Jaarstukken 2022

20-10-2023

2.2.1 Projecten

In Ouder-Amstel wordt samen met partners gewerkt aan de (her)ontwikkeling van verschillende gebieden, zoals Werkstad OverAmstel, Entrada en De Nieuwe Kern.

De Nieuwe Kern

Binnen De Nieuwe Kern (DNK) willen we voorzien in de maatschappelijke vraag naar meer woningen binnen de Metropoolregio 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 ontwikkelstrategie DNK (opvolger SOK) is in januari 2022 getekend.
In 2022 is, volgens de afspraken die in de ontwikkelstrategie zijn vastgelegd, gewerkt aan het stedenbouwkundig raamwerk en is input hiervoor gegenereerd met deelonderzoeken per thema. Er wordt nog gewerkt aan het afronden van het concept raamwerk, opstellen van de fasering en nadere invulling van het bouwprogramma.
In de ontwikkelstrategie is ook opgenomen dat de betrokken partijen het belang van goede participatie met belanghebbenden onderkennen. Daarom komt er een gezamenlijk participatietraject voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig raamwerk. Hiervoor is opdracht verleend aan Tertium, het bureau dat eerder ook de participatie over de structuurvisie heeft begeleid. De doelstelling is dat het stedenbouwkundig raamwerk begin 2023 in concept gereed is zodat dit voorgelegd kan worden ter participatie.

In algemene zin geldt dat gestart is met het beleid voor de maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor het invullen van de programmering van ruimtelijke projecten in hun onderlinge samenhang en in samenhang met de bestaande voorzieningen in Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel.

In 2022 is ook begonnen met het opstellen van een uitvoeringsovereenkomst met de grondeigenaren, op basis waarvan in het vervolg van het project de komende jaren successievelijk anterieure overeenkomsten kunnen worden gesloten. Dit gebeurt onder leiding van de onafhankelijke adviseur die in het tweede kwartaal van 2022 is begonnen. De historische plankosten die nog op de balans staan, zijn in de ontwikkelstrategie geaccordeerd als later te verhalen. Met de uitvoeringsovereenkomst en daarna te sluiten anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaren ontstaat duidelijkheid over het moment van de betaling van de historische kosten waarvoor nog geen bijdrage is ontvangen. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de directe dekking van de nog te maken kosten voor de uitwerking van plandelen van DNK per eigenaar. Die afspraken en verdeling van kosten verzekert het kostenverhaal voor de gemeente nu in de toekomst.

Voor het huidige trainingscomplex van Ajax is in 2021 een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat samen met een beeldkwaliteitsplan door de raad is vastgesteld in januari 2022. Medio 2022 is de omgevingsvergunning aangevraagd voor het voor het nieuwe gebouw voor Ajax 1 en Jong Ajax en deze is eind 2022 verleend. De blaashal is gesloopt zodat op die locatie gestart kan worden met de voorbereidende werkzaamheden voor het gebouw voor de Dames en Jeugd.

In samenwerking met de woningcorporaties Eigen Haard en Ymere wordt gewerkt aan het deelproject Flexwonen. De doelstelling is om circa 500 woningen te realiseren op huidig P-bus. Hiervoor is nodig dat het evenementen bus-parkeren tijdelijk wordt verplaatst naar de omgeving van station Duivendrecht en vervolgens definitief een plaats krijgt in de SMH. Hierover zijn intentieovereenkomsten afgesloten met de grondeigenaren. Over het bouwplan loopt overleg met de woningcorporaties die het ontwikkelen en met het ministerie en de provincie m.b.t. de subsidievoorwaarden.

Doordat met name de deelonderzoeken als noodzakelijke input voor het uitwerken van het stedenbouwkundig raamwerk meer tijd vergen dan was gepland schuift een deel van het begrote werk door naar 2023. Hier is rekening mee gehouden in de begroting 2023.

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.

In de raadsvergadering van 17 februari 2022 is het Voorlopig Ontwerp voor het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel van Delva van 21-12-2021 vastgesteld als basis voor uitwerking in volgende fases. Er is de opdracht gegeven om bij de uitwerking tot een Definitief Ontwerp (DO) keuzes voor te leggen over mogelijke kostenbesparingen en het eenrichtingsverkeer. Tevens is aangegeven de parkeerbehoefte van 40-45 plekken gedurende het gehele jaar te verwerken.

Voor de DO fase is net als voor vorige fases een participatieplan opgesteld. Conform dit participatieplan is met Delva en de belanghebbenden een Definitief Ontwerp uitgewerkt.

Het Definitief Ontwerp betreft de herinrichting van de openbare ruimte van de Kerkstraat/'t Kampje/graskeienveld op basis van het Voorlopig Ontwerp. Bij het vaststellen van het Schetsontwerp heeft de raad opdracht gegeven dat de verkeersveiligheid leidend moet zijn binnen het uit te werken ontwerp. De nieuwe verkeerssituatie in het Definitief Ontwerp voldoet aan de normen van een Duurzaam

Veilige weginrichting van het CROW en is veiliger dan de huidige situatie. In het Definitief Ontwerp zijn de uitgangspunten uit het Voorlopig Ontwerp (en daarmee uit het Schetsontwerp, Spijkers met Koppen en het Ambitiedocument) verder uitgewerkt en technisch vormgegeven.

De geraamde kosten voor het uitvoeren en realiseren van het Centrumplan DO zijn geraamd en inzichtelijk gemaakt.

Het Centrumplan DO is in januari 2023 aan de raad voorgelegd. Met het vaststellen van het DO en de financiering door de raad wordt de ontwerpfase afgesloten en kan de realisatie van het Centrumplan worden gestart.

Entrada

In 2022 is gewerkt aan een stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het kantorengebied naar woningen. In 2021 is gestart met een onderzoek hoe de ontwikkeling van Entrada gefaseerd zou kunnen, zodat de grondeigenaren onafhankelijk van elkaar kunnen realiseren, maar ook binnen het grondeigendom in deelfases gewerkt kan worden. Dit onderzoek heeft in het tweede kwartaal van 2022 geleid tot een aanpassing van de oorspronkelijke visie. Dit onderzoek is in samenwerking gedaan met de eigenaar van het grootste gedeelte van het gebied waar tevens een intentieovereenkomst mee is gesloten.

Vervolgens zijn, naar aanleiding van de aangepaste visie, de gesprekken met de tweede eigenaar weer opgestart. Vanwege onenigheid tussen de twee eigenaren heeft dat gesprek enkele maanden stilgelegen. Deze eigenaar is bijgepraat over de wijzigingen in de visie. Deze eigenaar heeft ook een voorstel tot intentieovereenkomst ontvangen als uitnodiging om weer een volledige partner te worden in de planvorming.

Het samenvoegen van het onderzoek naar een mogelijke fasering met de oorspronkelijke visie uit 2020 waarin onderwerpen als doelgroepen, duurzaamheid, milieuaspecten en programma zijn opgenomen, is in het tweede deel van 2022 gedaan.

Dit heeft erin geresulteerd dat de vaststelling van de stedenbouwkundige visie pas in 2023 kan plaatsvinden. Daarom is in 2022 nog niet begonnen met het stedenbouwkundig plan. Ook de contractvorming is in 2022 opgestart, maar wordt ook in 2023 afgerond. Dit heeft ervoor gezorgd dat er in 2022 minder uren zijn besteed op het gebied van juridische zaken, maar ook beleidsvelden als stedenbouw, civiele techniek, groen, wonen. Daarnaast was bij het maken van de begroting nog het uitgangspunt dat de projectleider ingehuurd zou worden, maar vanaf tweede kwartaal was dit een vaste medewerker waardoor de kosten bij inhuur derden lager zijn uitgevallen dan begroot.

Werkstad OverAmstel

Het Amstel Business Park Zuid (ABPZ) transformeert komende jaren van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied: 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.

Om deze transformatie te kunnen realiseren heeft de gemeente hiervoor ruimtelijk beleid opgesteld. Daarvoor zijn reeds de Ruimtelijk-economische visie (2017) voor het Amstel Business Park Zuid, de Richtlijnen voor ontwikkeling (2019) en het Beeldkwaliteitsplan (2021) vastgesteld door de gemeenteraad. In 2022 is gestart met het actualiseren van

de Richtlijnen voor ontwikkeling voor de Werkstad uit 2019. In de Richtlijnen staat dat deze elke 2 à 3 jaar worden getoetst aan de actualiteit. Daarnaast is het vanuit de praktijk wenselijk enkele zaken duidelijker te omschrijven. De geactualiseerde Richtlijnen zullen medio 2023 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In 2022 zijn wederom diverse overeenkomsten gesloten met private partijen die een locatie binnen de Werkstad willen ontwikkelen. Uitgangspunt daarbij is dat gemeentelijke plankosten volledig worden vergoed door de initiatiefnemer.

Werkstad OverAmstel bestaat uit drie deelgebieden: Weespertrekvaart, Werkstad Noord en Werkstad Zuid.

Weespertrekvaart
Net als in deelgebieden Werkstad Noord en Zuid wordt inmiddels ook voor het gebied Weespertrekvaart nauw samengewerkt met de gemeente Amsterdam. Voor het gebied Weespertrekvaart wordt een visie/kwaliteitskader opgesteld op basis waarvan Amsterdam een grondexploitatie kan vaststellen ten behoeve van de benodigde investeringen in de openbare ruimte. Hiervoor is onder meer een verkeersonderzoek uitgevoerd voor de Werkstad als geheel.

Voor het project 'The Dialogue' is in 2022 het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is een belangrijke stap gezet voor het eerste woningbouwproject binnen de Werkstad.

Werkstad Noord
In december 2022 is de anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling ‘Amstel Design District Fase 2’. Hiervoor is door de initiatiefnemer een ruimtelijk plan opgesteld, wat door het college is goedgekeurd. Ook voor het naastgelegen project 'Zuidpark' is hard gewerkt aan een ruimtelijk plan en anterieure overeenkomst, welke nagenoeg gereed zijn.

Met de ontwikkelende partijen en de gemeente Amsterdam is gewerkt aan de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.

Werkstad Zuid
Met de oplevering van het gebouw ‘The Joan’ en de bouw van het hoofdkantoor van DPG zijn de eerste veranderingen in het gebied al zichtbaar. In 2022 is overeenstemming bereikt met Amsterdam over een anterieure overeenkomst voor Werkstad Noord en Zuid. Daarnaast is gewerkt aan diverse lopende projecten, waaronder twee hotelontwikkelingen en verschillende nieuwe initiatieven. Samen met de gemeente Amsterdam is een eerste verkenning gedaan naar de mogelijke herinrichting van de Van der Madeweg. Hier kan mogelijk ruimte worden gevonden voor meer groen en sportactiviteiten.

Bestemmingsplan Duivendrechtsevaart
Het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart is door de gemeenteraad op 31 januari 2022 vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart is beroep aangetekend. De behandeling hiervan door de Raad van State vindt plaats in 2023.

Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

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

Doelstelling	**Bijdragen aan de woningbouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam door het ontwikkelen van De Nieuwe Kern met partners.**
Wat wilden we doen?	• Opstellen stedenbouwkundige invulling van de structuurvisie (stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan). • Opstellen uitvoeringsstrategie. • Anterieure overeenkomsten voorbereiden. • Flexwonen voor onder meer jongeren en studenten creëren in De Nieuwe Kern.
Wat hebben we gedaan?	• Het stedenbouwkundig raamwerk inclusief beeldkwaliteitsparagraaf is in concept gereed. • Voor het project flexwonen is subsidie verkregen zodat er nu aan de voorbereidingen ervan wordt gewerkt. • Om partijen in het gebied, omwonenden en andere belanghebbenden te informeren is een website gemaakt: www.denieuwekern.nl. • Besluitvorming over de tijdelijke ITT heeft plaatsgevonden. • Bouwrijp maken voor SMH is gestart door Amsterdam. • Tijdelijk sportpark is nagenoeg gereed gekomen.
	• De elementen die opgenomen moeten worden in de uitvoeringsstrategie (inmiddels omgedoopt in uitvoeringsovereenkomst) zijn verzameld maar een concept tekst is nog niet gereed.
	• De anterieure overeenkomsten volgen na de uitvoeringsovereenkomst.

Doelstelling	**Entrada transformeren voor wonen**
Wat wilden we doen?	• Samenwerkingsovereenkomst tekenen met de ontwikkelende partij(en). • Vaststellen stedenbouwkundige visie. • Starten met opstellen stedenbouwkundig plan als basis voor planologische procedure en anterieure overeenkomst(en).
Wat hebben we gedaan?	• Er is met de eigenaar van circa 75% van Entrada een concept samenwerkingsovereenkomst en er is gewerkt aan de intentieovereenkomst met de eigenaar van de overige circa 25%.
	• De stedenbouwkundige visie is gereed gekomen, vaststelling vindt plaats in 2023.
	• Er is nog niet gestart met het stedenbouwkundig plan omdat eerst een raadsbesluit nodig is over de stedenbouwkundige visie.

Doelstelling	**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.**
Wat wilden we doen?	• Uitwerken en vaststellen strategie voor ontwikkelen voormalige Rabobank • Uitwerken inrichting openbare ruimte in Definitief Ontwerp (DO) dat aanbesteed kan gaan worden. • Indien nodig voor de openbare ruimte: voeren planologische procedure.
Wat hebben we gedaan?	• De randvoorwaarden voor het ontwikkelen van de voormalige Rabobank zijn opgesteld. • Het DO voor de herinrichting van de openbare ruimte is afgerond en gereed om aan de raad te worden voorgelegd

Doelstelling	Het Amstel Business Park Zuid ontwikkelen van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied.
Wat wilden we doen?	• Afspraken maken met Amsterdam over planproces, plankosten en investeringen Weespertrekvaart. • Begeleiding / aansturing planvorming deelontwikkelingen. • Beroepsprocedure bij Raad van State bestemmingsplan Duivendrechtse Vaart.
Wat hebben we gedaan?	• Voor de deelgebieden Noord en Zuid loopt de samenwerking al enige jaren. Deze is geformaliseerd via een anterieure overeenkomst, waarin afspraken over het planproces, plankosten en investeringen worden vastgelegd. • Voor Weespertrekvaart heeft de samenwerking dit het afgelopen jaar meer vorm gekregen. Met het projectteam van de gemeente Amsterdam is een overlegstructuur ingesteld. Daarnaast wordt gezamenlijk gewerkt aan een kwaliteitskader voor de openbare ruimte van het gebied welke de basis gaat zijn voor de Grondexploitatie van Amsterdam. • In 2022 is gewerkt aan meer dan 20 lopende projecten, in verschillende fases. Ook hebben meerdere nieuwe initiatiefnemers zich gemeld bij de gemeente. • Er is gestart met het actualiseren van de ruimtelijke richtlijnen. • Om partijen in het gebied, omwonenden en andere belanghebbenden te informeren is een website gemaakt: www.werkstadoveramstel.nl.
	• Tegen het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart is beroep aangetekend. De behandeling hiervan door de Raad van State vindt plaats in 2023.

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht Projecten

Projecten	R2021	B2022 primitief	B2022 na wijziging	R2022	Saldo
Lasten	2.590	3.294	3.237	2.922	314
Baten	1.620	2.768	2.963	2.645	-318
Saldo baten en lasten	**-970**	**-527**	**-274**	**-277**	**-4**
Toevoegingen aan reserves	92	29	213	555	-342
Onttrekkingen aan reserves	156	231	205	243	38
Saldo reserves	**64**	**202**	**-8**	**-313**	**-304**
Saldo	**-907**	**-325**	**-282**	**-590**	**-308**

Toelichting Financieel overzicht

Lasten

De per saldo € 314.000 lagere lasten worden veroorzaakt door diverse over- en onderschrijdingen. De posten boven de € 75.000 worden hieronder toegelicht. Het verschil dat overblijft is telkens het gevolg van diverse kleinere posten.

Gebiedsontwikkeling

Het ontwikkelproces voor DNK is vertraagd ten opzichte van de aannamen in de begroting. Er zijn daardoor minder interne en externe uren gemaakt met als gevolg een voordeel van € 311.000.

In de Werkstad zijn er eveneens lagere lasten in verband met vertraging van de ontwikkeling aan de kant van de ontwikkelaars. Er zijn op de diverse (deel)projecten binnen de Werkstad minder interne en externe uren gemaakt dan begroot met betrekking tot de plankosten, in totaal € 178.000.

Overige ruimtelijke projecten

In 2022 is sprake van hogere lasten door voorbereidingswerkzaamheden Lift Station Duivendrecht € 148.000 nadelig. Deze lasten waren niet begroot in 2022 omdat het saldo van de voorbereiding nagenoeg nihil is. Dit komt doordat is afgesproken dat ProRail en Vervoerregio Amsterdam (VRA) deze kosten dekken. Dit blijkt uit een subsidiebeschikking van de VRA. Vergoeding van de kosten is deels in 2022 al gebeurd (zie hieronder bij baten) en zal deels in 2023 nog gebeuren. Abusievelijk is dit project in begroting 2022 onder benaming DNK opgenomen. In 2023 valt dit onder de overige ruimtelijke projecten.

De overige ruimtelijke projecten geven per saldo een resultaat van € 77.000 nadeel. Hogere lasten door toerekening van hogere salarislasten dan begroot geeft € 111.000 nadeel.

Reserves

Hogere dotatie € 342.000 aan de reserve ruimtelijke projecten gebiedsontwikkeling. Deze dotatie is mogelijk door een incidenteel voordeel vanwege een bijdrage aan de batenzijde voor de uren met betrekking tot de flexibele schil van € 162.000. Daarnaast is er in 2022 ook een incidenteel voordeel van € 204.000 ontvangen aan vergoeding met betrekking tot een boeteclausule.

Baten

De per saldo € 318.000 lagere baten worden veroorzaakt door diverse over- en onderschrijdingen. Het verschil dat overblijft is telkens het gevolg van diverse

kleinere posten.

Gebiedsontwikkeling
De lagere baten worden veroorzaakt door een vertraagd ontwikkelproces, er zijn daardoor minder interne en externe uren gemaakt met als gevolg een nadelig saldo van € 314.000.

De hogere baten DNK worden veroorzaakt door een incidenteel voordeel over 2021 en 2022 middels een bijdrage in de lasten van de flexibele schil van € 119.000.

Daarnaast is er in 2022 ook een incidenteel voordeel van € 204.000 ontvangen aan vergoeding met betrekking tot een boeteclausule.

Lagere baten Werkstad OverAmstel van € 100.000; een lagere toekenning van de bijdrage 2021 € 60.000 en € 40.000 lagere bijdrage 2022 voor uren flexibele schil.

Lagere baten in verband met vertraging van de ontwikkeling aan de kant van de ontwikkelaars. Er zijn op de diverse (deel)projecten binnen de Werkstad minder interne en externe uren gemaakt dan begroot met betrekking tot de plankosten € 155.000.

Overige Ruimtelijke projecten
Hogere baten voor "Van der Looskwartier" van € 105.000 waarbij we de plankosten 2022 en voorgaande jaren in rekening hebben gebracht. Hier was nog geen rekening mee gehouden in de begroting.

Lagere baten van € 300.000 inzake uitstel van de verkoop (deel)perceel Holendrechterweg. We verwachten de verkoop te kunnen realiseren in 2023.

Hogere baten van € 132.250 ontvangen voor de voorbereiding van de lift station Duivendrecht. Abusievelijk is dit project in begroting 2022 onder benaming DNK opgenomen. In 2023 valt dit onder de overige ruimtelijke projecten.

Beleidskaders
Hieronder staan de kaderstellende documenten, wetten en verordeningen.

Kaderstellende documenten
- Structuurvisie DNK
- Ontwikkelstrategie DNK
- Nota Grondbeleid 2010 en Grondprijsbeleid 2021
- Entrada Programma van Eisen
- ABPZ Ruimtelijke en economische visie 2017
- ABPZ Beleidskader richtlijnen ontwikkeling 2019
- Beeldkwaliteitsplan 2021

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

Verordeningen
- Verordening bedrijveninvesteringszone Ouderkerk aan de Amstel
- Beheersverordening De Ronde Hoep (25-9-2014)

- Exploitatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade

Portefeuillehouders

Wethouder P.D.A.M. Koek-Baks 1e locoburgemeester	**Portefeuille** • Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel
Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	**Portefeuille** • Werkstad OverAmstel • De Nieuwe Kern • Entrada