VN2026-010287
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 15 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Aanwijzen Woudrichemstraat als locatie voor gebiedsontwikkeling

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. In te stemmen met het locatiebesluit Woudrichemstraat en het verder uitwerken van de plannen voor de gebiedsontwikkeling;

2. In te stemmen met de uitgangspunten van het plan voor woningen en openbare ruimte;

3. Kennis te nemen van het plan om direct door te gaan naar fase 3 van het planvormingsproces;

4. In te stemmen met het participatieplan;

5. Besluit de informatie door te geleiden naar de stadsdeelcommissie.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur stadsdeel Zuidoost besluit om de Woudrichemstraat aan te wijzen als locatie om twee woningblokken te bouwen. Eén blok zal rond de 40 woningen krijgen en het andere rond de 60. De aantallen zullen afhangen van het onderzoek naar deze locatie. Deze woonblokken komen langs de Wageningendreef. De woningen zijn voor diverse doelgroepen. Een deel hiervan is bestemd voor ouderen. Zij wonen nu vaak relatief groot. Door passende woningen voor hen te bouwen kunnen de grotere woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Ook knappen we de openbare ruimte op. De gemeente gaat het plan verder onderzoeken en uitwerken in contact met de buurt. In 2027 wordt over het plan een besluit genomen.

Bestuurlijke achtergrond

Het coalitieakkoord (juni 2026) Jouw stad is mijn stad. Ons Amsterdam zet in op:

- Doorbouwen aan de 68.000 woningen in de planvoorraad.
- Doorstroming en beter benutten van de bestaande woningvoorraad, onder andere door het realiseren van seniorenwoningen
- Compleet bouwen voor iedereen.

Gemeenteraad Omgevingsvisie Amsterdam 2050, 12 november 2025

Gemeenteraad, Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024 2027, 19 juni 2024

Gemeenteraad, Woningbouwplan 2022 2028, 10 mei 2023

Het Masterplan Zuidoost (februari 2021) zet in op bouwen voor de buurt (ambitie 2.9) met:

- Het bevorderen van doorstroom van bewoners van Zuidoost naar nieuwbouwlocaties.
- Afwijken van 40-40-20 regel op buurt niveau en hotspot locaties

- Zuidoost als startlocatie voor betaalbare- koop- en huurwoningen

Bestuurlijke prioriteit

Hoog

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022,

- onderdeel 2.1 van de takenlijst: inrichting van de openbare ruimte binnen de beleidskaders;
- onderdeel 4.2 van de takenlijst: inwinnen van kennis en advies wat betreft
- restauratie, renovatie, herbestemming, verduurzaming en transformatie;
- onderdeel 4.2 van de takenlijst: programmeren en uitvoeren op gebieds- en projectniveau van stedelijk woonbeleid en het inbrengen van kennis van de lokale context in (nieuwe) stedelijke beleidsontwikkeling en beleidsevaluatie in projecten waar de dagelijks besturen zelf verantwoordelijk voor zijn;
- onderdeel 8.1 van de takenlijst: opstellen en publiceren van participatieplannen bij de start van een project.

Onderbouwing besluit

Ad. 1. In te stemmen met het locatiebesluit Woudrichemstraat en het verder uitwerken van de plannen voor de gebiedsontwikkeling

In Gaasperdam, in de wijk Gein, ligt direct ten zuiden van het winkelcentrum Gein de Woudrichemstraat. Op de Woudrichemstraat bevinden zich drie schoolgebouwen. Naast de scholen biedt de locatie mogelijkheden voor aanvullende woningbouw, onder andere woningen speciaal voor ouderen. Deze woningbouw draagt niet alleen bij aan het verlichten van de woningvraag, maar zorgt ook voor functiemenging in het gebied. Dit bevordert de leefbaarheid, ook buiten schooltijden. Bovendien kunnen de opbrengsten uit woningbouw worden ingezet om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

In Gaasperdam zijn relatief veel grote woningen. Ruim 80% van de woningen is groter dan 60m2 en bijna 50% van de woningen is groter dan 80m2 (bron O&S 2023). Net als in de rest van Gaasperdam is in Gein de bevolking relatief ouder dan in de rest van Amsterdam. Een aantal bewoners heeft bij de gemeente aangegeven dat deze wijk grote behoefte heeft aan seniorenwoningen. Met het creëren van nieuwe levensloopbestendige woningen voor ouderen, kunnen bewoners van Gein langer in eigen wijk blijven wonen. Nu woont een deel van de bewoners in relatief grote woningen die niet passend of levensloopbestendig zijn. Daarom willen we meer passende seniorenwoningen toevoegen. En daarmee worden dan verhuisbewegingen gecreëerd die zorgen dat eengezinswoningen beschikbaar komen voor andere Amsterdammers. Naast woningen voor ouderen, wordt ook gekeken naar andere doelgroepen. In de planvorming wordt gestreefd naar een goede en passende mix voor deze plek.

Met dit locatiebesluit spreekt het Dagelijks Bestuur steun uit voor het starten van de gebiedsontwikkeling. Na het locatiebesluit wordt een investeringsbesluit voorbereid. Dit bestaat uit een stedenbouwkundig plan met een financiële onderbouwing. In een stedenbouwkundig plan staat bijvoorbeeld hoe groot de woningen worden, voor welke doelgroepen we woningen bouwen en hoe de openbare ruimte er ongeveer uit komt te zien. Deze plannen worden financieel verder doorgerekend, zodat er een haalbaar plan komt. In het voorjaar van 2027 geeft het college middels een adviesaanvraag het stedenbouwkundig plan vrij voor advies aan het stadsdeel (DB en SDS).

Vervolgens wordt het college van B&W gevraagd in te stemmen met het plan. De gemeenteraad beslist uiteindelijk of het plan doorgaat rond de zomer van 2027.

De planning ziet er als volgt uit:

- September/oktober 2026: Participatie ronde 1
- Januari 2027: Participatie ronde 2 (meer rondes volgen na het investeringsbesluit)
- Maart april 2027: Advies Stadsdeelcommissie en Dagelijks Bestuur
- September 2027: Investeringsbesluit gemeenteraad (er wordt onderzocht of in plaats hiervan een grex vrijgegeven kan worden via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties)
- Oktober 2027 mei 2028: Selectieprocedure ontwikkelaar, keuze woningbouwcorporatie, vergunningen voor de plannen
- 2028: Ontwerp gebouwen en openbare ruimte
- 2029: Vergunningen voor de bouw
- 2030 - 2031: Bouw van de woonblokken en oplevering

Ad2. In te stemmen met de uitgangspunten voor het plan van de woningen en openbare ruimte

Het plan is om aan de Woudrichemstraat langs de Wageningendreef twee woonblokken te realiseren met in totaal zon 100 woningen. Eén blok met ongeveer 40 woningen en een blok met ongeveer 60 woningen. De woningen zullen voornamelijk voor ouderen gebouwd worden. De overige doelgroepen worden nog bepaald, onder andere in samenspraak met de buurt. De woonblokken worden hoog aan de dreefzijde en zijn lager in de richting van de scholen.

De twee woonblokken met 100 woningen langs de dreef en de herinrichting van de openbare ruimte zijn globaal doorgerekend. De uitkomst is dat dit financieel haalbaar is om te realiseren. Vanwege de stand van het Vereveningsfonds kan alleen kostenneutraal (kosten gelijk aan opbrengsten) gebouwd worden. Hierdoor (en ook vanwege het relatief kleine aantal woningen) lijkt een woonprogramma met 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector niet mogelijk. Het lijkt haalbaar om voor alle drie de segmenten te bouwen, maar het is wellicht nodig om een groter deel vrije sector woningen te realiseren. Mogelijk kan een deel van de vrijesectorwoningen vervangen worden door betaalbare koopwoningen. De stadsdeelvoorrangsregeling wordt toegepast voor de woningen. Dat betekent dat 25% van de huurwoningen gereserveerd wordt voor bewoners uit Zuidoost. Het woonprogramma wordt nader onderzocht in het stedenbouwkundig plan.

Aan de Woudrichemstraat staan nu drie schoolgebouwen. We gaan ervan uit dat deze scholen nodig blijven op deze locaties. Als dit in de verre toekomst toch verandert en één van de scholen wil weg, dan is het ook mogelijk om woningen te bouwen op de plek van het Ster-gebouw en/of de Prof. Dumontschool. Er kunnen dan 30 tot 60 extra woningen worden gebouwd.

In het stedenbouwkundig plan worden de plannen voor de openbare ruimte verder uitgewerkt en onderzocht. Daarnaast verkennen we welke voorzieningen nodig zijn en of dit financieel haalbaar is.

Ad3. Kennis te nemen van het plan om direct door te gaan naar fase 3 van het planvormingsproces

Volgens het Plaberum (Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen) is alleen het fase 3 besluit (investeringsbesluit en stedenbouwkundig plan) verplicht. Het is mogelijk om voor bepaalde projecten fase 1 (principenota) en fase 2 (projectnota) over te slaan. Voor dit project is dit goed mogelijk, omdat het om een relatief klein project gaat met weinig risico's. Deze werkwijze is ook gehanteerd bij de gebiedsontwikkeling van Vreeswijkpad in Gein.

Ad 4. In te stemmen met het participatieplan;

Zie hiervoor het onderdeel participatie hieronder.

Ad 5. Besluit de informatie door te geleiden naar de stadsdeelcommissie

De stadsdeelcommissie wordt na het besluit van het Dagelijks Bestuur rond 16 september geïnformeerd. In de informatiebrief worden zij uitgenodigd om bij de koffiekar gesprekken aanwezig te zijn in de buurt en wordt aangegeven dat zij in het voorjaar van 2027 kunnen adviseren op het stedenbouwkundig plan. Daarna wordt pas een besluit genomen of het plan wel of niet doorgaat door de gemeenteraad rond de zomer van 2027.

Advies en afstemming

- Directie Maatschappelijke Voorzieningen: Afstemming over de schoolhuisvestingsplannen van De Regenboog, Prof, Dumontschool en het voormalige Ster-gebouw. Samen met hen zijn ook de schoolbesturen geïnformeerd;
- Kernteam Ruimte voor de Stad: geïnformeerd en advies uitgebracht op locatiebesluit;
- Gebiedsmakelaar: De gebiedsmakelaar is geïnformeerd over de plannen en heeft geadviseerd over de participatie;
- Stedelijk Participatieteam: Advies uitgebracht op het participatieplan;
- Grond en Ontwikkeling: De projectcontroller Zuidoost heeft geadviseerd op de financiële verkenning;
- Wonen: Directie Wonen dekt een deel van de proceskosten in 2026 en adviseert over het woonprogramma en de seniorenwoningen;
- Projectteam gebiedsontwikkeling Woudrichemstraat: In opdracht van Grond en Ontwikkeling is een projectteam samengesteld met daarin projectmanagers, planeconoom, projectleider grondzaken, stedenbouwkundige, ontwerper openbare ruimte, omgevingsjurist, technisch managers en een communicatieadviseur. Zij hebben allemaal bijgedragen aan de notitie met het locatiebesluit, het participatieplan en de financiële verkenning.

Duurzaamheid

Op dit moment is nog niet bekend op wat voor manier de plannen wel of niet bijdragen aan onze doelen voor duurzaamheid. Komend jaar wordt dit onderzocht en omschreven in het plan. Dit is onderdeel van de verdere besluitvorming.

Participatie

In de periode 2024 2026 is meerdere keren gesproken met bewonersplatform Gein/ het seniorennetwerk en de schoolbesturen. Ook is informeel met bewoners in het buurthuis Gein gesproken over de plannen. In de gesprekken met het bewonersplatform Gein / het seniorennetwerk en via een enquête onder senioren in Zuidoost zijn behoeftes van ouderen in kaart gebracht.

Om het plan voor de woningen verder uit te werken maken we een stedenbouwkundig plan. Om dit plan te maken halen we kennis op bij buurtbewoners, de scholen aan Woudrichemstraat en experts van de gemeente. Het doel van de participatie is het toevoegen van kwaliteit aan de plannen en bewoners mogen adviseren op de plannen binnen de kaders die er zijn. Er zijn drie thema's:

- Wonen
- Openbare ruimte
- Ouderenwoningen

Het projectteam gaat in twee stappen in gesprek met bewoners om hen te informeren en behoeftes in beeld te krijgen. In de eerste ronde (september/oktober) willen we bewoners op een laagdrempelige manier informeren over de plannen en luisteren naar hun ideeën. We zetten verschillende methoden in om meerdere doelgroepen te bereiken en verschillende perspectieven te verzamelen:

- Huis-aan-huisflyers
- Online enquête
- Koffiekar in de buurt, bij het buurthuis en in de winkelstraat
- Klankboordgroep

Aanvullend informeren we via online kanalen, zoals social media en een projectwebsite en proberen we lokale kanalen (zoals een buurtapp) te benutten

In de tweede ronde (januari) is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt en wordt dit gedeeld met de buurt. Bewoners kunnen dan reageren. De vorm wordt tegen die tijd bepaald op basis van de ervaringen van de eerste ronde.

Doelgroepen: Direct omwonenden, ouders van de scholen en kinderen uit de wijk, senioren, bewoners uit Gein, schooldirecties en besturen van de Prof. Dumontschool, De Regenboog en De Mobiel.

Financiële onderbouwing

De financiële consequenties bestaan uit proceskosten die gemaakt worden voor de Investeringsnota. De proceskosten zijn geschat op 300.000 (verdeeld over de jaren 2026 en 2027) en worden in 2026 gedekt door de directie Wonen. Voor de proceskosten van 2027 wordt een aanvraag ingediend bij G&O en de uitkomst is afhankelijk van de discussie over de bezuinigingen. Als het investeringsbesluit is genomen door de gemeenteraad rond de zomer van 2027 dan zijn de kosten gedekt voor de periode daarna via de grondexploitatie.

Communicatie

Binnen de gemeente

Op te nemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Dit besluit wordt bekend gemaakt via sociale media van het stadsdeel Zuidoost, een nieuwe projectenwebsite, huis-aan-huisflyer, posters en lokale kanalen (zoals een buurt appgroep). We gebruiken deze kanalen ook voor een digitale vragenlijst.

Daarnaast staan we twee keer in de buurt met een koffiekar om passanten actief te informeren. Dit doen we bij de scholen én in het winkelcentrum Gein. We gebruiken zoveel mogelijk visuele communicatie en waar mogelijk meer talen.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-045456	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)
AD2026-047694	Bijlage 1 Notitie Locatiebesluit Woudrichemstraat.pdf (pdf)
AD2026-047695	Bijlage 2 Participatieplan Woudrichemstraat.pdf (pdf)
AD2026-047696	Bijlage 3 Informatiebrief Stadsdeelcommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord