Voordracht voor de College vergadering van 24 maart 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht ter vaststelling van de grondexploitatie Weespertrekvaart Zuid (gemeente Ouder-Amstel) en het beschikbaar stellen van een krediet

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de voordracht aan de gemeenteraad, waarin de gemeenteraad wordt gevraagd de volgende besluiten te nemen:

a. Kennis te nemen van de planontwikkeling in Weespertrekvaart Zuid waar, op basis van een ruimtelijk-programmatisch kader vastgesteld door de gemeente Ouder-Amstel, een transformatie in gang is gezet naar een gemengde woonwijk met ruimte voor ca. 220.000 m^2 wonen, voorzieningen en overige niet-woonfuncties.
b. In te stemmen met het vaststellen van de grondexploitatie (GREX) Weespertrekvaart Zuid (plannummer 57970) met een positief saldo van 6,6 mln. nominaal en 5,8 mln. netto contante waarde.
c. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet op basis van het investeringsniveau in de grondexploitatie onder het regimevan het Vereveningsfonds ten bedrage van 9,5 mln. op prijspeil 1-1-2026. Dit krediet is onder andere nodig voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom The Dialogue, The City en proceskosten.
d. Kennis te nemen van de financiële risico'szoals toegelicht in de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1).
e. Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie waarbij geldt dat:
    I. Weespertrekvaart Zuid is onderverdeeld in twee fases, waarbij de eerste fase betrekking heeft op ontwikkelingen die met (grote) zekerheid zullen plaatsvinden en waarvoor nu een GREX wordt vastgesteld en de andere fase op potentiële ontwikkelruimte;
    II. het grondexploitatiegebied in de toekomst mogelijk wordt uitgebreid met nieuwe opbrengsten en investeringen behorend bij nieuwe transformatie-initiatieven die nu nog onbekend of onzeker zijn. Besluitvorming hierover loopt via de jaarlijkse verantwoording die wordt afgelegd in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.
    III. Gemeente Ouder-Amstel binnen Weespertrekvaart Zuid het bevoegd gezag is en verantwoordelijk voor de bestuurlijke vaststelling van ruimtelijke visies en plannen. Deze kunnen afwijkend zijn van het Amsterdamse beleid ten aanzien van bijvoorbeeld wonen (30/40/30 ipv 40/40/20), vestiging van hotels, referentienormen sport en groen en parkeernormen.
f. Kennis te nemen van de Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad Overamstel als vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel op 4 juli 2019 (Bijlage 3).
g. Kennis te nemen van het opleggen van geheimhouding op de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1) op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot uiterlijk 31 december 2040, 5 jaar na de geplande oplevering van het plan, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

2. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijlage GEHEIM Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid (Bijlage 1) op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot uiterlijk 31 december 2040, 5 jaar na de geplande oplevering van het plan, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met de voordracht aan de raad om de GREX Weespertrekvaart Zuid vast te stellen. Hiermee geeft Amsterdam haar medewerking aan de transformatieplannen van Ouder-Amstel naar een gemengde bestemming met woningbouw. Met de inkomsten uit de transformatie richt Amsterdam de openbare ruimte in. Het gaat om een langjarige ontwikkeling onderverdeeld in twee fases, waarbij de eerste fase betrekking heeft op ontwikkelingen die met (grote) zekerheid zullen plaatsvinden en de tweede fase op potentiële ontwikkelruimte.
De eerste fase bestaat uit ca. 600 woningen en voorzieningen, waaronder het in aanbouw zijnde Dialogue waarover al eerder een besluit genomen is. Indicatief kunnen er totaal ca. 2.500 woningen gerealiseerd.

Bestuurlijke achtergrond

Weespertrekvaart Zuid

Weespertrekvaart, onderdeel van het grotere plangebied Werkstad OverAmstel, wordt in Amsterdam Weespertrekvaart Zuid genoemd. Het gebied transformeert van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een toekomstige gemengde woon/werk bestemming. Bestuurlijk valt het plangebied onder de gemeente Ouder-Amstel. Amsterdam is (privaatrechtelijk) grondeigenaar van zowel de openbare ruimte als het overgrote deel van de in erfpacht uitgegeven kavels in dit gebied.

Weespertrekvaart Zuid ligt direct tegen de gemeentegrens van Amsterdam aan en sluit nauw aan op de ontwikkelgebieden Weespertrekvaart Midden en Weespertrekvaart Oost en Bajeskwartier.



Grens deelgebied Weespertrekvaart Zuid

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Ouder-Amstel heeft de ruimtelijke en programmatische kaders voor de (her)ontwikkelingen in dit gebied vastgelegd in het document Werkstad OverAmstel Richtlijnen voor ontwikkelingen van 4 juli 2019 (Bijlage 3) en deze door de raad laten vaststellen. Programmatisch geldt 30/40/30 voor het woonprogramma, maar omdat corporaties het sociale woningbouwdeel voor hun rekening nemen (zoals Lieven de Key bij project Dialogue), wijkt dit niet af van de Amsterdamse situatie. In dit geval wordt de Amsterdamse raad gevraagd het financiële deel, de GREX, vast te stellen. De GREX is gebaseerd op voornoemde Richtlijnen.
Meer uitgebreide informatie is ook te vinden op de websitehttps://werkstadoveramstel.nl/visie-en-missie

In de ontwikkelstrategie van de Structuurvisie Amsterdam 2040, Koers 2025 'Ruimte voor de Stad', is het betreffende gebied ten noorden van knooppunt Amstel aangewezen als strategische ontwikkelruimte voor een gemengde stadsbuurt. Vervolgens is deze opgave opgenomen als één van de te starten projecten in de Ontwikkelstrategie van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Het college van B&W heeft op 4 juli 2023 ingestemd met de verkoop van een perceel water om de transformatie van het 1e deel van Weespertrekvaart Zuid mogelijk te maken en daar is nu project Dialogue in aanbouw.

Bijgevoegd is de kaart WTV-Zuid grens vastgesteld exploitatiegebied (Bijlage 4).

Bestuurlijke prioriteit

Hoofdstuk 3 van het college-akkoord: Het bestrijden van de wooncrisis door de bouw van betaalbare woningen in het sociale- en middensegment.

Wettelijke grondslag

a. Art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet. Het college is in elk geval bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.
b. Artikel 87 Gemeentewet. De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.

Onderbouwing besluit

Ad 1.)
In te stemmen met de voordracht aan de gemeenteraad, waarin de gemeenteraad wordt gevraagd de volgende besluiten te nemen:

a. **Kennis te nemen van de planontwikkeling in Weespertrekvaart Zuid waar, op basis van een ruimtelijk-programmatisch kader vastgesteld door de gemeente Ouder-Amstel, een transformatie in gang is gezet naar een gemengde woonwijk met ruimte voor ca. 220.000 m^2 wonen, voorzieningen en overige niet-woonfuncties.**
b. **In te stemmenmet het vaststellen van de grondexploitatie (GREX)Weespertrekvaart Zuid (plannummer 57970) met een positief saldo van 6,6 mln. nominaal en 5,8 mln. netto contante waarde.**
c. **In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet op basis van het investeringsniveau in de grondexploitatie onder het regimevan het Vereveningsfonds**

ten bedrage van 9,5 mln. op prijspeil 1-1-2026. Dit krediet is onder andere nodig voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom The Dialogue, The City en proceskosten.

d. **Kennis te nemen van de financiële risico'szoals toegelicht in de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1).**

e. **Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie waarbij geldt dat:**

   I. **Weespertrekvaart Zuid is onderverdeeld in twee fases, waarbij de eerste fase betrekking heeft op ontwikkelingen die met (grote) zekerheid zullen plaatsvinden en waarvoor nu een GREX wordt vastgesteld en de andere fase op potentiële ontwikkelruimte;**

   II. **het grondexploitatiegebied in de toekomst mogelijk wordt uitgebreid met nieuwe opbrengsten en investeringen behorend bij nieuwe transformatie-initiatieven die nu nog onbekend of onzeker zijn. Besluitvorming hierover loopt via de jaarlijkse verantwoording die wordt afgelegd in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.**

   III. **Gemeente Ouder-Amstel binnen Weespertrekvaart Zuid het bevoegd gezag is en verantwoordelijk voor de bestuurlijke vaststelling van ruimtelijke visies en plannen. Deze kunnen afwijkend zijn van het Amsterdamse beleid ten aanzien van bijvoorbeeld wonen (30/40/30 ipv 40/40/20), vestigingvan hotels, referentienormen sport en groen en parkeernormen.**

f. **Kennis te nemen van de Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad Overamstel als vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel op 4 juli 2019 (Bijlage 3).**

g. **Kennis te nemen van het opleggen van geheimhouding op de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1) op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot uiterlijk 31 december 2040, 5 jaar na de geplandeoplevering van het plan, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.**

De raad wordt voorgesteld om de grondexploitatie Weespertrekvaart Zuid (gemeente Ouder-Amstel) vast te stellen. Voor de onderbouwing van het gevraagde beslispunt wordt verwezen naar bijgevoegde raadsvoordracht (Bijlage 2. Raadsvoordracht GREX WTV-Zuid 260507).

Ad 2.)
In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijlage GEHEIM Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid (Bijlage 1) op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot uiterlijk 31 december 2040, 5 jaar na de geplande oplevering van het plan, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is, in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid, geheimhouding opgelegd en bekrachtigd op de bijlage GEHEIM Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid. In casu kan de openbaarmaking van dit document de positie van de gemeente zodanig schaden dat het voorkomen ervan zwaarder geacht dient te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Dit heeft met name betrekking op (onderhandelingen inzake) gronduitgiften en aanbestedingen voor civieltechnische werken. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegen op. De geheimhouding wordt opgelegd tot 5 jaar na afsluiting van de grondexploitatie of tot uiterlijk 31-12-2040.

Duurzaamheid

Omdat het bevoegd gezag bij Ouder-Amstel ligt bepaalt zij het duurzaamheidsbeleid leidend voor de transformatie naar een gemengd woon- werkgebied.
Amsterdam is privaat grondeigenaar en zorgt zelf voor zowel de herinrichting van de openbare ruimte als voor het beheer ervan. Hierbij zal de Puccini-methode worden toegepast. Voor zover passend binnen het Puccini arsenaal zal bij de uitwerking van het maaiveldontwerp invulling gegeven worden aan
a) het gebruik van zoveel mogelijk circulaire materialen
b) de principes van een groenere en meer biodiverse stad en
c) de eisen voor klimaatbestendigheid

Participatie

Participatie valt primair onder de verantwoordelijkheid van Ouder-Amstel. Amsterdam zal bijdragen en actief deelnemen aan de participatie voor zover het de inrichting van de openbare ruimte betreft. Vaststelling van maaiveldontwerpen na participatie/inspraak is een bevoegdheid van Ouder-Amstel.

Financiële onderbouwing

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties. Deze zijn reeds geraamd en in de grondexploitatiebegroting opgenomen.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-001287	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-009624	GEHEIM - Bijlage 1. GEHEIM Financiële Paragraaf grondexploitatie Weespertrekvaart Zuid 20251209.docx (msw12)
AD2026-016382	Bijlage 2. Raadsvoordracht GREX WTV-Zuid.pdf (pdf)
AD2026-016383	Bijlage 3. Werkstad Overamstel Richtlijnen 20190515.pdf (pdf)
AD2026-016390	Bijlage 4. WTV-Zuid fasering ontwikkelingen in fases 1 en 2, 260128.pdf (pdf)
AD2026-017580	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten