VN2025-016624
bc weesp

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Weesp DB van 25 november 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Ontwikkeling hoek Amstellandlaan/Hogeweyselaan plus Keurstraat

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Weesp DB besluit

1) Kennis nemen van de voorgenomen ontwikkeling van de percelen hoek Amstellandlaan/Hogeweyselaan plus Keurstraat

2) De voorgenomen ontwikkeling ter besluitvorming voor te leggen aan de bestuurscommissie

Kernboodschap

Voor de percelen hoek Amstellandlaan/Hogeweyselaan plus Keurstraat wordt voorgesteld in afwijking van het ontwikkelkader volledig vrije sector woningbouw te realiseren. Vanwege de naastgelegen ontwikkeling, waar volledig sociale woningbouw gerealiseerd wordt, valt de ontwikkeling als geheel binnen de gestelde doelstellingen om een divers programma te realiseren.

Bestuurlijke achtergrond

In het door de gemeenteraad van Weesp vastgestelde Ruimtelijk Kader (9 februari 2022) zijn kaders en randvoorwaarden opgenomen voor de gebiedsontwikkeling Amstellandlaan. Daarnaast is specifiek voor de hoek Amstellandlaan/Hogeweyselaan een amendement (A 2022/04 dd 10 maart 2022) aangenomen. Op hoofdlijnen betreffen de kaders en randvoorwaarden voor dit gebied:

Van bedrijventerrein naar woningen

Ruimtelijke ontwikkeling dient één geheel te zijn (eenheid en herkenbaar)

Woonprogramma 33% sociaal, 33% middelduur en 33% duur op basis van aantallen woningen

Parkeren op eigen terrein

Plint maximaal 40% ingevuld met andere functies

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten komen

Er mag niet hoger bebouwd worden dan 5 bouwlagen inclusief de plint.

Accenten van 6 lagen zijn toegestaan tegen het industriegebied aan of in een lijn met 6 bouwlagen loodrecht op de Amstellandlaan.

Als accent is een setback als 6e laag niet toegestaan op de hoek Amstellandlaan en de Hogeweyselaan

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het onder deze voorwaarden niet mogelijk is om beide percelen te ontwikkelen. Dit zat hem met name in het verplichte aandeel betaalbare woningbouw in combinatie met de beperking ten aanzien van het aantal bouwlagen. Op verzoek van de gemeente

heeft hij daarop een scenario gemaakt waarop het wel mogelijk is om beide percelen te ontwikkelen en woningbouw te realiseren.

Bestuurlijke prioriteit

Het realiseren van woningen op deze locatie volgt uit het ontwikkelkader dat voor dit gebied is vastgesteld.

Wettelijke grondslag

Omgevingswet

Onderbouwing besluit

ad 1)

Het ingediende voorstel biedt goede kansen om het perceel te ontwikkelen en woningen te realiseren. Het is op deze manier financieel haalbaar voor de ontwikkelaar. En in de ontwikkeling wordt de Amstellandlaan een samenhangend geheel doordat er geen bedrijfsunits, maar woningen worden gerealiseerd.

Het ruimtelijk kader en het amendement wordt voor de gebiedsontwikkeling door de gemeente strikt nageleefd. Daar dient de ontwikkelaar zich aan te houden. Er mag niet worden afgeweken van de maximale bouwhoogte. Die maximale bouwhoogten zijn:

- Amstellandlaan: 5,5 bouwlagen
- Hogeweyselaan: 5,5 bouwlagen
- Keurstraat: de mogelijkheid voor 6 bouwlagen wordt door de gemeente onderzocht.

De gemeente gaat verder uit van een evenwichtige toedeling van functies (parkeerplaatsen, milieuzones, vergunningen etc.). Onderzoeken moeten (deels) nog worden uitgevoerd.

ad 2)

Afwijking van het gemeentelijk beleid (40/40/20) is mogelijk als er minder dan 30 woningen op het kavel worden gebouwd. Dat is in dit scenario het geval. De ontwikkelaar mag zodoende alle woningen bouwen in de vrije sector wat de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling nodig heeft. Dit is wel een afwijking van het amendement en zal dus door de bestuurscommissie moeten worden vastgesteld.

De verdeling van het programma (1/3 1/3 1/3) voldoet aan het amendement als we dit gebiedsbreed benaderen en beschouwen als één ontwikkeling. Ymere gaat 96 woningen realiseren, naar verwachting volledig in de sociale categorie.

In het voorstel van 29 augustus 2025 augustus wordt aangegeven dat het om appartementen gaat van 70 tot 95 m2 BVO. Het ontwerp moet nog verder uitgewerkt worden. Aan woningen in de vrije sector zijn geen prijscategorieën of regels verbonden. In overleg met de ontwikkelaar onderzoeken we of het mogelijk is een belangrijk deel betaalbare koop op te nemen in de plannen.

Advies en afstemming

R&D, G&O

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos en bijna energieneutraal gerealiseerd. Daarnaast is aandacht voor thema's als circulariteit en biodiversiteit in de verdere planvorming.

Participatie

Verloopt via projectontwikkelaar

Financiële onderbouwing

nvt.

Communicatie

Binnen de gemeente: Via besluitenlijst

Buiten de gemeente: Via besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-075153	Stadsdeel Weesp DB Voordracht (pdf)
AD2025-075313	Bijlage 1 - Ruimtelijk Kader Amstellandlaan 20220209.pdf (pdf)
AD2025-075314	Bijlage 3 - Locatie en dilemma.pdf (pdf)
AD2025-075315	Bijlage 2 - Amendement 2022 04 - CDA WSP D66 - Vaststellen ruimtelijk kader Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan - vervangen beslispunt 1.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord
Voordracht verduidelijken wat de bouwlagen betreft. Agenderen in BC over 2 weken.