Jaarstukken 2022

20-10-2023

Nieuwe grondexploitaties

Geen.

3.5.4 Ruimtelijke projecten

Onder ruimtelijke projecten verstaan we projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft in de planvorming. Daarnaast zijn er openbare werken waar, vanuit ruimte, projectleiding wordt geleverd.

De grootste facilitaire projecten waar de gemeente momenteel aan werkt zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling:

• De Nieuwe Kern met daarin diverse deelprojecten;

• Werkstad OverAmstel (voorheen ABPZ) met daarin diverse deelprojecten inclusief Entrada.

Daarnaast heeft de gemeente een aantal projecten waarbij het een grotendeels publiek project betreft dat zelfstandig of in co-creatie wordt opgepakt. Te noemen:

• Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel;

Naast de grotere projecten werkt de gemeente aan kleinere initiatieven op eigen grond of die van derden.

De Nieuwe Kern

De kosten en opbrengsten van de gemeente staan per 2022 en de komende jaren nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht. Dit wordt zo gedaan omdat de afspraak is dat alle kosten op de balans door de grondeigenaren worden vergoed. Deze afspraak is contractueel vastgelegd in de ontwikkelstrategie die door alle grondeigenaren en gemeente Ouder-Amstel is ondertekend. De ontwikkelstrategie wordt gevolgd door een uitvoeringsovereenkomst waarna per gedeelte van De Nieuwe Kern anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaar worden gesloten. In die anterieure overeenkomst wordt de termijn van betaling van het hieraan toe te rekenen gedeelte van de al gemaakte kosten vastgelegd. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de directe dekking van de nog te maken kosten voor de uitwerking per eigenaar. Dit systeem verzekert het kostenverhaal voor de gemeente nu en in de toekomst.

Werkstad OverAmstel

Voor de Werkstad OverAmstel wordt met vastgoed- en grondeigenaren die willen ontwikkelen per ontwikkellocatie een intentieovereenkomst getekend. Deze voorziet in een traject om te komen tot een ruimtelijk plan en kostenverhaal. Daarmee is de inzet van de gemeente voor deze verschillende ontwikkellocaties op langere termijn financieel gedekt maar het duurt twee tot drie jaar voordat deze dekking kan en zal zijn gerealiseerd. Ook zijn er nog oude overeenkomsten waarin niet alle kosten werden verhaald maar die wel nagekomen moeten worden. In 2022 is daarom subsidie aangevraagd als aanvullende dekking van de gemeentelijke inzet. Halverwege 2022 werd hierover positief bericht ontvangen. Daarmee is alsnog het grootste deel van de gemaakte kosten gedekt. Het resterende deel van de kosten is ten laste gebracht van de reserve grote projecten (vanaf 2023 heet deze reserve gebiedsontwikkeling) welke hiervoor ook is ingesteld.

Volgend op een intentieovereenkomst worden met de grondeigenaren anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin wordt naast een vergoeding van de te maken plankosten ook een gedeeltelijke pro rata vergoeding van de historische kosten opgenomen. Met deze vergoeding wordt de reserve ontwikkeling ruimtelijke projecten (per 01-01-2023 reserve gebiedsontwikkeling) de komende jaren weer aangevuld, dit zoals de bedoeling was toen de reserve werd ingesteld.

In de anterieure overeenkomsten wordt bij grondeigenaren met vol eigendom een exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen die in de Werkstad OverAmstel in de openbare ruimte gedaan moeten worden. Gemeente Amsterdam realiseert deze aanleg van de openbare ruimte zodat deze inkomsten ten goede komen aan gemeente Amsterdam.

Entrada

In 2022 is gewerkt aan een stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het kantorengebied naar woningen. In 2021 is begonnen 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 tevens een een voorstel tot intentieovereenkomst ontvangen als uitnodiging om weer een volledige partner te worden in de planvorming.

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.

Drie percelen
Er is een ruimtelijke visie vastgesteld voor de percelen Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en de Polderweg in Ouderkerk aan de Amstel. Voor de percelen Aart van der Neerweg en Polderweg zijn de onderhandelingen gaande inzake de intentie- en anterieure/koop overeenkomsten. Voor het perceel Prinses Beatrixlaan is een bestemmingsplan in de maak.

Overige faciliterende projecten
Afgelopen jaar zijn onder andere de volgende projecten van derden ondersteund:
- Gezellenhuis
- Amstelbrug
- Verbreding A9
- Uitbreiding Jumbo Sluisplein
- Manageterrein
- Compierterrein
- Van der Looskwartier

Reserve ontwikkeling ruimtelijke projecten
Conform de besluitvorming is deze reserve alleen bestemd voor de gebiedsontwikkeling: De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel inclusief Entrada. In 2022 zijn dus de lasten van overige projecten (als er geen anterieure overeenkomst voor is gesloten) ten laste van het resultaat gebracht.

Stand van zaken reserve ontwikkeling ruimtelijke projecten
Bij het voeren van faciliterend grondbeleid en met name bij grotere langdurige projecten zoals DNK, Werkstad OverAmstel en Entrada gaan de kosten vaak voor de baten uit, zeker als het gaat om de inzet van ambtelijke capaciteit. Daarvoor is een reserve ontwikkeling ruimtelijke projecten in het leven geroepen om die voorbereidingskosten op te vangen. Zodra een contract wordt gesloten worden deze kosten gedekt middels die overeenkomst. Daarmee kunnen we gewenste gebiedsontwikkelingen blijven bedienen. Dit jaar is € 304.000 ten gunste van de reserve gebracht. De huidige stand van de reserve ontwikkeling ruimtelijke projecten is afgerond € 635.000.

Projectenresultaat Bedrag x € 1.000	Lasten begroot	Lasten werkelijk	Baten begroot	Baten werkelijk	Realisatie totaal	T.l.v. reserve ruimtelijke projecten	T.l.v. Algemene reserve
DNK Lift Station Duivendrecht	-	-148	-	132	-16		-16
De Nieuwe Kern bijdrage grondeigenaren	-1.296	-985	1.299	985	-	-	
De Nieuwe Kern Liander transformatorstation	-9	-1	9	1	-	-	

Projectenresultaat Bedrag x € 1.000	Lasten begroot	Lasten werkelijk	Baten begroot	Baten werkelijk	Realisatie totaal	T.l.v. reserve ruimtelijke projecten	T.l.v. Algemene reserve
De Nieuwe Kern Ajax fase 1	-29	-16	29	24	8	8	
De Nieuwe Kern Touringcar Terminal ITT	-	-28	-	29	1	1	
De Nieuwe Kern incidentele kosten	-	-3	-	323	320	320	
De Nieuwe Kern niet verhaalbare plankosten	-40	-64	-	9	-55		-55
De Nieuwe Kern Flexwonen	-142	-185	140	185	-	-	
De Nieuwe Kern Adam Tijdelijk sportpark	-18	-6	18	-	-6	-6	
De Nieuwe Kern SMH	-57	-29	57	33	4	4	
Totaal De Nieuwe Kern	**-1.591**	**-1.466**	**1.551**	**1.720**	**255**	**326**	**-71**
Werkstad - OverAmstel	-369	-341	215	115	-226	-226	
Werkstad - ADD PGZ	-125	-70	131	115	45	45	
Werkstad - VMK	-38	-6	15	8	2	2	
Werkstad - Zuidpark Patrizia	-76	-38	49	48	10	10	
Werkstad - Ankestyn Cobraspen	-	-3	-	-	-3	-3	
Werkstad - WBW-zuid Rosebroom	-45	-24	59	24	-	-	
Werkstad - The Joop AroundTown	-28	-7	37	7	-	-	
Werkstad - Dialogue Cod/Amvest	-126	-111	173	111	-	-	
Werkstad - Yellow Rose Circle-RE	-38	-9	48	9	-	-	
Werkstad - Mate Lingotto	-38	-13	68	21	8	8	
Werkstad - Wenckebachhweg 118	-	-20	-	55	36	36	
Werkstad - Kavel 1 Gem. Amsterdam	-	-7	-	-	-7	-7	
Werkstad - Waternetkavel Breevast	-	-6	-	23	17	17	
Werkstad - Uitbr. Bastion Hotel	-	-3	-	4	1	1	
Totaal Werkstad	**-884**	**-659**	**792**	**540**	**-119**	**-119**	**-**
Entrada	-182	-139	182	143	5	5	
Totaal Entrada	**-182**	**-139**	**182**	**143**	**5**	**5**	**-**
Uitvoering projekten(K)	-329	-440	38	6	-435		-435
Centrumplan	-161	-135	100	100	-35		-35
Overige kosten projecten	-90	-63	300	4	-60		-60
van der Looskwartier	-	-19	-	105	86		86
Rijksstraatweg Duivendrecht	-	-2	-	27	25		25
Totaal Overige projecten	**-580**	**-659**	**438**	**241**	**-418**	**-**	**-418**
Totaal	**-3.237**	**-2.922**	**2.963**	**2.645**	**-277**	**212**	**-490**