedenbouwkundig raamwerk vastgesteld.



De contractuele basis met de grondeigenaren is het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie die eind 2021 getekend is (opvolger van de samenwerkingsovereenkomst uit 2017). Het afsprakenkader ontwikkelstrategie wordt opgevolgd door de uitvoeringsovereenkomst. Hierin worden nadere afspraken gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Dit is het laatste contract dat met alle eigenaren gezamenlijk wordt gesloten. Nu er zekerheid is over het programma en stedenbouwkundig raamwerk wordt de uitvoeringsovereenkomst verder uitgewerkt. Het is de verwachting dat in 2024 overeenstemming met de grondeigenaren bereikt kan worden over de inhoud van de Uitvoeringsovereenkomst, zodat die eind 2024 aan de gemeenteraad voorgelegd kan worden.

Ouder-Amstel heeft een publiekrechtelijke rol en neemt hierbij niet een rol in om actief de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. Dit betekent dat iedere grondeigenaar na het ondertekenen van de Uitvoeringsovereenkomst zijn/haar gronden tot ontwikkeling brengt binnen de kaders van het stedenbouwkundig raamwerk. Hiervoor sluit Ouder-Amstel met elke grondeigenaar als plan initiatiefnemer per deelgebied een of meer anterieure overeenkomsten.

Plankosten worden op basis van reële kosten jaarlijks verrekend met de grondeigenaren. Via de anterieure overeenkomsten zijn de gemeentelijke plankosten die wettelijk verhaalbaar zijn volledig gedekt. Voor de snelheid van de planontwikkeling en de deelprojecten is de gemeente afhankelijk van de aanpak en het tempo van de grondeigenaren/initiatiefnemers.

Met VolkerWessels Vastgoed is een afsprakenbrief opgesteld voor de uitwerking van de plannen voor haar gronden binnen DNK (Toekomstkwartier). In deze afsprakenbrief zijn afspraken opgenomen over het proces om te komen tot een anterieure overeenkomst en concept omgevingsplan, waarbij ook afspraken zijn opgenomen over kostenverhaal.

De gemeenteraad wordt zoals gebruikelijk twee keer per jaar bijgepraat over de stand van zaken in de gebiedsontwikkeling, waaronder DNK.

#### **4.1.2.1 Flexwonen**

Gemeente Ouder-Amstel heeft recent met woningstichting Ymere en gemeente Amsterdam overeenstemming bereikt om in het plangebied van De Nieuwe Kern ongeveer 340 tijdelijke sociale huurwoningen te realiseren voor jongeren, starters en statushouders. De woonunits komen op de huidige locatie P-bus nabij de Johan Cruijff ArenA. Deze parkeerplaats voor touringcars wordt tijdelijk verplaatst in de richting van station Duivendrecht totdat de Smart Mobility Hub klaar is.

Het eerdere plan voor de bouw van woonunits bleek financieel niet haalbaar. Partijen hebben samengewerkt aan een nieuw plan. Zo helpt de gemeente Amsterdam na vijftien jaar bij het zoeken naar een nieuwe locatie voor de woonunits. Dat geeft zekerheid op een tweede exploitatietermijn voor Ymere. De units zijn vergroot waardoor het aantal woningen verder is afgenomen maar het aantal huurders niet minder wordt. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat Ouder-Amstel meewerkt aan de huisvesting van Amsterdamse statushouders. 30% van de woningen wordt toegewezen aan statushouders uit zowel Ouder-Amstel als Amsterdam. Amsterdam biedt voor haar deel van de huisvesting van statushouders ondersteuning. Na vijftien jaar zorgt Amsterdam ervoor dat er definitieve huisvesting komt voor deze groep.

Alle afspraken hierover worden vastgelegd in overeenkomsten tussen gemeente Ouder-Amstel, Ymere en gemeente Amsterdam. De komende maanden worden het ontwerp

voor de woonunits en het plan voor de openbare ruimte afgerond. Ook wordt een plan gemaakt voor het sociaal beheer en onderhoud. Extra aandacht krijgt de invulling van een paviljoen met gemeenschappelijke voorzieningen voor een prettige en veilige leefomgeving.

In mei 2024 is een derde informatiebijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden en voor bedrijven en de volkstuinverenigingen in de buurt. Voor de zomer wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woonunits naar verwachting ingediend. In het derde kwartaal van 2024 wordt gestart met het bouwrijp maken van de tijdelijke parkeerplaats voor touringcars bij station Duivendrecht. Eind 2024 start de bouw van de woonunits in de fabriek. Vanaf eind 2025 staan er voor de komende 15 jaar 340 sociale huurwoningen voor jongeren, statushouders en starters. Bij deze planning is nog geen rekening gehouden met mogelijke vertraging door bezwaar en beroep.

De investeringen worden gedekt uit subsidie. Het project is budgetneutraal als het wordt gerealiseerd. Als het onverhoopt niet kan worden gerealiseerd blijven de tot op heden gemaakte voorbereidingskosten voor eigen rekening van Ouder-Amstel.

### **4.1.3 Werkstad OverAmstel**

Aangezien de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel gefaseerd per kavel plaatsvindt, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van de ontwikkelaars. 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, is de afspraak opgenomen dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoedt.

De omstandigheden voor vastgoedontwikkelingen zijn duidelijk slechter dan een paar jaar geleden. Hierdoor hebben initiatiefnemers moeite om hun businesscase sluitend te krijgen. De gevolgen hiervan en de mate waarin de gemeente moet meebewegen, verschillen per project: tijdelijk stilleggen, optimalisaties onderzoeken en/of subsidie aanvragen. Hierbij ligt de prioriteit bij de woningbouwprojecten.

Ondanks de slechtere marktomstandigheden komen er nog steeds nieuwe initiatieven binnen. Als dit gewenste ontwikkelingen betreft, wordt hiervoor een startovereenkomst gesloten, waarbij de dekking van de gemeentelijke kosten wordt geregeld.

#### **4.1.3.1 Werkstad Noord en Zuid**

Binnen het gebied wordt gewerkt aan diverse lopende ontwikkelingen. Met Amsterdam wordt gewerkt aan plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen per deelgebied. De mogelijkheden voor herinrichting van een deel van de Van der Madeweg, tussen de Spaklerweg en de Joan Muyskenweg worden onderzocht. Het doel is om ruimte te creëren voor groen en/of sport.

Voor de ontwikkeling Amstel Design District fase 2 is in 2023 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is één zienswijze binnengekomen. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten kan verdere besluitvorming plaatsvinden, naar verwachting in de tweede helft van 2024.

Eigen Haard heeft een deel van de ontwikkeling van Amstel Design District fase 2 gekocht. In dat deel van de ontwikkeling zijn alle sociale en middeldure huurwoningen