



# Gebiedsontwikkeling gemeente Ouder-Amstel



**WERKSTAD  
OVERAMSTEL**

**Entrada**

*De Nieuwe* **Kern**





# Gebiedsontwikkeling gemeente Ouder-Amstel

## Woningbouw prognose

- Werkstad OverAmstel: circa 2.000 woningen
  - Entrada: circa 1.100 woningen
  - De Nieuwe Kern: max 6.200 woningen
- > Totaal naar verwachting ruim 9.000 woningen





# Gebiedsontwikkeling in vogelvlucht

## Voorzieningen

- 4 basisscholen, 1 voortgezet onderwijs
- 300.000 m2 bvo kantoren
- 2 supermarkten, andere winkels
- Huisartsen en andere zorg
- Parken, straten, openbare ruimte





# Gebiedsontwikkeling in vogelvlucht

## Planning

- Horizon 15 tot 20 jaar
- Eerste woningbouw in de Werkstad is gestart
- Grote productie verwacht vanaf 2027/2028





# Ontwikkelingen Werkstad OverAmstel

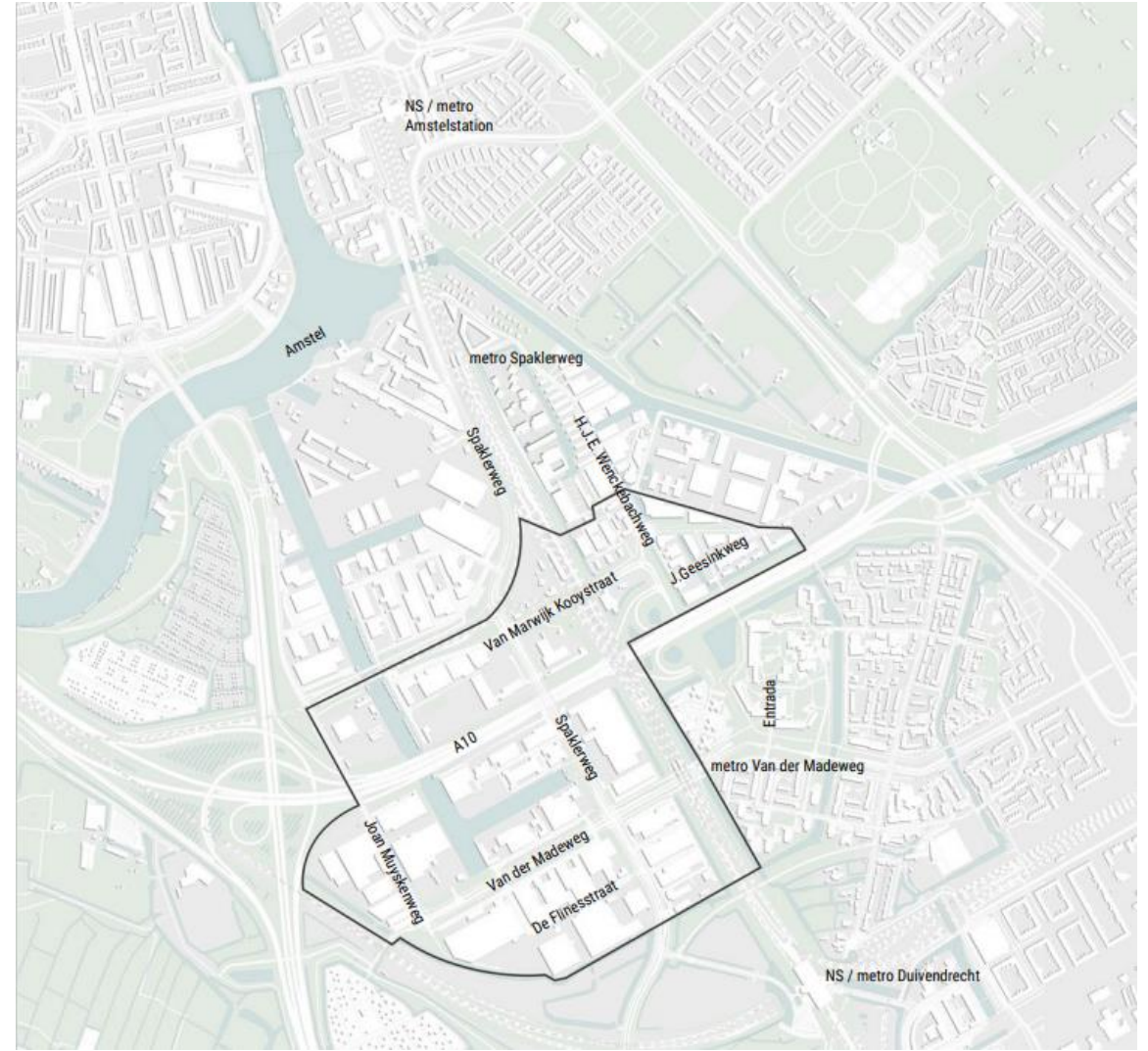


Stand van zaken november 2024

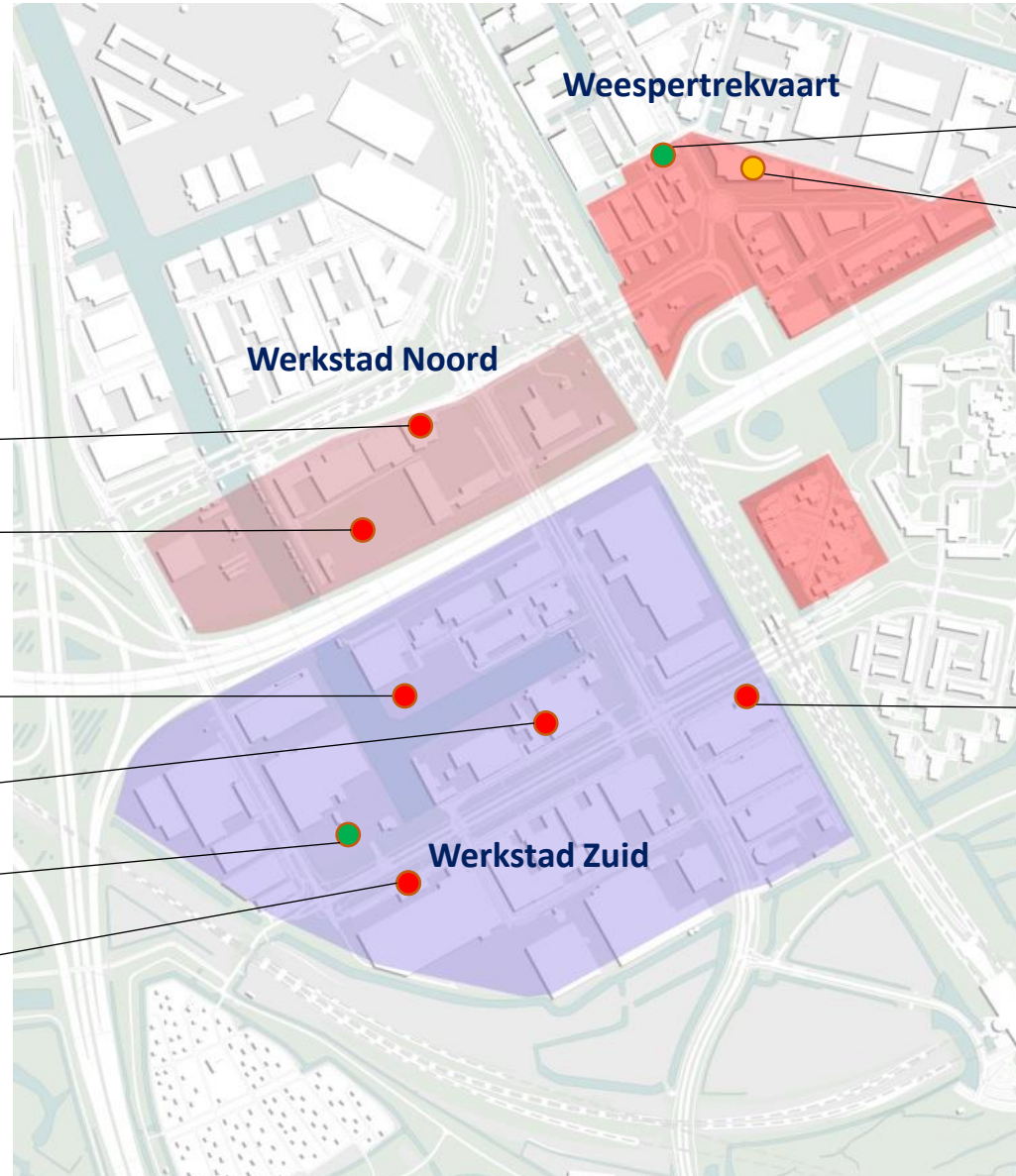


# Beleidskaders Werkstad OverAmstel

- Ruimtelijk economische visie Amstel Business Park Zuid (vastgesteld in 2017)
- Richtlijnen voor ontwikkeling (vastgesteld in 2019)
- Beeldkwaliteitsplan voor bebouwing en buitenruimte (vastgesteld in 2021)



# Lopende initiatieven



Passantenpension

Dialogue

VMK

Amstel Discovery District

Kavel 1

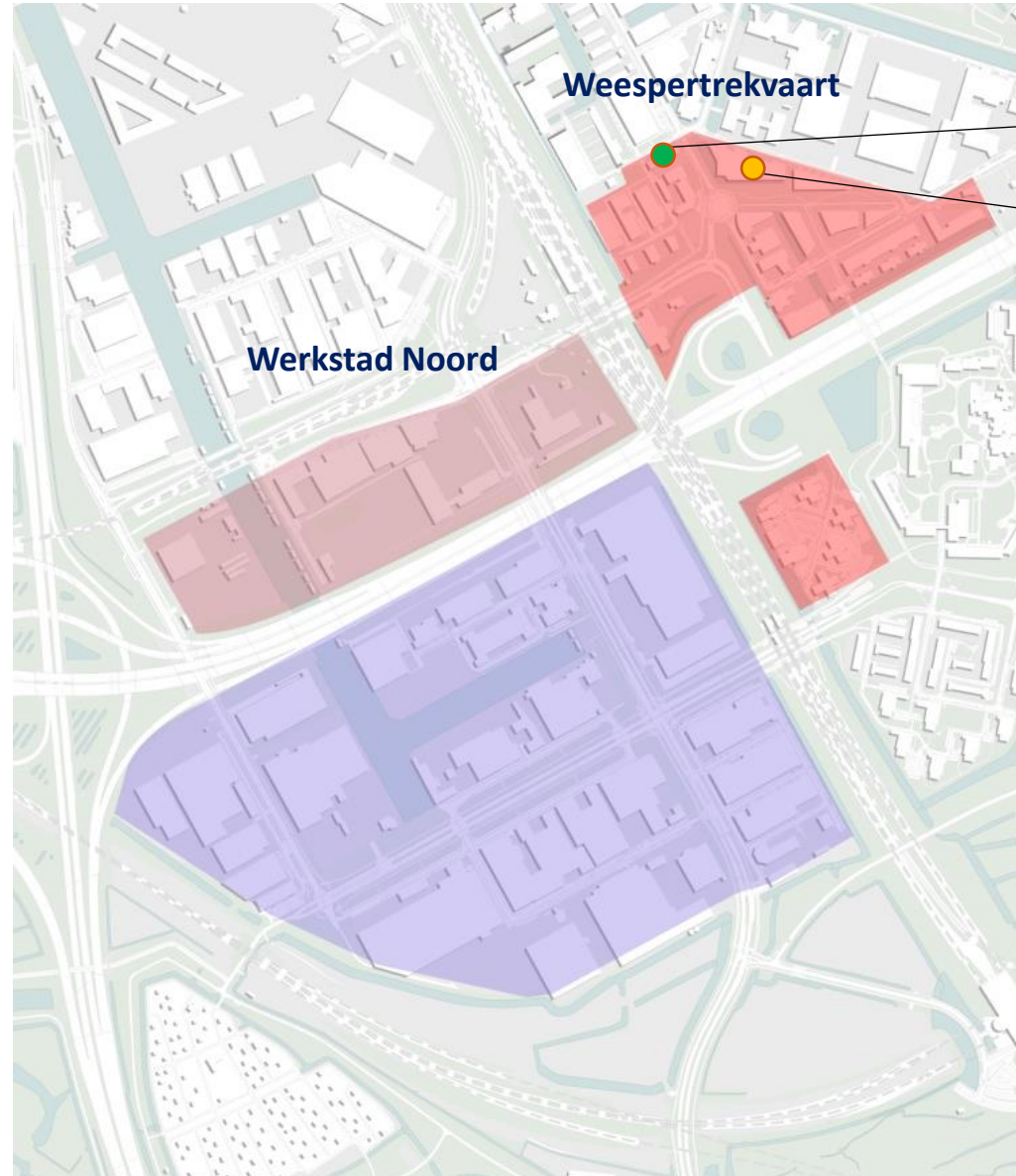
Van der Madeweg 18

DPG Mediavaert

Van der Madeweg 41

Mate

# Weespertrekvaart



Passantenpension

Dialogue





# Dialogue

## Programma:

- 430 woningen + 42 zorgunits voor ouderen
  - 123 sociaal
  - 197 midden huur
  - 110 vrije sector
- Voorzieningen (kleine supermarkt, horeca)

## Status:

- Vergunning onherroepelijk
- SBI subsidie toegekend
- Adres: Wenckebachplein
- Bouw gestart
- 1<sup>e</sup> fase in verkoop

## Vervolg:

- Oplevering eind 2027



#### 4.1 TOEKOMSTPERSPECTIEF WEESPERTREKVAART-ZUID

"De toekomstige woonbuurt Weesper Trekvaart-Zuid wordt gekenmerkt door de combinatie van een hoogstedelijkheid, van grote woon- en werkgebouwen, met die van een lommerrijke groenwaliteit die tot in de poriën van de buurt doordringt. Weesper Trekvaart-Zuid wordt een plek waar mensen in alle rust kunnen thuis komen"



#### Legenda

##### Mobiliteit

- Staat 30 km/uur, gebieden klinken
- Leefstraat
- Principaal rood
- Hoofdpad parkezone (fiets en voet) beige oranje
- Principaal parkezone (voetganger) paars (beige)
- Voetpad wijk
- Privaat straat

##### Water

- Bestand water
- Nieuw water
- Groene oever (hout)
- Groene kadebouw
- Houtplantsoen
- Voetgangerbrug
- Brug (hout, steen, beton)

##### Verlichting

- Parkverlichting (max 4 m)
- Rijbaan verlichting

##### Groen

- Bestand bomen
- Nieuwe bomen
- Nieuwe bomen op leding (voegbare soorten volgens ICF Tenet)
- Heesters

- Boeiende grasland
- Wiel met vaste planten
- Oevervegetatie

##### programma

- parkprogramma (spelen, sporten diverse leefplek)
- woonruimte
- Pompkrak of gebied

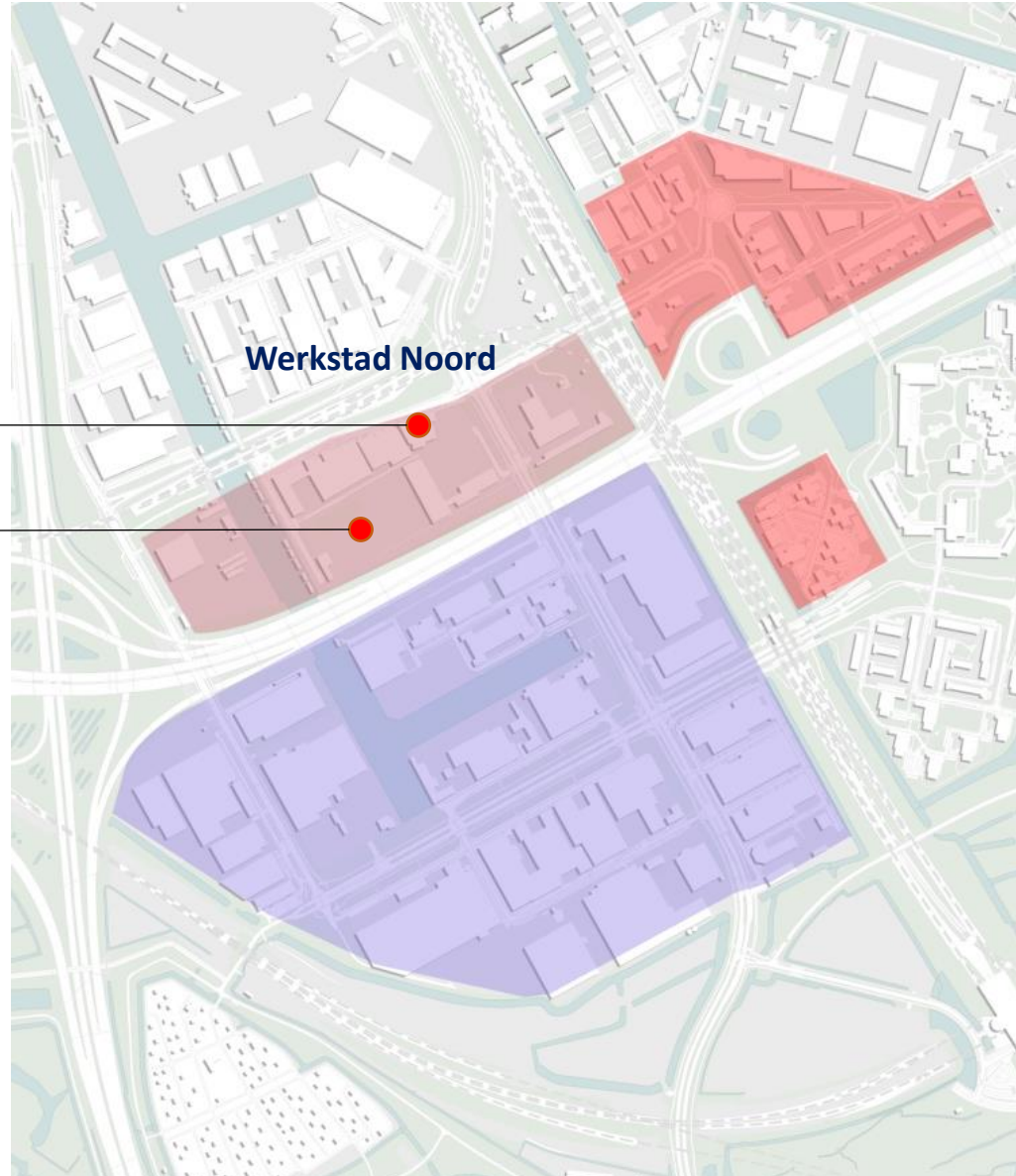
- Terras

##### Algemeen

- Bebouwing
- Plangrens
- Ondergrondse containers



# Werkstad-Noord



VMK

Amstel Discovery District



# VMK (van Marwijk Kooystraat 1-4)

## Programma:

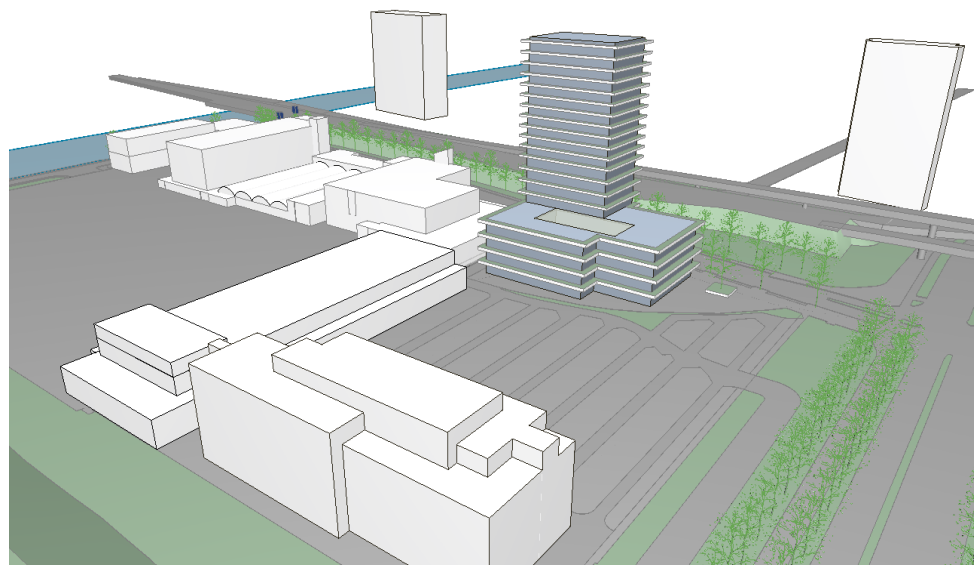
- Ca 17.100 m<sup>2</sup>
  - Wonen (ca 90 woningen)
  - Werken
- Max 70 meter

## Status:

- Startovereenkomst gesloten
- Beoordeling ruimtelijk plan

## Vervolg:

- Collegebesluit ruimtelijk plan
- Overeenkomst kostenverhaal
- Uitwerking ontwerp
- Opstellen/indienen vergunning





# Amstel Discovery District

## Programma

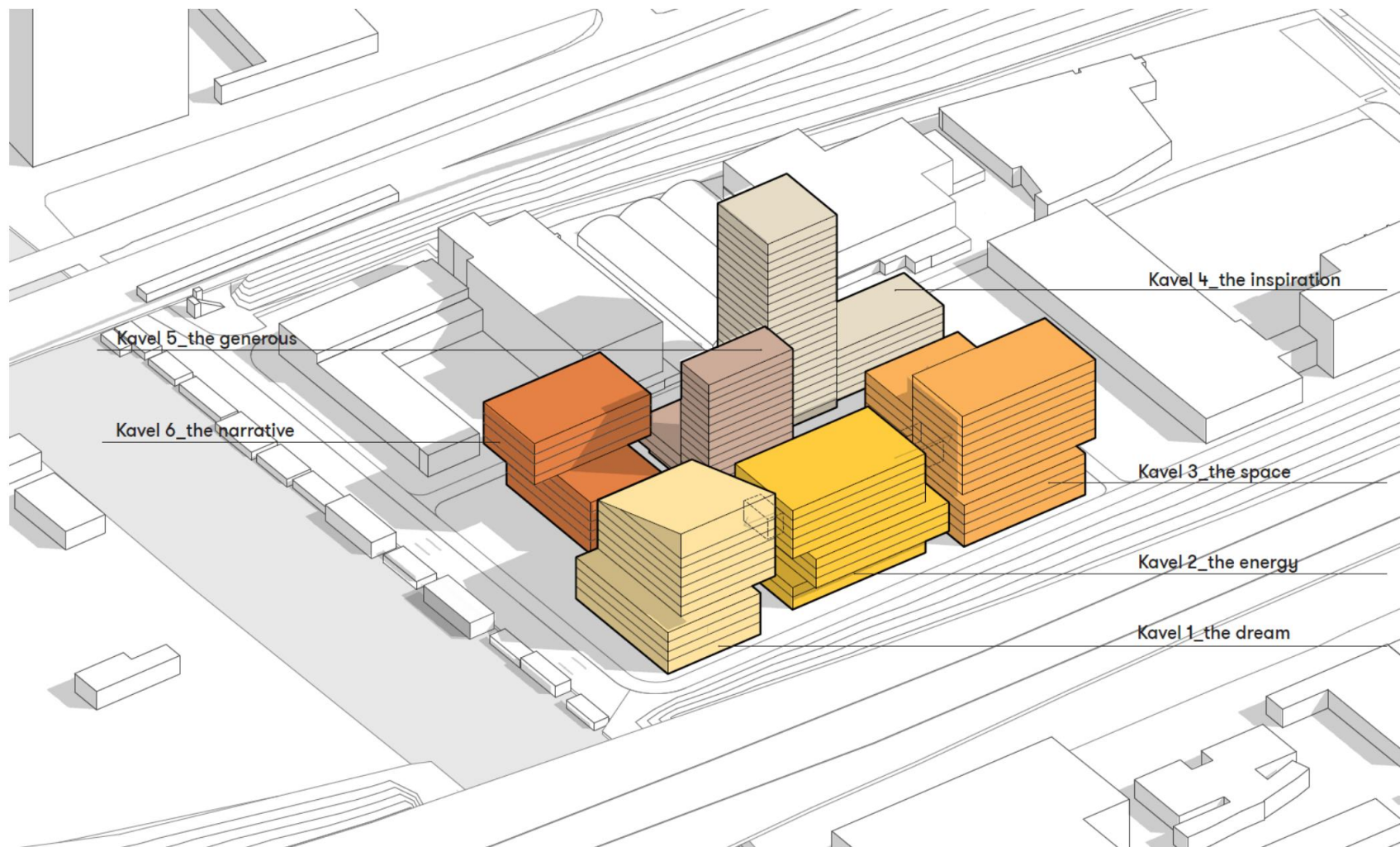
- Ca 40.000 m<sup>2</sup> creatieve bedrijvigheid
- 390 woningen
- 154 extended stay eenheden
- Ca 2.000 m<sup>2</sup> maatschappelijk
- Ca 1.400 m<sup>2</sup> voorzieningen
- Tot 70 meter hoog

## Status:

- Wijzigingsplan Fase 1 vastgesteld
- Kavel 4 verkocht aan Eigen Haard

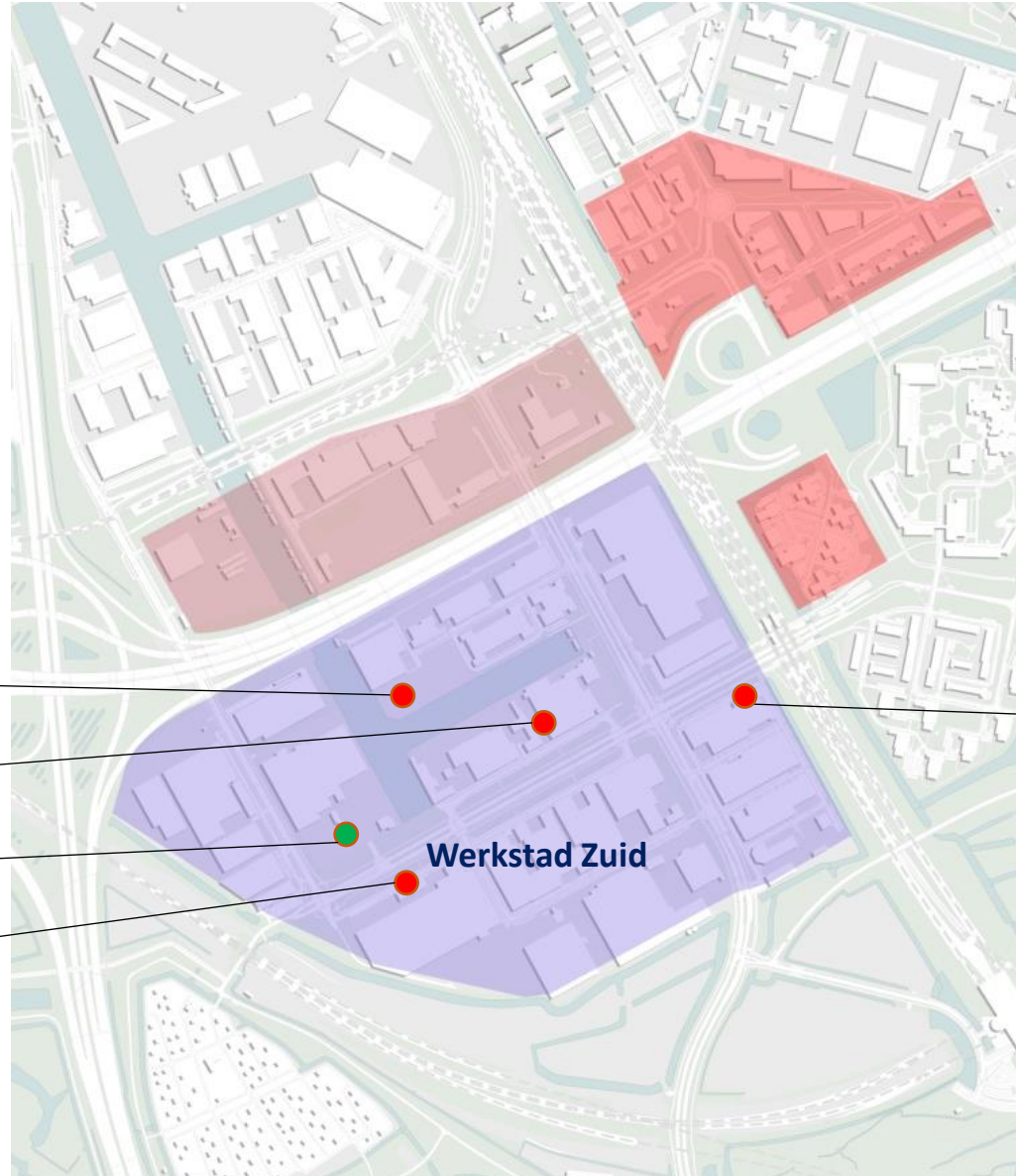
## Vervolg:

- Behandeling Bestemmingsplan Fase 2
- Uitwerken ontwerp kavels
- Indien vergunning kavels





# Werkstad-Zuid



Kavel 1

Van der Madeweg 18

DPG Mediavaert

Van der Madeweg 41

Mate



# Kavel 1 – Pieter Braaijweg

## Programma:

‘De Centrale’

- Hotel (ca. 200 kamers)
- Ca. 6.600 m<sup>2</sup> creatieve bedrijvigheid
- Ca. 2.500 m<sup>2</sup> broedplaats
- Ca. 500 m<sup>2</sup> horeca
- Ca. 500 m<sup>2</sup> gym

## Status:

- Vergunning verleend

## Vervolg:

- Aanpassing kade
- Start bouw Q3 2025 verwacht





# Van der Madeweg 18

## Programma:

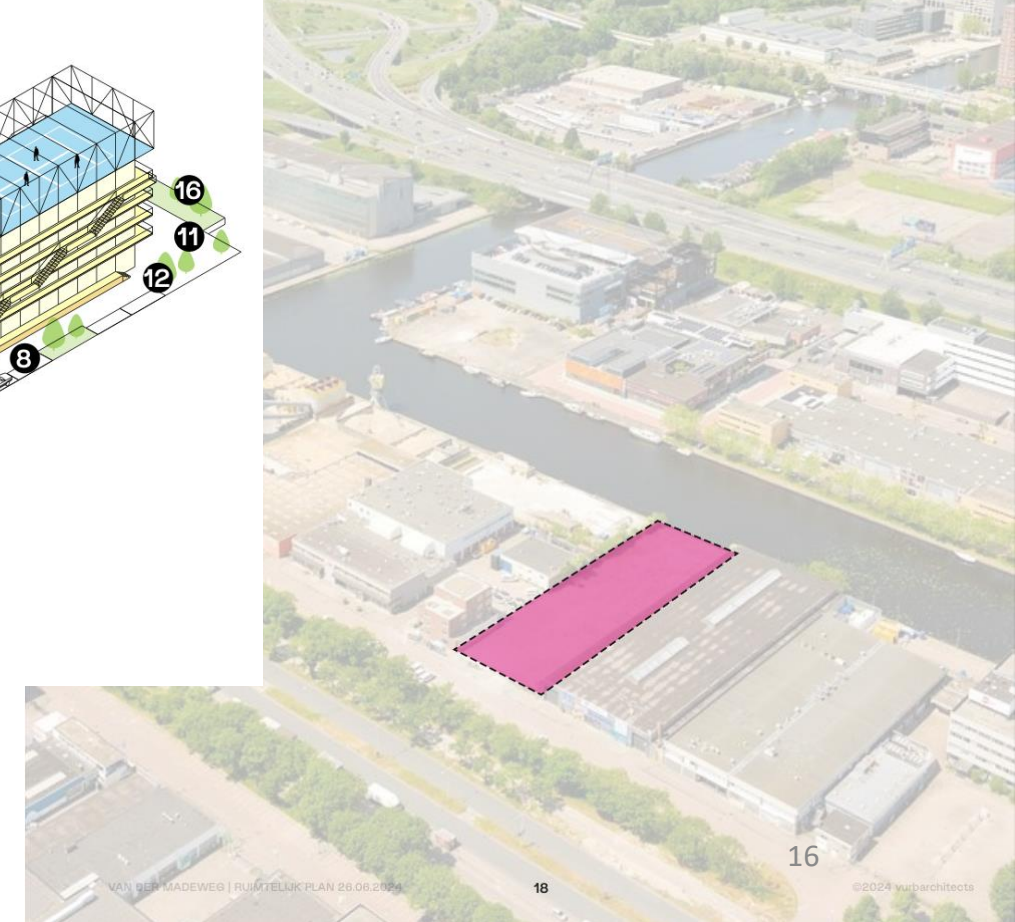
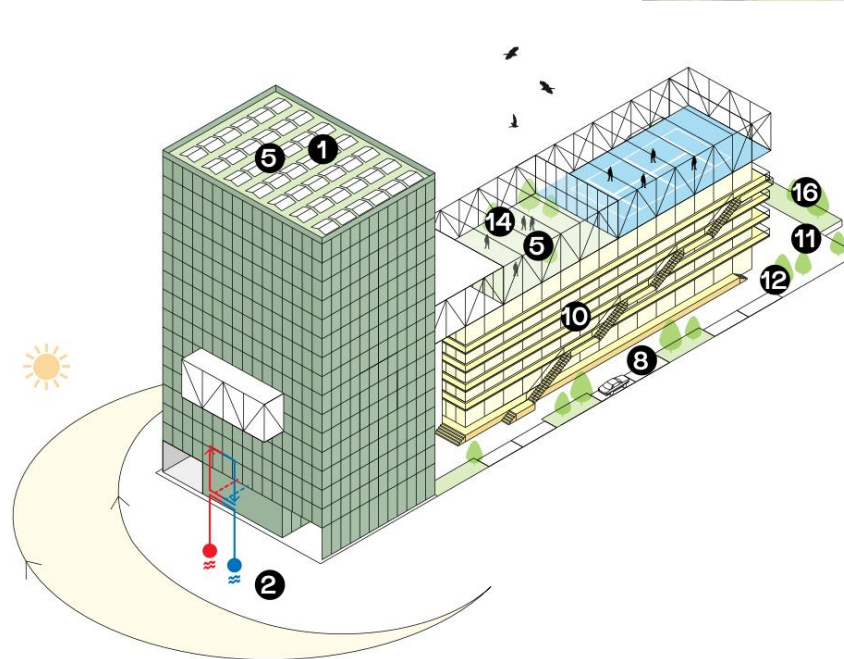
- Student Experience: ca. 370 shortstay kamers met collectieve functies zoals:
  - Studieruimtes
  - Lounge en dining room
  - Sport op dak
  - Wasruimte
  - Horeca

## Status:

- Startovereenkomst gesloten
- Opstellen ruimtelijk plan en haalbaarheidsonderzoek

## Vervolg:

- Collegebesluit over ruimtelijk plan en haalbaarheidsonderzoek







# Van der Madeweg 41

## Programma:

- Ca 3.000 m<sup>2</sup> studentenhotel
- Ca 82 kamers

## Status:

- Omgevingsvergunning verleend
- Nieuwe eigenaar
- Aanpassing erfpacht  
overeenkomst met Amsterdam

## Vervolg:

- Onderzoek aanpassing plannen
- Start transformatie





# MATE

## Programma:

- Hotel (ca. 220 kamers), horeca en voorzieningen
- Ca. 4.500 m<sup>2</sup> voor creatieve bedrijvigheid
- Maximaal 50 meter hoog (14 verdiepingen)

## Status:

- Ruimtelijk plan vastgesteld
- Overeenkomst kostenverhaal gesloten

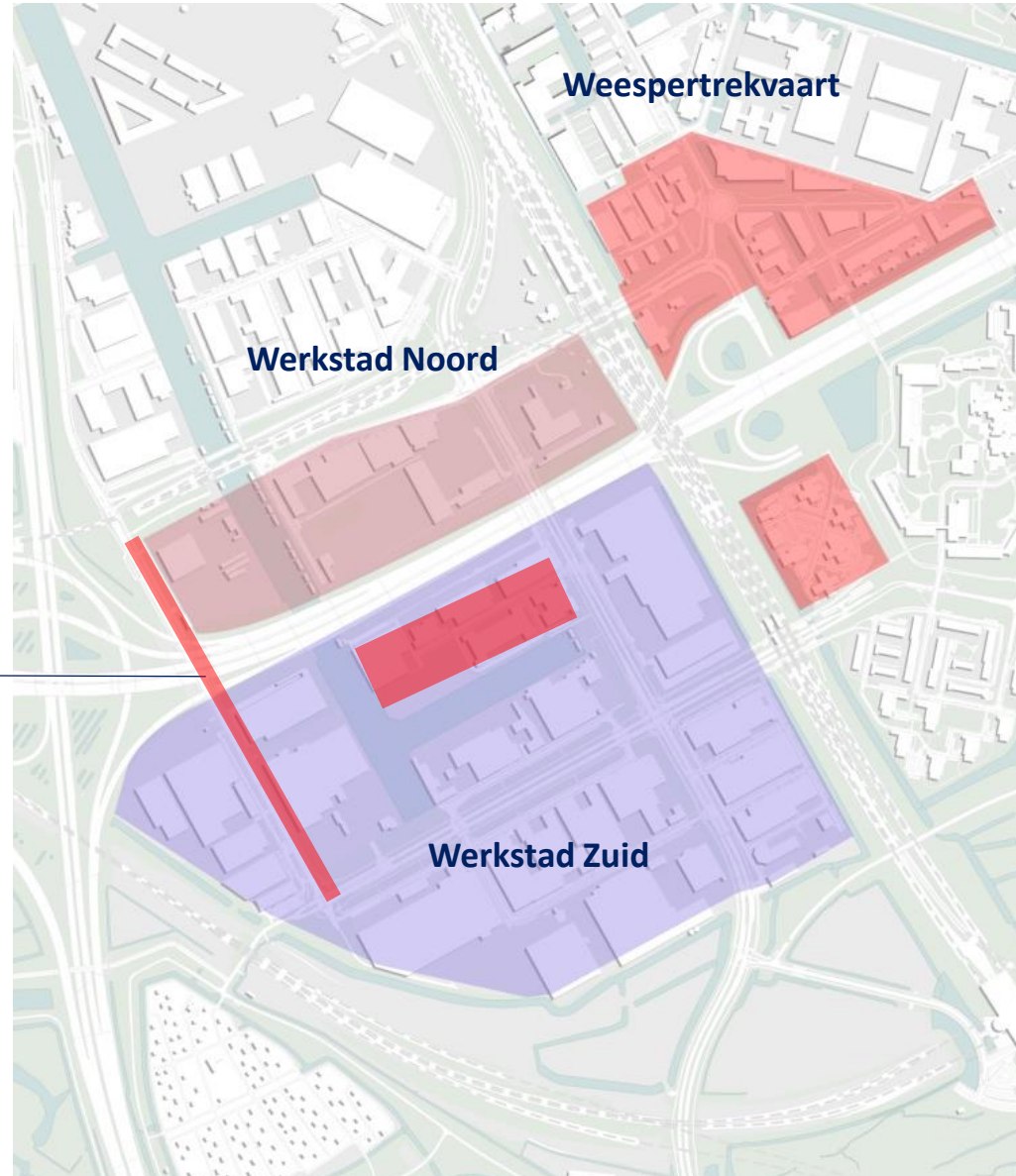
## Vervolg:

- Uitwerken gebouw en openbare ruimte ontwerp
- Opstellen/indienen vergunning





# Aanpassingen openbare ruimte



Verbetering route  
metrostation OverAmstel

# Herinrichting Pieter Braaijweg

## Programma:

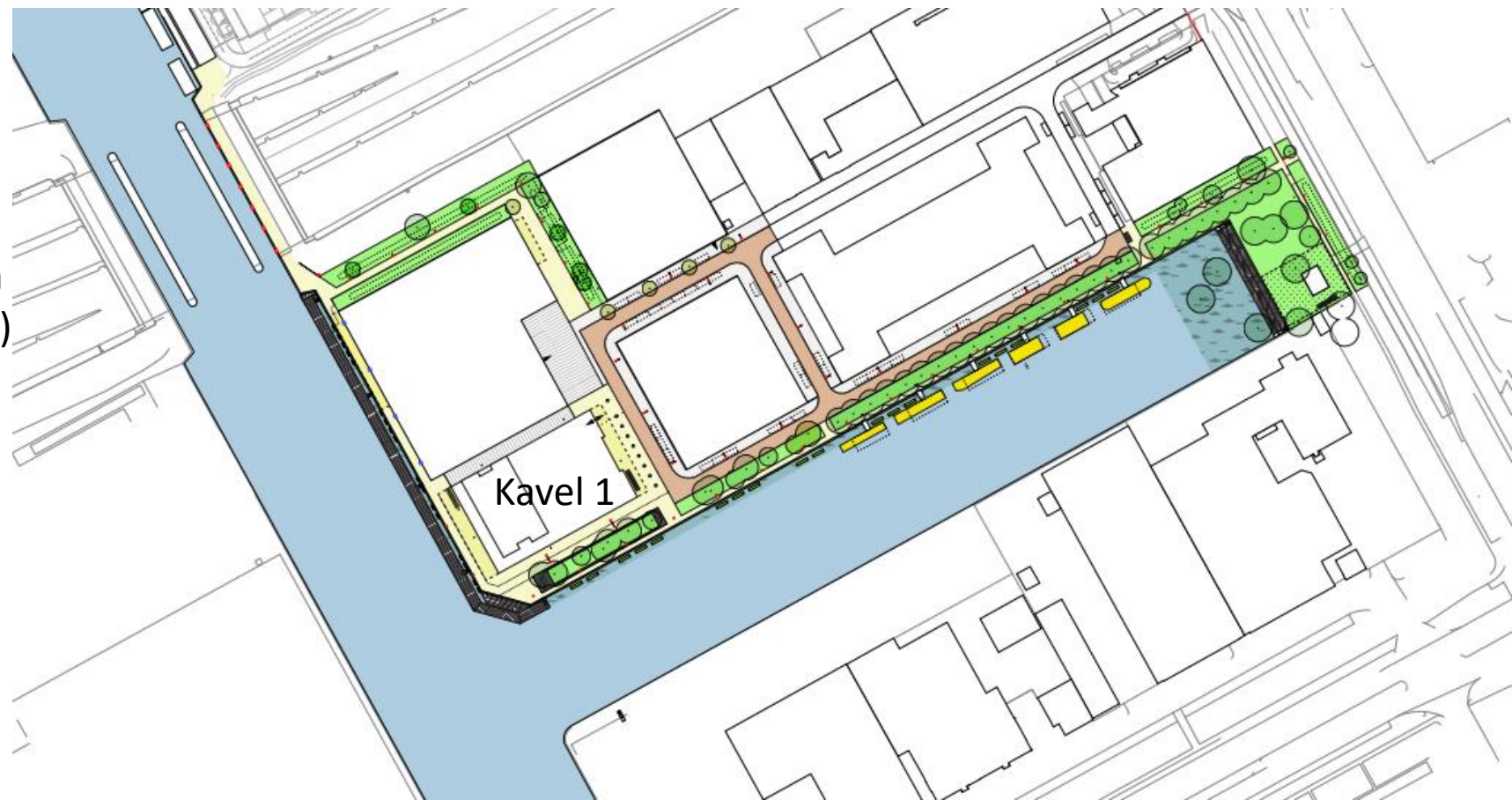
- Onder doorgang A10 voor fietser
- Looproute langs het water
- 6 aanmeerplekken voor woonboten
- Creëren ontmoetingsplekken

## Status:

- Ontwerp & aanleg door Amsterdam
- Beoordelen Voorlopig Ontwerp (VO)

## Vervolg:

- Verwerken opmerkingen VO
- Participatie VO
- VO vaststellen





# Verbeteren route metrostation OverAmstel

## Programma

- Schoon, heel en veilig: een prettige route van en naar het metrostation

## Status

- Verkenning ingrepen korte termijn.
- Verlichting toegevoegd door Amsterdam.
- Handhaving gebruik openbare ruimte.

## Vervolg

- Definitieve herinrichting



# A2 Entree

## Programma

- Afwaarderen A2 binnen ring A10
- Deels verleggen Joans Muyskenweg
- Ca. 1.000 woningen
- Werken en voorzieningen

## Status

- Concept Investeringsnota Amsterdam ter visie
- Overleg over Startovereenkomst

## Vervolg

- Evt. aanpassingen obv ter visielegging
- Vaststelling Investeringsnota door raad Amsterdam
- Gezamenlijke uitwerking deel binnen Ouder-Amstel



# Vragen?

[www.werkstadoveramstel.nl](http://www.werkstadoveramstel.nl)



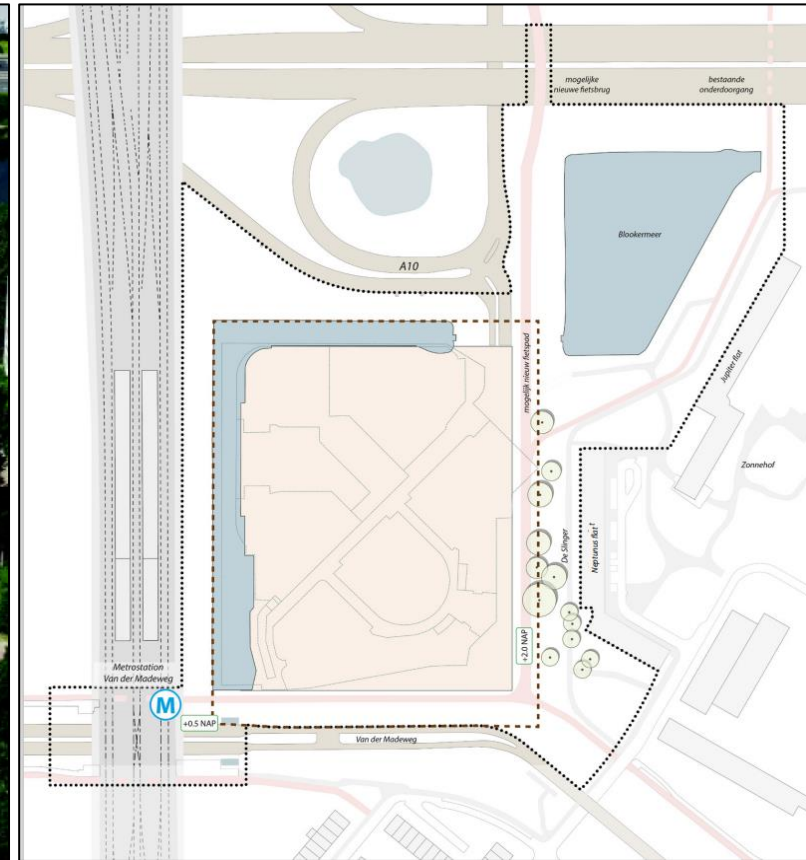
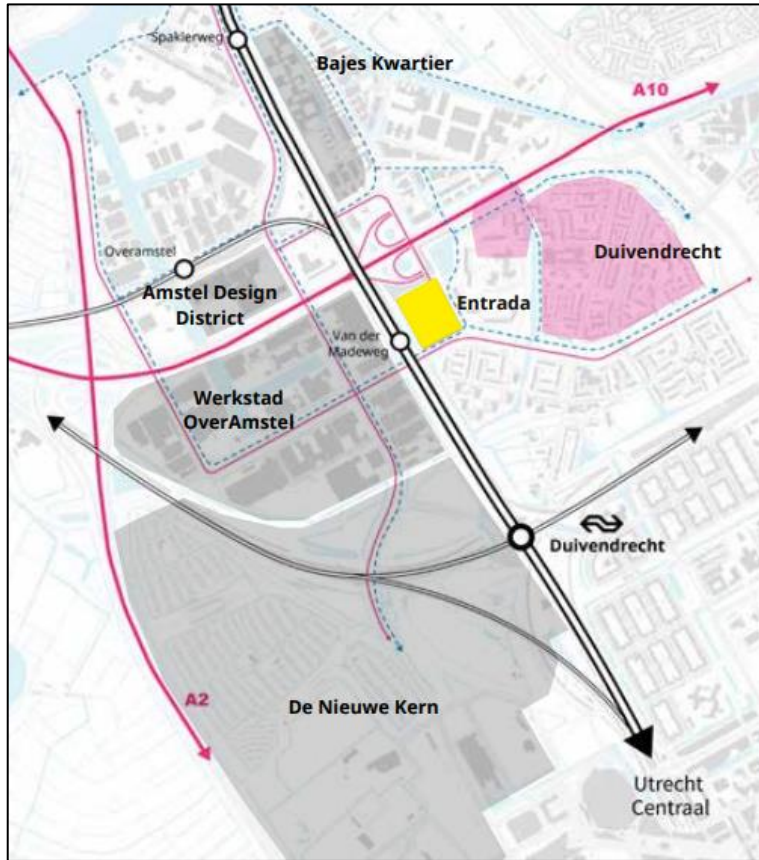
Disclaimer: aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Het is niet toegestaan om afbeelding, die gebruikt zijn in de presentatie, te gebruiken.

# ENTRADA





# Ligging en plangebied





# Vastgestelde producten en kaders

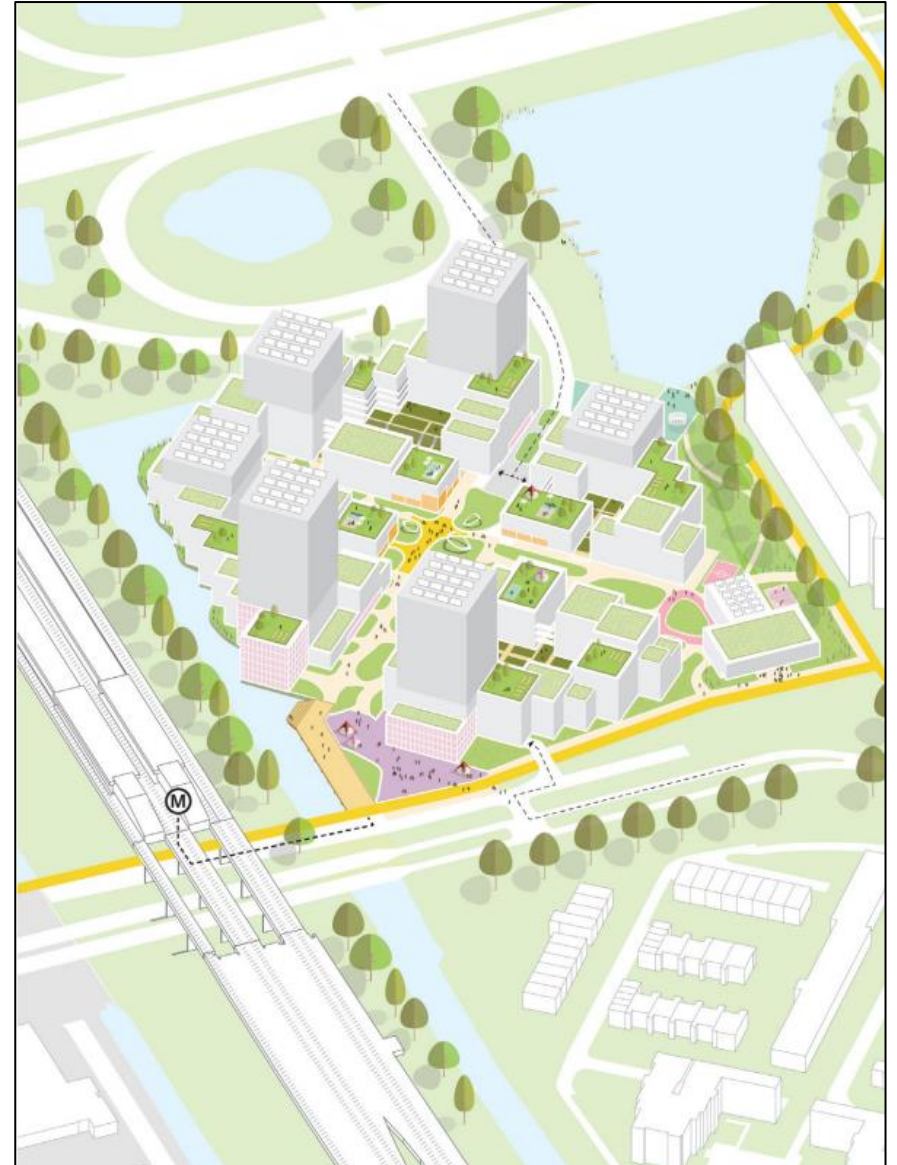
## Producten (vastgesteld door gemeenteraad):

- Basisbesluit transformatie (2017).
- Programma van Eisen (2019).
- Stedenbouwkundige Visie (2023).

## Kaders:

Kaders als onderdeel van bovenstaande producten en besluiten, bv. over:

- Programma (wonen/niet-wonen, soort woningen).
- Doelgroepen (gemêleerd).
- Hoogte.





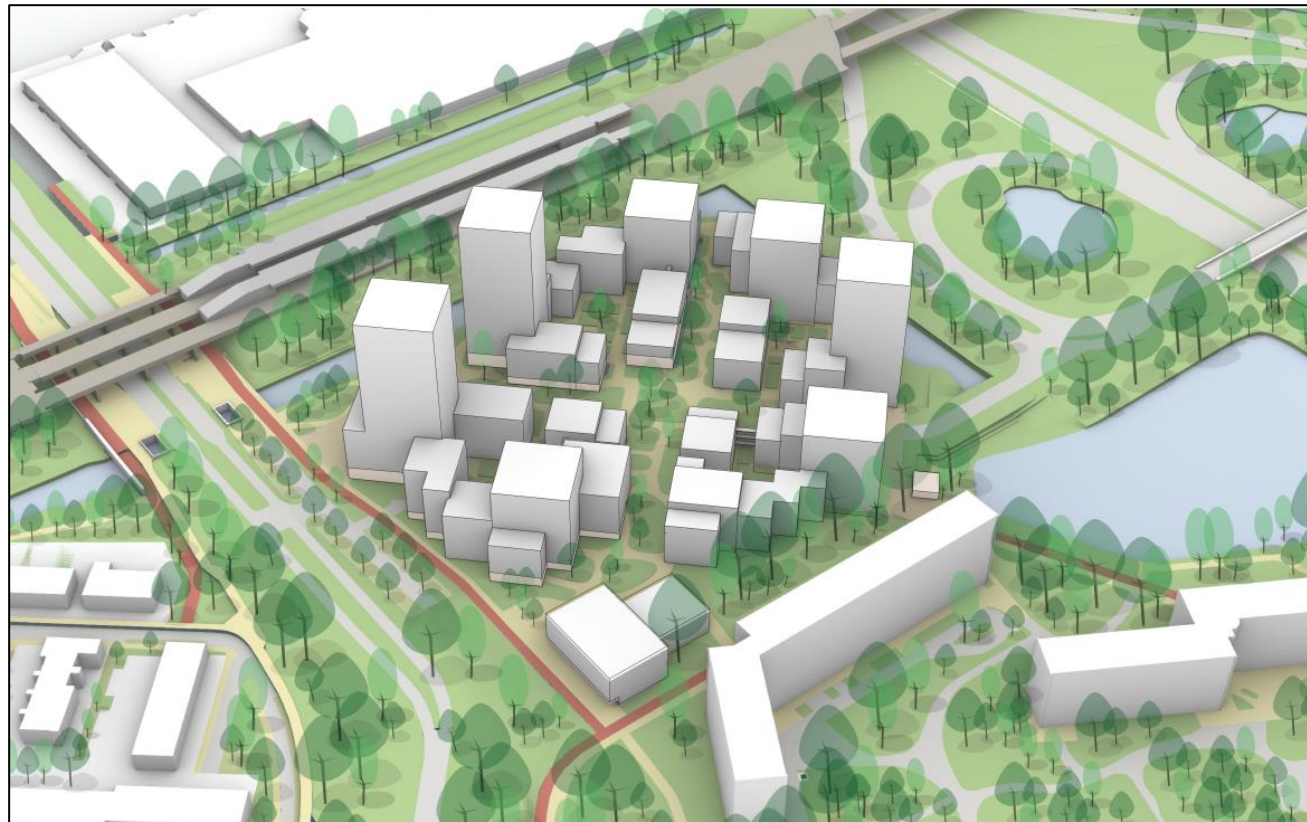
# Stedenbouwkundig plan

## Werkzaamheden in de fase

- Concretiseren van de Visie: Stedenbouwkundig Plan
- Anterieure overeenkomst.

## Inhoudelijke ontwikkelingen:

- Kantoren er uit, wonen in de plaats.
- Voorzieningenprogramma verkleind.
- Betaalbaarheid woningen.
- Onderhandeling andere eigenaar.





# Minder kantoren / voorzieningen



- Minder behoefte aan kantoren; juiste functie op de beste plek.  
- 2778 m2 BVO kantoor.
- Basisschool in het kader van de Visie verplaatst naar gemeentegrond.  
- ca. 3000 m2 BVO.
- Uitgangspunt: Extra m2 voor Wonen moet evenredig verdeeld worden tussen sociaal, middensegment en vrije sector.
- Overige voorzieningen in het plan worden gehandhaafd.

Voorzieningen
Paviljoen
Commercieel
Horeca
Health & Wellness
Buurtkamer
Study/Werkplekken
Apotheek
Huisarts
Consultatiebureau
Jeugdhulpverlening



# Betaalbaarheid woningen

- Kader: 10% woningen groter dan 100 m<sup>2</sup> GO (= > 132 m<sup>2</sup> BVO).
- Dure woningen (> € 1 mln.)
- Behoeft aan betaalbare woningen en vraagtekens bij verkoopbaarheid duurdere woningen.
- Onderzoek:
  - Verkleinen van de grote vrije sector woningen.
- Effect:
  - Per saldo meer woningen op hetzelfde oppervlak.
  - Meer woningen in het middensegment.
  - Nog steeds groot % met 2 of meer slaapkamers.

Woon Categorie	% t.o.v. totaal
Sociaal	30%
Midden	29%
Vrije markt	41%
	100%

# Kamers	% van totaal
1	11%
2	14%
2,5	33%
≥ 3	41%
	100%

# Gemeentelijke voorwaarden

## Kwaliteit

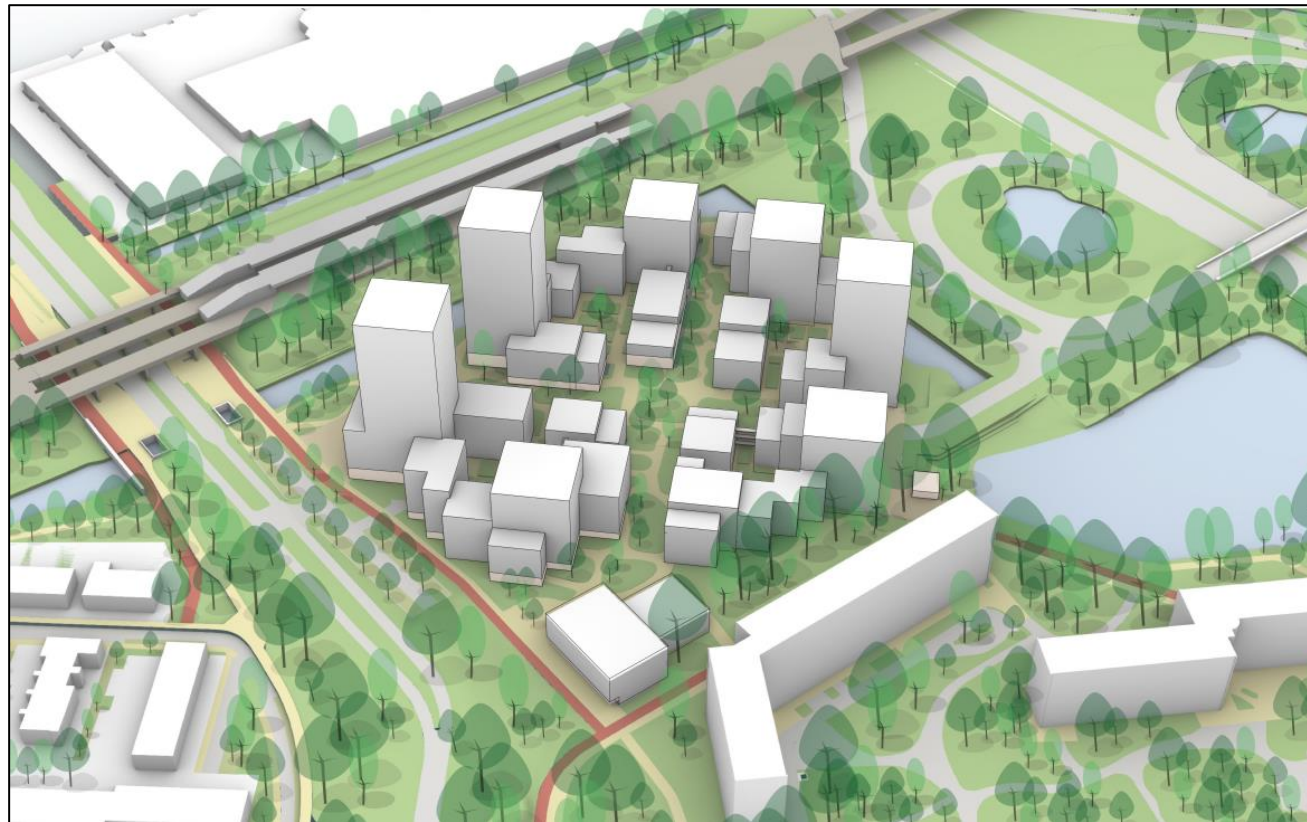
Het plan wordt getoetst op de ruimtelijke en beeldkwaliteit.

## Financiële haalbaarheid

Toets van de kosten en opbrengsten van het plan.

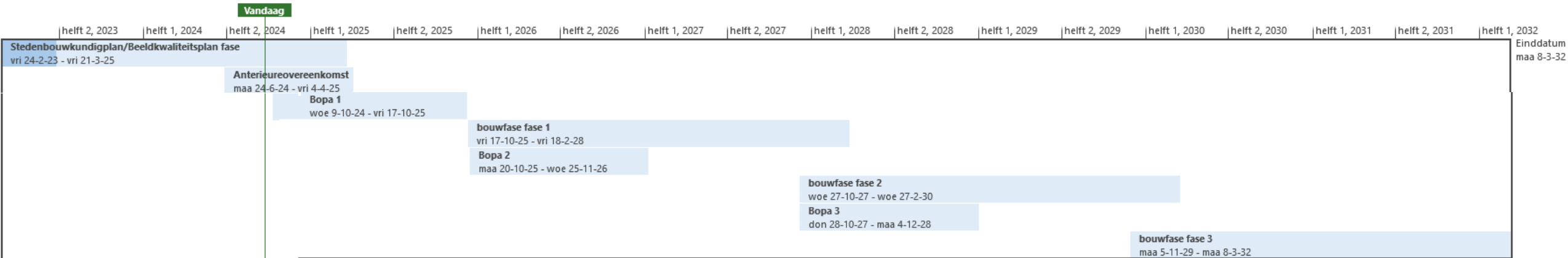
## Besluitvorming

Onder voorbehoud van besluitvorming.  
Mandaat voor vaststelling ligt bij gemeenteraad.





# Planning



- Stedenbouwkundig plan gereed begin 2025 – Bevoegdheid Gemeenteraad.
- Anterieure Overeenkomst gereed begin 2025 – Bevoegdheid College.
- Eerste vergunning verleend eind 2025 (snelst mogelijk)
- Bouwfase 1        2026 – 2028 (snelst mogelijk)
- Bouwfase 2        2028 – 2030
- Bouwfase 3        2030 – medio 2032



# Vragen?







# Toelichting De Nieuwe Kern



## Stand van zaken DNK

Q4 2024



# Waar staan we?

- Stedenbouwkundig Raamwerk + programma + parkeernormen vastgesteld 25 april 2024
  - Juridische uitwerking uitvoeringsovereenkomst gestart
  - Beeldkwaliteitskader gereed voor vaststelling
  - Instellen kwaliteitsteam DNK beoogd in december
  - Opstarten planvorming deelgebieden
  - Afsprakenbrieven (proces en kosten)
- > Rol Ouder-Amstel: bewaken van de samenhang en kwaliteit**



# Bewaken van samenhang

## **Structuurvisie + MER (2021)**

## **Stedenbouwkundig Raamwerk (2024)**

Integraal ruimtelijk kader, inclusief technische onderzoeken + programma + parkeernormen + aanzet beeldkwaliteit

## **Beeldkwaliteitskader (2024)**

Overkoepelende kaders mbt beeldkwaliteit

## **Instellen kwaliteitsteam DNK (2024)**

Bewaking van de ruimtelijke en kwaliteitskaders, in opdracht van Ouder-Amstel.

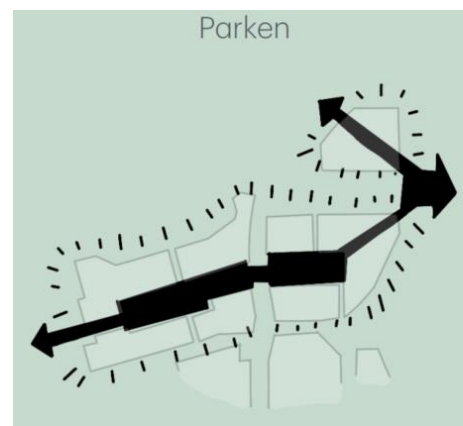
## **Uitvoeringsovereenkomst (2025)**

Overeenkomst met afspraken tbv gefaseerde realisatie door de grondeigenaren/ontwikkelaars



# Beeldkwaliteitskader (BKK)

- Hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit (overkoepelend)
- Richting-gevend voor ontwerpers van deelgebieden (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan)
- Toetsingskader (samen met stedenbouwkundig raamwerk) voor kwaliteitsteam
- Focus op 'wat het moet doen'
- Participatie-avond 3 juli 2024
- Eindversie BKK afgerond, samen met participatieverslag en nota van beantwoording
- Ter vaststelling door de raad (12 december 2024)



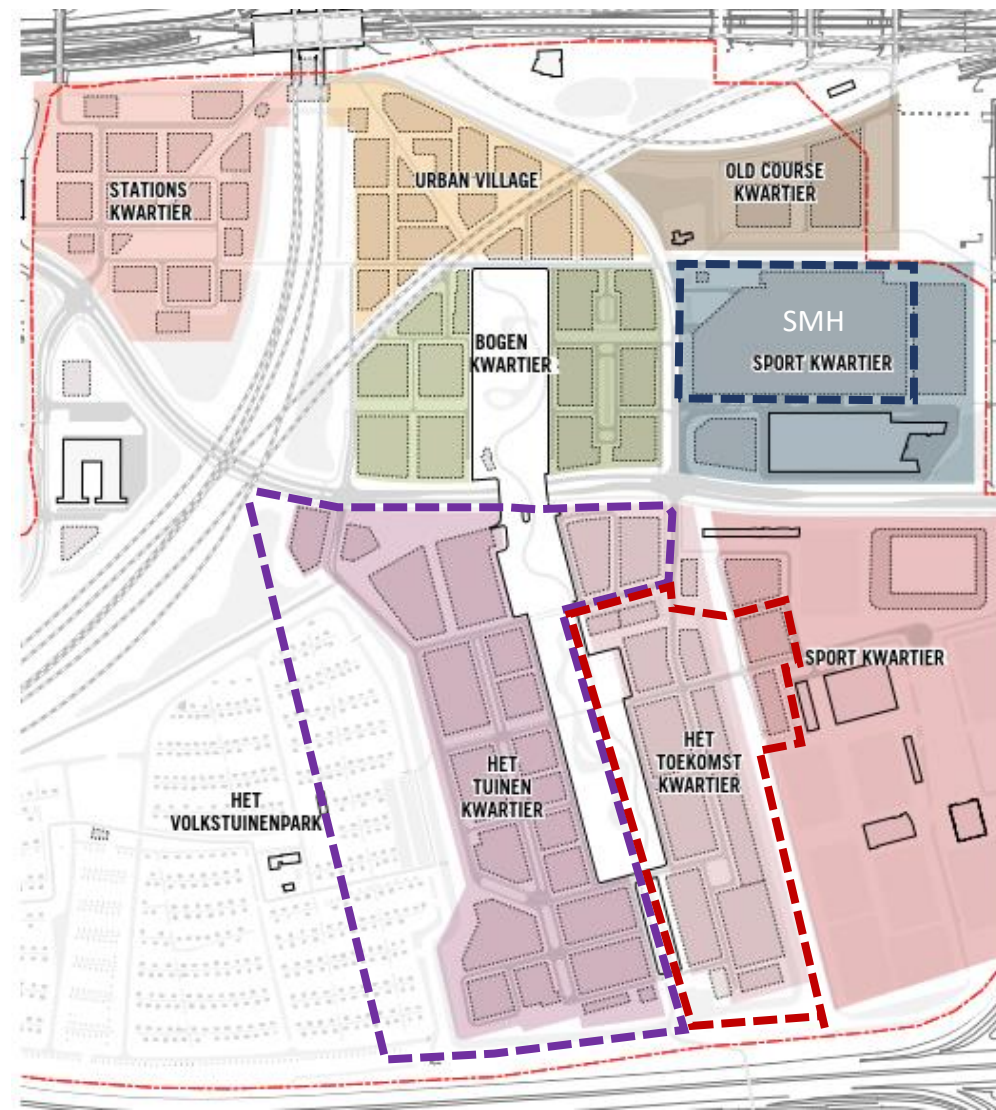
# Gefaseerde planuitwerking

## Uitwerking deelgebieden door grondeigenaren

- Stedenbouwkundig plan per deelgebied
- Beeldkwaliteitsplan per deelgebied
- Inrichtingsplan buitenruimte
- Gebouwontwerpen

## Planvorming deelgebieden gestart

- Toekomstkwartier (VolkerWessels Vastgoed)  
*inclusief dijkverlegging en geluidsscherm*
- Tuinenkwartier (Amsterdam)  
*inclusief volkstuinparken*
- Centrale park als special (gezamenlijke opgave)
- Smart Mobility Hub (vooruit getrokken)





# Toekomstkwartier



Grondeigenaar VolkerWessels Vastgoed, voormalige Borchland locatie

Stedenbouwkundig plan door West 8

Werkzaamheden wijziging omgevingsplan en onderzoeken opgestart

Werkzaamheden tbv dijkverlegging gestart

Participatieplan door Tertium

- er komt een eigen website ([toekomstkwartier.nl](http://toekomstkwartier.nl))
- wordt ook bereikbaar via projectwebsite DNK
- aangeven wie benaderd wil worden



# Tuinenkwartier

Grondeigenaar Amsterdam, gebied tussen de volkstuinparken en het centrale stadspark

Stedenbouwkundig plan door West 8

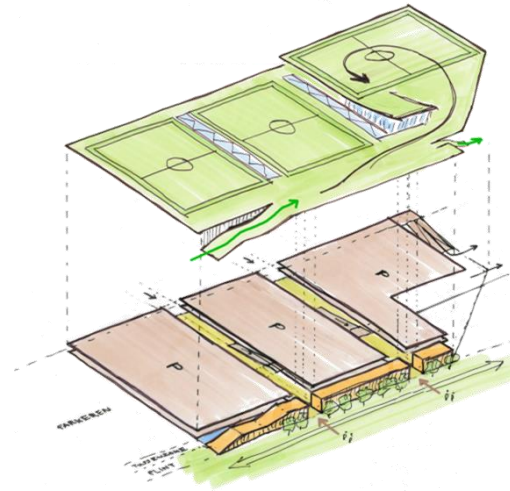
Participatieplan wordt opgesteld





# Smart Mobility Hub

- Terrein functievrij en bouwrijp
- Technische aanpassingen ontwerp
- 2025 vergunningsaanvraag
- 2027 oplevering SMH
- 2027/2028 ingebruikname sportdak
- Zuidkavel (kantoren + topsport) eigen proces







# Ajax

- Gefaseerde realisatie van de verbetering van het huidige trainingscomplex
- Bouw nieuw hoofdgebouw gestart, oplevering 2025
- Uitbreiding op P2 (stadion + 2 velden) is onderdeel van plannen DNK
- Planvorming P2 wordt opgestart; afsprakenbrief voor proces en kostenverhaal





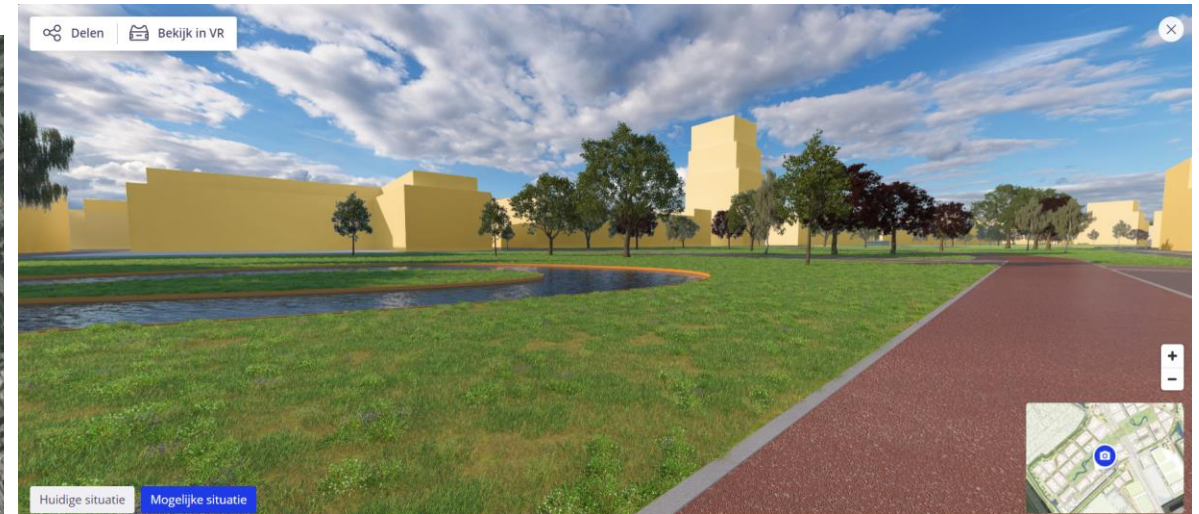
# Visualisaties toekomstige situatie



- Opdracht verleend aan The Imagineers
  - Verschillende standpunten
  - 360 graden beeld, maaiveldpositie
  - Bereikbaar via projectwebsite DNK
- Stedenbouwkundig raamwerk als basis: indicatie van de toekomstige situatie
- Nog niet gereed, communicatie volgt



Aan de visualisaties kunnen geen rechten worden ontleend. De getoonde afbeeldingen zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en kunnen afwijken van de uiteindelijke resultaten of producten.



Aan de visualisaties kunnen geen rechten worden ontleend. De getoonde afbeeldingen zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en kunnen afwijken van de uiteindelijke resultaten of producten.



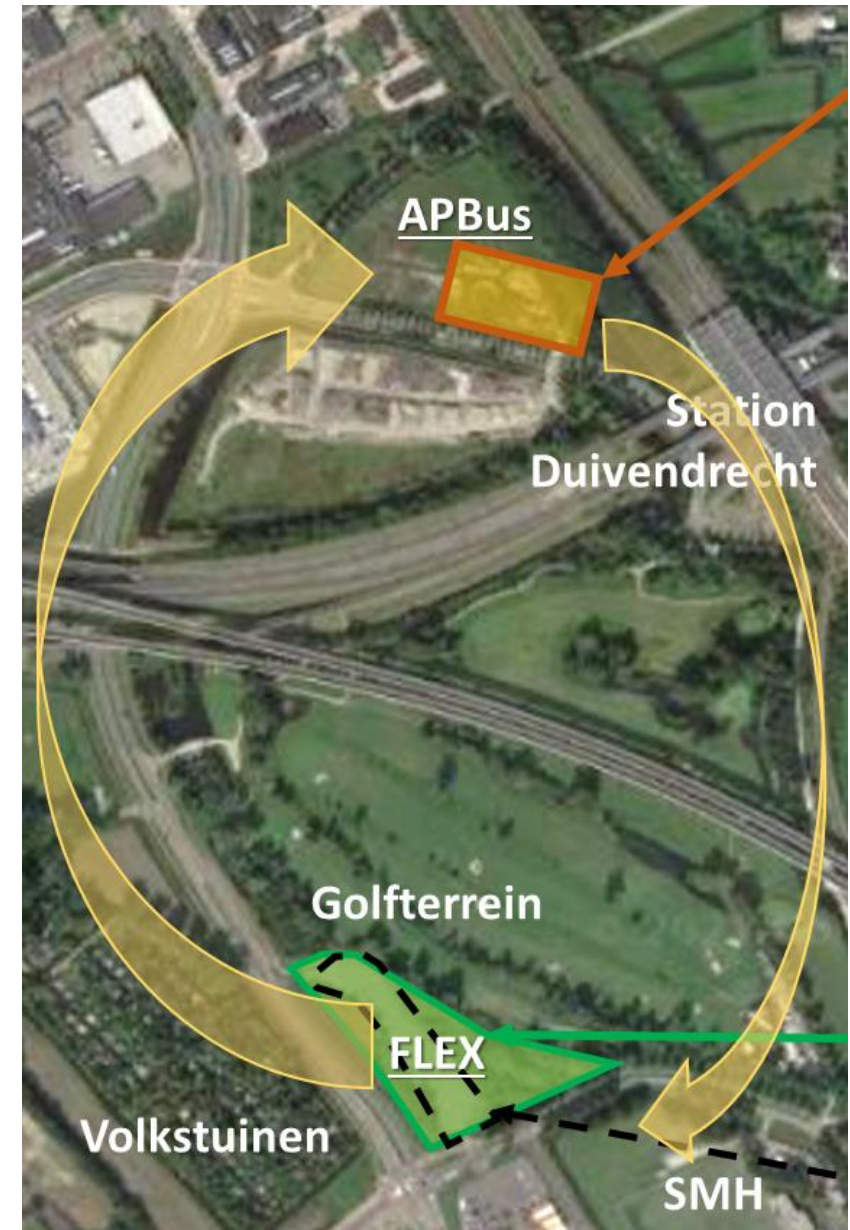
# Vragen?





## Flexwonen DNK Ouder-Amstel

Informatieavond | november 2024

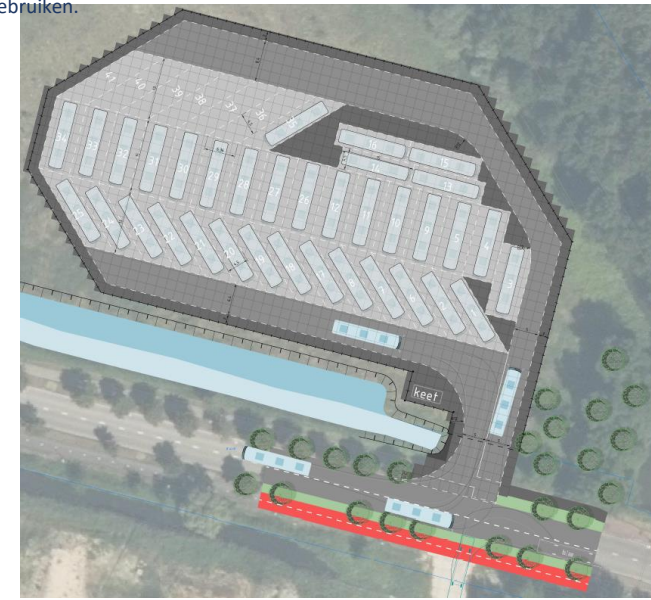


330 sociale huurwoningen voor jongeren, starters en statushouders



# Stand Flexwonen Q4 2024

- ✓ Inrichten tijdelijke parkeerplaats voor bussen bij Station Duivendrecht





# Stand Flexwonen Q4 2024



- ✓ Hogere waarden geluid verleend
- ✓ Omgevingsvergunning functie flexwonen is verleend
- ✓ Bezwaar Bond van Volkstuinders
- ✓ Aanvraag bouw flexwoningen ingediend
  
- ✓ Anterieure overeenkomst bouw flexwoningen met Ymere getekend
- ✓ SFT subsidie toegekend
- ✓ Huurovereenkomsten NS/APB en Amsterdam/Flex ondertekend
- ✓ Afsprakenbrief statushouders in de maak



# Vervolg Flexwonen

- ✓ Q1 2025 verplaatsen bussen
- ✓ Q1 2025 start bouwrijp flexlocatie
- ✓ Q1/Q2 2025 start bouw flexwoningen
- ✓ Q1 2026 oplevering flexwoningen (snelst mogelijk)

