

# Ouder-Amstel Begroting 2021-2024

29-09-2020



## 2.1 Projecten

In Ouder-Amstel wordt samen met partners gewerkt aan de (her)ontwikkeling van verschillende gebieden, zoals het Amstel Business Park Zuid en De Nieuwe Kern.

### Portefeuillehouders

*Wethouder C.C.M. Korrel*

- Centrum Ouderkerk (samen met wethouder M.C. van der Weele)
- Dorpshart Duivendrecht
- Amstelbrug

*Wethouder M.C. van der Weele*

- De Nieuwe Kern
- Calamiteitenberging De Ronde Hoep
- Ouderkerk Zuid
- Centrumplan Ouderkerk (samen met wethouder C.C.M. Korrel)

*Wethouder A.A.M. Boomgaars*

- ABP

### Projecten

Projecten	Lasten	Baten	Reserve	TLV Resultaat
DNK De nieuwe kern	2.365.000	-2.265.000	-100.000	-
Ouderkerk Centrum	36.600	-	-36.600	-
Entrada	401.000	-401.000	-	-
Amstel Business Park	646.300	-452.400	-193.900	-
Uitvoering projecten	322.900	-215.500	-73.750	-33.650
<b>Saldo</b>	<b>3.771.800</b>	<b>-3.333.900</b>	<b>-404.250</b>	<b>-33.650</b>

### De Nieuwe Kern

Binnen "De Nieuwe Kern" (hierna DNK) willen we voorzien in de maatschappelijke vraag naar meer woningen binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Door de ontwikkeling van "De Nieuwe Kern" samen met partners leveren we een bijdrage aan de woningbouwopgave binnen de MRA. Het toekomstbeeld voor DNK is een duurzame gemengde wijk waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn.

De basis voor dit proces is de samenwerkingsovereenkomst die in november 2017 door alle grondeigenaren van DNK (Gemeente Amsterdam, NS, Borchland/VolkerWessels en Ajax) is getekend. De ambitie is dat eind 2020 of begin 2021 de ontwikkelstrategie zal worden ondertekend. Dit is het laatste contract dat met alle eigenaren tegelijk wordt gesloten. Ook worden er anterieure overeenkomsten voor deelprojecten gesloten. Afhankelijk van de voortgang van de planvorming kunnen dit eind 2020 of in 2021 overeenkomsten zijn met Amsterdam (Smart Mobility Hub, tijdelijke sportvoorzieningen op het voormalige slibdepot, tijdelijke busterminal), Ajax (fase 1), VolkerWessels Vastgoed (ontwikkeling Borchland), en een nog te selecteren partij voor het flexwonen.

In 2021 wordt de MER voortgezet zodat de structuurvisie vastgesteld kan gaan worden. Samen met de grondeigenaren wordt tegelijkertijd de stedenbouwkundige invulling verder uitgewerkt. De definitieve structuurvisie, inclusief resultaten uit het participatieproces en de MER-procedure, worden naar verwachting in Q4 van 2021 vastgesteld.

Het bestemmingsplan voor de Smart Mobility Hub wordt in 2021 vastgesteld. De tijdelijke sportvoorzieningen op het voormalige slibdepot worden aangelegd en in gebruik genomen. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering wordt technisch voorbereid. De planvorming voor Ajax en het flexwonen wordt voortgezet en zodra deze ver genoeg is gevorderd worden hiervoor ook RO procedures gestart. Met ProRail en andere partners wordt overleg gevoerd over de verbetering van station Duivendrecht.

Indien het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties/of de provincie eind 2020 budget beschikbaar heeft gesteld voor het versneld uitvoeren van DNK moet over de voortgang en besteding worden gerapporteerd. Het verkrijgen van aanvullende investeringen van hogere overheden wordt verder nagestreefd en onderzocht.

### **Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel**

De gemeente Ouder-Amstel ambieert voor Ouderkerk aan de Amstel een levendig en toekomstbestendig centrum, dat fungeert als visitekaartje voor de lokale economie, ontmoetingsplek voor de inwoners en trekpleister voor bezoekers. Binnen dat centrum is 't Kampje het kloppend hart.

Deze ambities zijn na een succesvolle informatiemarkt op 't Kampje in september 2019 in coproductie met inwoners vastgelegd in het Ambitiedocument.

In februari 2020 is besloten om weer in coproductie aan de slag te gaan om de ambities te vertalen naar uitgangspunten zodat deze ook kunnen worden waargemaakt. Voor deze fase is een extern onafhankelijk deskundig bureau ter ondersteuning ingeschakeld. De uitgangspunten voor de realisatie worden in september 2020 aan de raad voorgelegd.

In 2020 zal worden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan inclusief inrichtingsplan voor de openbare ruimte op basis van de door het coproductieteam geleverde uitgangspunten. Vervolgens wordt het plan gerealiseerd. Aan de uitvoering zullen kosten verbonden zijn. Dit alles onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad in september 2020. De planvorming is daarmee grotendeels afgerond. Voor het project is in 2021 nog een beperkt budget voor planbegeleiding opgenomen.

### **Entrada**

Van kantoreengebied naar een stedelijk woongebied is de opgave waar Entrada de komende jaren voor staat. Het gebied is in bezit van vier partijen die samen met de gemeente een plan willen maken voor de transformatie. Wonen is de hoofdmoot van de transformatie, overige (ondergeschikte) functies moeten zorgen voor menging en daarmee levendigheid.

Op 13 juni 2019 is het Programma van Eisen vastgesteld, hierin zijn de ambities, uitgangspunten en wensen van de gemeente opgenomen. Het Programma van Eisen dient als onderlegger voor de stedenbouwkundige visie waar op dit moment aan wordt gewerkt. Na vaststelling van het Programma van Eisen is tevens een succesvol participatietraject met de klankbordgroep afgerond. De klankbordgroep is in dit traject meegenomen en voorzien van informatie met betrekking tot de stedenbouwkundige visie. Hierover hebben zij hun advies uitgebracht. Besluitvorming omtrent de stedenbouwkundige visie staat voor Q1 2021. Naar verwachting zal dan tevens de samenwerkingsovereenkomst voor wensen en bedingen naar de gemeenteraad gaan.

Parallel aan het opstellen van de stedenbouwkundige visie is in 2020 gewerkt aan het opstellen van een exploitatiemodel. Uit het voorlopige exploitatiemodel kwamen een aantal belangrijke parameters waarover door de gemeenteraad besluitvorming heeft

plaatsgevonden voor de zomer van 2020. Deze worden uitgewerkt in een definitief exploitatiemodel. Het definitieve exploitatiemodel zal als bijlage opgenomen worden bij de anterieure overeenkomst. Deze wordt naar verwachting medio 2021 besproken met de gemeenteraad.

Verder zal in 2021 worden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan inclusief inrichtingsplan voor de openbare ruimte, onder voorbehoud van besluitvorming stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad in Q1. Ten slotte moet een bestemmingsplan opgesteld worden om de ontwikkeling van Entrada mogelijk te maken. Bij een positieve besluitvorming door de gemeenteraad, kan in 2021 een start gemaakt worden met het opstellen daarvan.

### **Amstel Business Park Zuid**

Het Amstel Business Park Zuid (ABPZ) transformeert komende jaren van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werk gebied: Werkstad OverAmstel. Daar waar in het verleden interesse was in productie, transport en groothandel is er nu ook interesse vanuit de creatieve industrie, vrije tijd en wonen. De gemeente wil daarop inspelen door ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven die bijdragen aan de doelstelling om een dynamisch woon-werk gebied te realiseren. Werkstad OverAmstel bestaat uit drie deelgebieden: Weespertrekvaart, Werkstad Noord en Werkstad Zuid.

Om deze transformatie te kunnen realiseren heeft de gemeente hiervoor ruimtelijk beleid opgesteld. Daarvoor zijn reeds de ruimtelijk-economische visie voor het Amstel Business Park Zuid en de richtlijnen voor ontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad. Daaraan zal worden toegevoegd een Beeldkwaliteitsplan dat naar verwachting in Q1 van 2021 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor besluitvorming. Het ruimtelijk beleid geeft sturing aan de ontwikkelingen die in het gebied gaan plaatsvinden om zodoende de ambitie van de gemeente te realiseren. Tevens is in 2020 gestart met een MER-beoordeling en een duurzaamheidsscan.

Doordat het ruimtelijk beleid voor de Werkstad OverAmstel up to date is, zal er vanaf 2021 meer focus komen te liggen op de verschillende ontwikkellocaties binnen de Werkstad. Daarvoor is er in 2020 al een aantal privaatrechtelijk afspraken met ontwikkelende partijen gemaakt. Ook in 2021 zullen privaatrechtelijke afspraken met partijen worden gemaakt om ontwikkelingen te kunnen realiseren en de in het gebied gewenste investeringen te kunnen doen. Langzaam zullen er veranderingen zichtbaar zijn in het gebied. In 2020 is gestart met de bouw van 'The Joan' en in 2021 en 2022 zullen andere ontwikkellocaties volgen, afhankelijk van de nog te doorlopen procedures. In 2021 zal met de gemeente Amsterdam gewerkt worden aan een overeenkomst om onder andere afspraken te maken over het beheer en onderhoud in het gebied.

### **Bestemmingsplan Duivendrechtsevaart**

Om uitvoering te geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde strategie voor de woonboten wordt er op dit moment een bestemmingsplan opgesteld voor de Duivendrechtsevaart. Over de aanpak en de voortgang hiervan wordt via diverse manieren met de woonbootbewoners gesproken om ze hierin mee te nemen. Doelstelling is om dit bestemmingsplan eerste kwartaal van 2021 door de gemeenteraad te laten vaststellen.

## Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen

**Speerpunt: Voorzien in de maatschappelijke vraag naar meer woningen binnen de Metropool Regio Amsterdam. We dragen bij aan de woningbouwopgave middels het realiseren van duurzame woningen en bijbehorende voorzieningen.**

Doelstellingen/Acties
Bijdragen aan de woningbouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam door het ontwikkelen van De Nieuwe Kern met partners
<ul style="list-style-type: none"><li>Opstellen structuurvisie met Milieu Effect Rapportage.</li><li>Anterieure overeenkomsten voorbereiden.</li><li>Jongeren- en studentenhuysvesting creëren in De Nieuwe Kern.</li></ul>
Entrada transformeren voor wonen
<ul style="list-style-type: none"><li>Samenwerkingsovereenkomst tekenen met de ontwikkelende partijen.</li><li>Opleveren exploitatiemodel.</li><li>Vaststellen stedenbouwkundige visie.</li><li>Opstellen stedenbouwkundig plan.</li><li>Inrichtingsplan openbare ruimte opstellen.</li></ul>
De gemeente Ouder-Amstel ambieert voor Ouderkerk aan de Amstel een levendig en toekomstbestendig centrum, dat fungeert als visitekaartje voor de lokale economie, ontmoetingsplek voor de inwoners en trekpleister voor de bezoekers. Binnen dat centrum is 't Kampje het kloppend hart.
<ul style="list-style-type: none"><li>Uitwerken van het vastgestelde ambitiesdocument Centrumplan in een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.</li><li>Opstellen van een inrichtingsplan openbare ruimte.</li><li>Plan realiseren</li></ul>
Het Amstel Business Park Zuid ontwikkelen van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied.
<ul style="list-style-type: none"><li>Het voor de ontwikkeling van het gebied gewenste programma toetsen aan milieuaspecten aan de hand van een MER-beoordeling.</li><li>Opstellen en vaststellen van een beeldkwaliteitsplan.</li><li>Afspraken maken met partijen over planproces, plankosten en investeringen die nodig zijn voor de ontwikkeling van het gebied.</li><li>Begeleiding / aansturing planvorming deelontwikkelingen.</li></ul>

## Wat mag het kosten

Projecten	Rekening	Begroting					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lasten	3.492	2.828	3.838	3.235	2.807	2.628	2.577
Baten	2.648	2.542	3.354	2.806	2.447	2.378	2.257
Saldo baten en lasten	-844	-286	-485	-429	-361	-250	-320
Onttrekkingen aan reserves	657	650	330	235	-	-	-
Toevoegingen aan reserves	215	-	-	-	-	-	-
Saldo reserves	442	650	330	235	-	-	-
<b>Saldo</b>	<b>-402</b>	<b>364</b>	<b>-154</b>	<b>-193</b>	<b>-361</b>	<b>-250</b>	<b>-320</b>

## Toelichting

### Lasten:

- De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de Nieuwe Kern (€ 1,47 K) Het grootste deel van deze kosten kan verhaald worden met uitzondering van € 100 K voor onvoorziene uitgaven.
- De bouwgrondexploitaties Zonnehof en Ouderkerk Zuid worden afgerond in 2020, dit betekent dat € 349 K aan kosten in 2020 valt in niet in 2021.
- De kosten voor Ouderkerk Centrum worden verlaagd in 2021 met € 163 K omdat de planvorming grotendeels in 2020 zal worden afgerond.

- Voor de overige projecten wordt een stijging (€ 233 K) verwacht ten opzichte van 2020. Deze stijging komt voort uit onder andere extra inzet op Entrada en Amstel Businesspark Zuid en de opstart van een aantal kleine woninbouwlocaties. In 2020 wordt duidelijk wat de hoogte van de verwachte baten zijn op deze kleine woningbouw projecten (programma's nog nader uit te werken).

#### *Baten:*

- De stijging (€ 1,24 mln.) van de baten wordt voornamelijk veroorzaakt door de bijdragen van derden in het project De Nieuwe Kern.
- De bouwgrondexploitaties Zonnehof en Ouderkerk Zuid worden afgerond in 2020 dit betekent dat ook de inkomsten van derden (-/- € 349 K) net als de lasten in 2020 vallen en niet in 2021.
- Voor de overige projecten is er een daling ( -/- € 135) van de baten ten opzichte van 2020. Dit komt vooral omdat voor de meeste projecten pas baten mogen worden opgenomen zodra een contract getekend is. Deze vallen meestal in de jaarschijf en zijn pas zichtbaar bij de jaarrekening en niet in de begroting. Indien de gemeente kiest om zelf een aantal locaties kleinere woningbouw locaties tot ontwikkeling te brengen komen de baten in 2020 of 2021. Zodra daar duidelijkheid over is zal ook de begroting voor 2020 of 2021 worden bijgesteld in de Burap van dat jaar.

### **Beleidskader**

Op deze pagina vindt u de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

#### **Kaderstellende documenten**

- Structuurvisie
- Nota Grondbeleid 2010
- AMS Entrada Programma van Eisen
- ABPZ Ruimtelijke en economische visie
- ABPZ Beleidskader richtlijnen ontwikkeling

#### **Wetten**

- Wet Ruimtelijke ordening
- Besluit Ruimtelijke ordening
- Wet Voorkeursrecht gemeenten

#### **Verordeningen**

- Verordening bedrijveninvesteringzone Ouderkerk aan de Amstel
- Beheersverordening De Ronde Hoep (25-9-2014)
- Exploitatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade

### **Indicatoren Projecten**

Binnen Projecten zijn er geen indicatoren.