



Kerkbrug

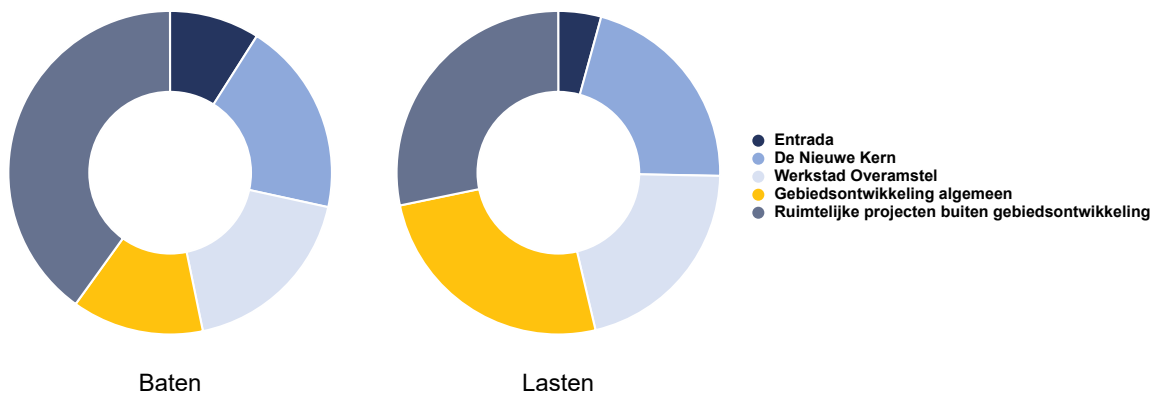
Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

3.3 Gebiedsontwikkeling en RO-projecten

De gemeente gaat in de komende jaren sterk groeien doordat er naar de huidige verwachtingen ruim 9.000 nieuwe woningen gebouwd gaan worden. In combinatie met de woningbouw zijn ook voorzieningen zoals scholen en een nieuw wijkwinkelcentrum nodig. Deze grote ontwikkelopgave is ruimtelijk ingedeeld in drie ontwikkelgebieden: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel en Entrada. Vanwege de omvang van de opgave in relatie tot de huidige omvang van de gemeente is er voor gekozen om een apart programma gebiedsontwikkeling en RO-projecten op te nemen in de begroting. In dit programma wordt per ontwikkelgebied ingegaan op de ambitie voor het komend jaar.

Verdeling baten en lasten programma Gebiedsontwikkeling en RO-projecten over thema's



3.3.1 Gebiedsontwikkeling algemeen

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

De komende 20 jaar is het aaneengesloten gebied in het noorden van onze gemeente, gelegen tussen de gemeentegrens met Amsterdam, kern Duivendrecht en de snelweg A2, in ontwikkeling. Dit gebied gaat veranderen naar een stedelijk woongebied waarin ook veel werken voorkomt. Het werken (kantoren en creatieve bedrijven) wordt vooral geconcentreerd nabij NS station Duivendrecht en metrostations OverAmstel en Van der Madeweg.

Vrijwel alle gronden in dit gebied zijn in eigendom van derden. De gemeente heeft daarom de afgelopen jaren beleidskaders vastgesteld waarbinnen de eigenaren en/of marktpartijen en corporaties met initiatieven kunnen komen waar de gemeente vervolgens aan meewerkt als deze passen binnen het beleidskader. Deze medewerking wordt verleend op basis van de wettelijke bepalingen over het kostenverhaal waarbij voor elk gedeelte van het gebied dat in ontwikkeling komt een anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat een formele planologische procedure in gang wordt gezet. De gebiedsontwikkeling vindt zo gefaseerd plaats waarbij de samenhang van de ontwikkeling is geborgd in het beleidskader. Het tempo waarin de gewenste transformatie wordt gerealiseerd wordt bepaald door de eigenaren van de gronden die wel of niet bepaalde initiatieven nemen.

Als gevolg van de verschillende eigendomsverhoudingen worden drie ontwikkelgebieden van elkaar onderscheiden: Werkstad OverAmstel (sterk versnipperd eigendom met als gevolg kavelsgewijze ontwikkeling), De Nieuwe Kern (eigendom voor 98% bij slechts drie grote eigenaren, dit maakt integrale contractvorming en ontwikkeling in grotere eenheden tegelijk mogelijk) en Entrada (hier heeft de gemeente zelf ook enig grondbezit). Voor elk gebied zijn de kaders voor de ontwikkeling inmiddels gesteld in raadsbesluiten. Deze beleidskaders worden gemonitord en waar nodig periodiek bijgesteld. Hiervoor zijn per gebied niet verhaalbare kosten opgenomen.

Omdat de kosten en baten sterk kunnen fluctueren en de kost deels voor de baat uitgaat is voor de gebiedsontwikkeling een reserve ingesteld, de reserve gebiedsontwikkeling.

Wat mag het kosten?

Gebiedsontwikkeling algemeen	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	153	1.093	1.105	1.001	1.018	1.034
Baten	-	388	427	84	84	84
Saldo baten en lasten	-153	-705	-678	-916	-933	-950
Toevoegingen aan reserves	4.297	797	1.241	3.125	1.144	1.114
Onttrekkingen aan reserves	4.425	963	1.368	3.215	1.227	1.193
Saldo reserves	128	166	127	89	83	79
Saldo	-24	-539	-552	-827	-850	-871

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil in lasten van de begroting 2026 vergeleken met 2025 is kleiner dan € 25.000 en behoeft geen toelichting.

BATEN

In 2026 wordt voor € 39.000 meer kosten doorberekend naar diverse projecten dan in 2025.

TOEVOEGINGEN

Op de reserve Gebiedsontwikkeling worden de baten van de projecten Entrada, De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel toegevoegd. In 2026 worden de toevoegingen aan de reserve gebiedsontwikkeling € 444.000 hoger ingeschat dan in 2025.

Het verschil van € 1.884.000 aan hogere toevoegingen in de begroting 2027 versus 2026 wordt grotendeels veroorzaakt door de ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District dat wordt doorbetaald aan Amsterdam. Dit wordt verder toegelicht onder het subprogramma Werkstad OverAmstel (3.3.4).

ONTTREKKINGEN

Op de reserve Gebiedsontwikkeling worden alle lasten van de projecten Entrada, De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel onttrokken. In 2026 worden de onttrekkingen aan de reserve gebiedsontwikkeling € 405.000 hoger ingeschat dan in 2025.

Het verschil van € 1.847.000 aan hogere onttrekkingen in de begroting 2027 versus 2026 wordt grotendeels veroorzaakt door de ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District dat wordt doorbetaald aan Amsterdam. Dit wordt verder toegelicht onder het subprogramma Werkstad OverAmstel (3.3.4).

Per saldo wordt er in 2026 € 127.000 onttrokken uit de reserve gebiedsontwikkeling.

In bovenstaand overzicht hebben de onttrekkingen en dotaties alleen betrekking op de projecten Werkstad OverAmstel, de projecten De Nieuwe Kern en Entrada. De met zekerheid niet verhaalbare plankosten per gebied (Entrada niet verhaalbaar, DNK Lift station Duivendrecht, De Nieuwe Kern niet verhaalbaar, Flexwonen en Werkstad OverAmstel Woonboten en Werkstad OverAmstel niet verhaalbaar) worden niet gedekt uit de Reserve Gebiedsontwikkeling.

Indicatoren Gebiedsontwikkeling algemeen

Voor het thema Gebiedsontwikkeling algemeen zijn er geen indicatoren opgenomen.

3.3.2 Entrada

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Met de transformatie van Entrada van kantorencomplex naar woongebied, wil Ouder-Amstel een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente én de regio.

Voor deze gebiedsontwikkeling is recent een stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad vastgesteld (zie onderstaand bij 'Beleidskaders'). Het stedenbouwkundig plan en de anterieure afspraken gemaakt in een overeenkomst kostenverhaal voor de realisatie van het project is in 2025 aan gewerkt en deze producten worden naar verwachting in 2026 vastgesteld.

In 2026 wordt vervolgens ook gestart met de planologische procedure. Als alles vlot verloopt wordt ook een omgevingsvergunning ingediend voor een eerste fase van deze ontwikkeling. Omdat de ontwikkeling uit meerdere fases bestaat worden de komende jaren nog een aantal Omgevingsvergunningen ingediend. De verantwoordelijkheid voor de opdracht en kosten voor het opstellen van de planologische procedure(s) en de omgevingsvergunningen, ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente begeleidt en toetst deze plannen en maakt dus voornamelijk kosten op het gebied van ambtelijke uren en het inschakelen van adviseurs om de plannen te toetsen. De kosten voor de ambtelijke inzet en het inschakelen van de diverse adviseurs door de gemeente worden gedekt door de Overeenkomst kostenverhaal.

Met het sluiten van de Overeenkomst Kostenverhaal kunnen de historische plankosten ad € 580.000 die gemaakt zijn tot en met eind 2022 worden verhaald. De afspraak is dat deze kosten in vijf jaarlijkse termijnen worden betaald. Het eerste deel wordt betaald na het ondertekenen van de Overeenkomst Kostenverhaal.

Daarnaast is er structureel een bedrag ad € 10.000 opgenomen als niet verhaalbare kosten. Dit is onder meer bestemd voor gemeentelijk beleid dat gemaakt moet worden voor de gebiedsontwikkeling. Aangezien beleid maken een gemeentelijke taak is, kan dit niet op de ontwikkelaar verhaald worden.

Het is de ambitie van de gemeente om Entrada integraal te ontwikkelen. Beide eigenaren hebben inmiddels onderlinge principe afspraken gemaakt en deze vastgelegd die de integraliteit van de ontwikkeling waarborgen. De Overeenkomst Kostenverhaal wordt ook aangegaan met beide eigenaren. Met de principe overeenstemming tussen de twee eigenaren is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van Entrada en kan de komende jaren naar verwachting sneller en efficiënter ontwikkeld worden.

Wat mag het kosten?

Entrada	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	83	242	186	182	227	226
Baten	113	343	292	288	333	332
Saldo baten en lasten	30	101	106	106	106	106
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	30	101	106	106	106	106

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

De lasten laten een daling van € 56.000 zien ten opzichte van de begroting 2025. In 2025 waren meer gemeentelijke uren noodzakelijk in verband met de werkzaamheden voor het stedenbouwkundig plan dat door ontwikkelaar werd opgesteld dat moest worden getoetst. Daarnaast is de anterieure overeenkomst in concept opgesteld. In 2026 is deze inzet in iets mindere mate nodig wat resulteert in iets lagere lasten.

BATEN

Het verschil van € 51.000 aan lagere baten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt door een afname van de lasten met € 56.000 en een verlaging van de post Niet verhaalbaar met € 5.000 ten opzichte van 2025.

Meerjarig is te zien dat er vanaf 2026 tot en met 2029 in totaal € 582.000 aan historische plankosten ontvangen gaat worden na het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De historische plankosten van € 116.000 komen jaarlijks ten gunste van de reserve gebiedsontwikkeling.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

Indicator Entrada; aantal woningen

De woningbouw is nog niet gestart.

3.3.3 De Nieuwe Kern

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Het toekomstbeeld voor De Nieuwe Kern (hierna DNK) is een duurzame gemengde wijk waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn, zoals vastgelegd in de Structuurvisie en MER die in 2021 en in het Stedenbouwkundig Raamwerk en programma die in 2024 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De basis voor dit proces is het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie die eind 2021 getekend is (opvolger van de samenwerkingsovereenkomst uit 2017) met de grondeigenaren van DNK. Hierin zijn ook afspraken vastgelegd over kostenverhaal. Sinds 2020 worden de reële plankosten jaarlijks verrekend met de grondeigenaren. Het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie wordt opgevolgd door de Uitvoeringsovereenkomst en anterieure overeenkomsten. Hierin worden nadere afspraken gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Ook worden hierin de afspraken vastgelegd over de verrekening van de plankosten die door Ouder-Amstel gemaakt worden. Uitgangspunt hierbij blijft jaarlijkse verrekening van de reële kosten.

De historische kosten en opbrengsten van de gemeente (2010 tot en met 2019), waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht; de afspraak is dat alle kosten op de balans in een later stadium door de grondeigenaren worden vergoed. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie. De van 2010 tot 2019 gemaakte kosten (in totaal 2,2 miljoen) zijn hierin geaccordeerd als later te verhalen. Met de Uitvoeringsovereenkomst en daarna te sluiten anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaren ontstaat duidelijkheid over het moment van de betaling van de gemaakte kosten.

We verwachten dat we jaarlijks een bedrag van maximaal € 135.000 niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van het resultaat wordt gebracht. Dit betreft voornamelijk de inzet die nodig is om initiatieven of producten onafhankelijk en objectief te kunnen beoordelen en benodigd beleid te maken of actualiseren. Daarnaast worden hiermee kosten voor deelname aan regionale marketing en representatie zoals de Provada gedekt.

Ouder-Amstel heeft een publiekrechtelijke rol en neemt hierbij niet een rol in om actief de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. In de kern bezien, betekent dit dat iedere grondeigenaar zijn/haar gronden tot ontwikkeling brengt binnen het gestelde plankader van DNK. Daarbij maakt elke grondeigenaar als planinitiatiefnemer anterieure afspraken met Ouder-Amstel. Via de anterieure overeenkomsten worden 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.

In 2026 kunnen de eerste anterieure overeenkomsten voor de deelgebieden worden gesloten. Vervolgens kan voor de eerste deelgebieden de partiele herziening van het Omgevingsplan of een Wabo afwijkingprocedure voorbereid gaan worden.

De omgevingsvergunning van de realisatie van de Smart Mobility Hub (SMH) kan in 2026 worden afgegeven. Na de engineering en voorbereiding kan dan de bouw beginnen. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering is technisch uitgewerkt en de planologische procedures kunnen in 2026 doorlopen worden, waarna gestart kan worden met de uitvoering. De planvorming en vergunningsaanvragen van Ajax voor de vernieuwing van de huidige trainingslocatie De Toekomst worden voortgezet. Met ProRail en andere partners wordt overleg voortgezet over de verbetering van station Duivendrecht.

Met VolkerWessels wordt gewerkt aan de planuitwerking van deelgebied Toekomstkwartier en de juridisch-planologische aanpak voor dit deelgebied. Met Amsterdam wordt gewerkt aan de planuitwerking van deelgebied Tuinenkwartier en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. Voor de gronden in bezit van NS geldt dat de ontwikkeling een langer tijdpad kent.

Om de ontwikkeling van DNK mogelijk te maken, is het nodig om op een hoger schaalniveau de ontwikkeling te borgen. Op rijksniveau zijn vooral de keuzes over de regulering van de woningmarkt bepalend voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Beïnvloeding hiervan loopt via de MRA. Op MRA en provinciaal niveau moet DNK geborgd worden in de uitwerkingen van de NOVEX, het directeurenoverleg versnelling woningbouw en in andere processen aan de orde gesteld worden. Subsidies voor extra ambtelijke inzet kunnen alleen worden verkregen als hieraan actief wordt deelgenomen. De keuzes over luchtvaart en met name de inhoud van het LIB zijn bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw. Samen met de regio wordt geprobeerd

dit te beïnvloeden door deel te nemen in een werkgroep die aanpassingen van deze regelgeving bespreekt met het ministerie. De provincie voert hierover de regie.

Wat mag het kosten?

De Nieuwe Kern	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	939	1.038	764	661	626	614
Baten	926	963	629	526	491	479
Saldo baten en lasten	-13	-75	-135	-135	-135	-135
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-13	-75	-135	-135	-135	-135

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil van € 273.885 aan lagere lasten in de begroting 2026 versus 2025 wordt grotendeels veroorzaakt doordat steeds meer overkoepelende werkzaamheden (zoals gezamenlijke onderzoeken) worden afgerond en de overkoepelende regie weer door de gemeente zelf gedaan kan worden, waardoor minder inhuur en opdrachten aan derden nodig is in 2026.

BATEN

Het verschil van € 333.976 aan lagere baten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt door:

- De lasten van DNK overkoepelend worden verlaagd (zie toelichting bij de lasten) en doordat alleen de werkelijke kosten worden doorgerekend zijn de baten evenredig aangepast.
- Daarnaast geeft de vergoeding onder andere MRA flexibele schil een verlaging van baten, omdat de bijdrage voor 2026 nog niet bekend is en dus nog niet is meegenomen in de begroting.

Indicatoren De Nieuwe Kern: aantal woningen

De bouw van 330 flexwoningen is gestart en deze worden in 2026 opgeleverd.

3.3.4 Werkstad OverAmstel

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor 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 2025 is de actualisatie van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling' voortgezet welke in 2026 wordt afgerond met besluitvorming. In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord, Zuid en Weespertrekvaart.

Omdat de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel 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 beperkt te voorspellen. In alle Startovereenkomsten en overeenkomsten Kostenverhaal

(voorheen 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. In de Overeenkomsten Kostenverhaal wordt naast de plankosten ook met grondeigenaren een exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen die binnen Werkstad OverAmstel nodig zijn. In geval van erfpachtkavels verloopt dit via de erfpacht met Amsterdam. Ook wordt in de overeenkomst Kostenverhaal een bijdrage afgesproken voor de in het verleden gemaakte kosten door de gemeente.

Werkstad Noord

In Werkstad Noord betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van Amstel Discovery District en Inici (voorheen VMK). Ook wordt hier een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte in samenwerking met Amsterdam.

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid is de vergunningprocedure voor de hotel- en broedplaatsontwikkeling 'De Centrale' (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam afgerond, evenals de eerste fase van de vergunning (BOPA) voor hotel- en kantoorontwikkeling 'Mate' op de hoek van de Van der Madeweg bij het metrostation. Voor Kavel 3, in bezit van Amsterdam, wordt vanaf 2026 een tender voorbereid om een marktpartij te selecteren. Met de eigenaar van de Makro kavel, Metro Properties, is in 2025 een overeenkomst gesloten over een onderzoek naar de mogelijkheden om ook in Werkstad Zuid wonen mogelijk te maken. De resultaten van dit onderzoek worden in 2026 verwerkt in de actualisatie van de Richtlijnen. Of en hoe Metro Properties de kavel de komende jaren daadwerkelijk gaat ontwikkelen hangt af van de uitkomst van het onderzoek en de geactualiseerde Richtlijnen.

Verder wordt onder meer verder gewerkt aan de ontwikkeling van short stay studentenhuysvesting op Van der Madeweg 18 en het studentenhotel in het leegstaande gebouw op Van der Madeweg 41, waarvoor de eigenaar een aangepast plan heeft laten maken.

Met gemeente Amsterdam wordt de samenwerking voortgezet voor het project De Nieuwe A2 Entree, die in de toekomst aangesloten wordt op de Joan Muyskenweg in Ouder-Amstel. Vooruitlopend daarop wordt door Amsterdam gewerkt aan de herinrichting van de Joan Muyskenweg tussen de metro en de Van der Madeweg. We verkennen samen met Amsterdam of het deel van de Van der Madeweg tussen de Joan Muyskenweg en Spaklerweg, anders kan worden ingericht voor meer groen en sportfuncties.

Weespertrekvaart

In Weespertrekvaart is de bouw van de Dialogue in volle gang. Deze duurt tot halverwege 2027. In 2026 start naar verwachting de bouw van de uitbreiding van het bestaande Bastion Hotel.

Met de nieuwe eigenaar van het woningbouwproject 'The Move' (voorheen The City) werken we aan de verdere ontwikkeling en vergunningprocedures. Voor de kavels aan de Joop Geesinkweg 125-129, 140 en 501-801 werken we aan Ruimtelijke Plannen en Overeenkomsten kostenverhaal.

Duivendrechtsevaart

Tegen de bestemmingsplannen Duivendrechtsevaart Noord-Water en Duivendrechtsevaart Zuid is beroep aangetekend bij de Raad van State. Afhankelijk van de uitspraak wordt in 2026 begonnen met het proces voor de verplaatsing van zes

woonboten naar de Pieter Braaijweg. Deze worden in 2027 daadwerkelijk verplaatst. Volgens afspraken met de bewoners en de gemeente Amsterdam komen deze kosten voor rekening van de gemeente.

In overleg met Amsterdam en de bewoners hopen we te kunnen komen tot een ontwerp voor de openbare ruimte aan de Willem Fenengastraat waar alle belanghebbenden zich in kunnen vinden. De aanleg hiervan loopt bij voorkeur parallel aan de realisatie van de nieuwbouw.

Wat mag het kosten?

Werkstad Overamstel	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	3.527	1.003	912	2.844	750	722
Baten	3.259	611	594	2.462	475	449
Saldo baten en lasten	-268	-391	-318	-382	-275	-272
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-268	-391	-318	-382	-275	-272

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil van € 91.000 aan lagere lasten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt doordat in 2025 extra advieskosten zijn gemaakt voor de actualisatie van de Richtlijnen voor Ontwikkeling. Ook zijn de verwachte kosten voor externe inhuur lager omdat meer gebruik kan worden gemaakt van interne medewerkers.

Het verschil van € 1.932.000 aan hoger lasten in de begroting 2027 versus 2026 wordt grotendeels veroorzaakt door het doorbetalen aan Amsterdam van de ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District. Amsterdam gebruikt deze bijdrage voor het herinrichten van de openbare ruimte. Daarnaast worden in dit jaar ook kosten voorzien voor het verplaatsen van woonboten.

BATEN

Het verschil van € 17.000 aan lagere baten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt door een andere samenstelling van het projectteam. Dit leidt tot een gemiddeld lager uurtarief van de uren die worden doorbelast aan de initiatiefnemers.

Het verschil van € 1.868.000 aan verwachte hogere baten in de begroting 2027 versus 2026 wordt veroorzaakt door de te ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District voor de herinrichting van de openbare ruimte. Dit bedrag wordt overgemaakt aan Amsterdam, die verantwoordelijk is voor de openbare ruimte in het gebied, een en ander is per saldo dus neutraal.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel Gebiedsontwikkeling algemeen.

Indicatoren Werkstad OverAmstel:aantal woningen

In het project Dialogue zijn 472 woningen in aanbouw. Deze worden in 2027 opgeleverd.

3.3.5 Ruimtelijke projecten buiten Gebiedsontwikkeling

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Ook in Duivendrecht en Ouderkerk a/d Amstel wordt gewerkt aan diverse ruimtelijke projecten waarbij woningbouw aan de orde is. In 2025 is deze taak en dus ook de medewerkers ondergebracht bij de afdeling Gebiedsontwikkeling zodat de hier beschikbare expertise breder kan worden ingezet en kennis kan worden gedeeld en behouden in de organisatie. Hiermee verschuiven ook de lasten en baten voor deze projecten van het programma Ruimte naar het programma Gebiedsontwikkeling. Het betreft projecten zoals Rijksstraatweg 125, ontwikkeling Dorpsplein en omgeving, Aart vd Neerweg, hoek Schoolweg/Polderweg en de ontwikkeling van de voormalige Rabobank.

Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht

Naar aanleiding van de motie "Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht" d.d. 7 november 2024 is medio 2025 een project opgestart voor het opstellen en uitvoeren van een ontwikkelingsplan voor het Dorpsplein Duivendrecht. Het voor het project opgestelde plan van aanpak is in september 2025 besproken in de gemeenteraad en de benodigde financiën zijn opgenomen in de kadernota en begroting 2026-2029. Er kan op basis van het vastgestelde plan van aanpak en het beschikbaar gestelde budget gestart worden met de ontwerpfase van het project.

Tweede lift NS station Duivendrecht

Het beroep tegen de vergunning is ten tijde van het opstellen van deze begroting nog niet behandeld. Er is volledige dekking voor de kosten van realisatie en onderhoud waarbij de gemeente conform de gesloten overeenkomst een bijdrage van (geïndexeerd) € 330.000 levert. Deze bijdrage is inclusief de indexering in de begroting opgenomen. In de zomer van 2025 is het project opgeleverd, daarna volgt de administratieve afronding, als gevolg van trage afhandeling door andere partijen loopt deze afhandeling nog door in 2026.

Herinrichting stationsplein Rijksstraatweg Duivendrecht

Dit project wordt, mede als uitvloeisel van de participatie over de lift, toegevoegd aan de opgave rondom het station. Hiermee wordt rondom het station aan alle zijden een samenhangende nieuwe inrichting mogelijk. Zie ook de bijlage met investeringen, nummer I-22.

Drie percelen Ouderkerk aan de Amstel

In Ouderkerk aan de Amstel zijn drie percelen, in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel, welke worden ontwikkeld. De drie ontwikkellocaties zijn de percelen gelegen aan de Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en Polderweg. De gemeenteraad heeft op 24 juni 2021 besloten tot het vaststellen van een ruimtelijke visie voor de drie percelen en om over te gaan tot verkoop van de drie percelen.

Aart van der Neerweg

In 2026 wordt gewerkt aan verdere uitwerking van het plan door de ontwikkelaar. Deze zal de resultaten van de participatie meenemen in het bouwplan dat in 2026 of 2027 tot een aanvraag omgevingsvergunning moet leiden. Met deze ontwikkeling worden er tien seniorenwoningen gerealiseerd.

Polderweg

Op deze locatie is de samenwerking gezocht met Eigen Haard voor het realiseren van studenten/jongerenwoningen. Er is een intentieovereenkomst gesloten en het schetsontwerp van het bouwplan zal in 2026 verder worden gebracht richting een

aanvraag omgevingsvergunning. De resultaten van de participatie worden hierin meegenomen. In 2026 zal een overeenkomst kostenverhaal worden gesloten.

Prinses Beatrixlaan

Net als bij de Holendrechteweg 10-12 is gedaan worden ook deze gronden met een tender verkocht. De randvoorwaarden hiervoor komen begin 2026 gereed zodat daarna de tender vorm kan gaan krijgen. De opbrengsten zijn nu nog niet betrouwbaar te ramen en niet zeker is in welk jaar deze gaan vallen. In 2026 zal dit wel duidelijk zijn en worden de opbrengsten opgenomen.

Voormalige Rabobank

Nu het Centrumplan in uitvoering is genomen was er in 2025 aanleiding voor hernieuwd overleg met de eigenaar van deze locatie. Dit heeft geleid tot het sluiten van een startovereenkomst om te gaan verkennen of er een plan mogelijk is dat zowel voor de gemeente als voor de egeenaar acceptabel kan zijn. Naar verwachting zal in 2026 een opzet hiervan door de initiatiefnemer in de participatie kunnen worden gebracht.

Tender twee woningen Holendrechteweg 10-12

De tender heeft in 2025 geleid tot de verkoop van de grond aan de winnaar van de tender. Deze nieuwe eigenaar ontwikkelt in 2026 het plan verder binnen de eisen die hieraan via de tender door de gemeente zijn gesteld. Dit zal leiden tot een planologische procedure. De eenmalige opbrengsten van de grondverkoop zijn in 2025 geboekt. De kosten van dit project lopen nog enkele jaren door en zijn dan ook meerjarig opgenomen.

A9

Voor het project verbreding A9 tussen Badhoevedorp en Holendrecht zijn de gemeente en Rijkswaterstaat een Erratum op de bestuurlijke overeenkomst overeengekomen. In het erratum zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot een financiële bijdrage aan de gemeente voor het uitvoeren van gemeentelijke taken. Deze bijdrage is meerjarig en loopt nog een jaar ervan uitgaand dat het Rijk de A9 volgens planning oplevert. Voor het jaar 2026 is dit nog € 15.000.

Wat mag het kosten?

Voor alle projecten zijn deelbegrotingen opgenomen waarin de te besteden tijd en andere te maken kosten zijn begroot. Inkomsten komen uit overeenkomsten met kostenverhaal en uit grondverkoop. De lasten en baten lijken veel lager dan in 2025 maar dit beeld in de tabel komt doordat maar een deel van de projecten uit de administratie van Ruimte naar Gebiedsontwikkeling is overgezet, namelijk alleen die projecten waar vastgoed en het maken van contractafspraken in voorkomt. Openbare Ruimte projecten zoals het Centrumplan blijven bij programma Ruimte.

RO Projecten	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	2.504	4.034	1.448	1.224	769	418
Baten	2.497	4.555	1.227	978	790	267
Saldo baten en lasten	-7	521	-221	-246	21	-151
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-7	521	-221	-246	21	-151

Toelichting op de financiële tabel

LASTEN

In 2026 worden er € 2.426.000 lagere lasten verwacht dan in 2025. Dit wordt veroorzaakt door de volgende ontwikkelingen:

- Het project tweede lift NS station Duivendrecht is in 2025 opgeleverd. Voor dit project worden in 2026 nauwelijks lasten meer gemaakt. Dit zorgt voor ongeveer € 700.000 lagere lasten in 2026.
- Het project Flexwonen DNK: In 2025 zijn er hoge lasten begroot voor het bouwrijp maken. In 2026 worden deze lasten niet meer verwacht omdat dit dan al is gerealiseerd. Dit zorgt voor ongeveer € 900.000 lagere lasten in 2026.
- Het project Van der Looskwartier is in 2025 goeddeels afgerond. Voor dit project worden in 2026 nauwelijks lasten meer gemaakt. Dit zorgt voor ongeveer € 750.000 lagere lasten in 2026.
- Diverse kleinere verschillen op andere projecten die zorgen voor ongeveer € 75.000 lagere lasten in 2026.

BATEN

In 2026 worden er € 3.068.000 lagere baten verwacht dan in 2025. Dit wordt veroorzaakt door de volgende ontwikkelingen:

- Het project tweede lift NS station Duivendrecht is in 2025 opgeleverd. Voor dit project worden in 2026 geen baten meer verwacht uit inkomensoverdrachten en overige bijdragen. Dit zorgt voor ongeveer € 700.000 lagere baten in 2026.
- Het project Flexwonen DNK: In 2025 zijn er hoge lasten begroot voor het bouw- en woonrijp maken. Hiervoor ontvangt de gemeente inkomsten vanuit inkomensoverdrachten en investeringsbijdragen vanuit het Rijk. In 2026 worden deze baten niet meer verwacht omdat eea al is gerealiseerd. Dit zorgt voor ongeveer € 900.000 lagere baten in 2026.
- Het project Van der Looskwartier is in 2025 afgerond. Voor dit project worden in 2026 baten meer verwacht. Dit zorgt voor ongeveer € 750.000 lagere baten in 2026.
- Incidentele grondverkoop op de Holendrechtterweg zorgt in 2025, zorgt in 2026 voor ongeveer € 660.000 lagere baten.
- Diverse kleinere verschillen op andere projecten die zorgen voor ongeveer € 58.000 lagere baten in 2026.

Voor 2026 is de verwachting dat de lasten en de baten nagenoeg in evenwicht zullen zijn. Dit beeld is er in hoofdlijnen ook structureel doordat er nu wordt gestuurd op vroegtijdig sluiten van overeenkomsten inclusief het kostenverhaal en er incidenteel inkomsten uit grondverkoop zijn.

3.3.6 Beleidskaders Gebiedsontwikkeling en RO-projecten

Kaderstellende documenten

- Beeldkwaliteitsplan Werkstad OverAmstel (raadsbesluit 2021).
- Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad OverAmstel (raadsbesluit 2019)
- Stedenbouwkundige visie Entrada (raadsbesluit 2023).
- Mobiliteitsprogramma Zuidoostflank (raadsbesluit 2023)
- Beleid voor de maatschappelijke voorzieningen (raadsbesluit 2024)
- Stedenbouwkundig Raamwerk DNK (raadsbesluit 2024)
- Structuurvisie De Nieuwe Kern met bijbehorende MER (raadsbesluit 2021)