

Programmabegroting Gemeente Ouder-Amstel 2022-2025

16-11-2021



Door de raad vastgesteld dd. 11 november 2021

2.2.1 Projecten

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

Portefeuillehouders

Wethouder C.C.M. Korrel

- Centrum Ouderkerk (samen met wethouder W. Jansen)
- Dorpshart Duivendrecht
- Amstelbrug

Wethouder W. Jansen

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

Wethouder A.A.M. Boomgaars

- Werkstad OverAmstel
- Entrada

Projecten

Projecten bedrag x € 1.000	Lasten	Baten	Reserve	Begrotings- Resultaat
De Nieuwe Kern	1.679	-1.579	-100	-
Werkstad	873	-542	-266	-65
Uitvoering projecten	324	-38	-286	-
Entrada	258	-258	-	-
Centrumplan	160	-	-	-160
Overige projecten	-	-350	-	350
Saldo	3.294	-2.768	-652	125

De Nieuwe Kern

De kosten en opbrengsten van de gemeente, waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan per 2021 nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht; de afspraak is dat alle kosten op de balans in een later stadium door de grondeigenaren worden vergoed. We verwachten dat we een bedrag van € 100.000 niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van de projectreserve is gebracht. Dit betreft voornamelijk de inzet die nodig is om initiatieven of producten onafhankelijk en objectief te kunnen beoordelen.

In 2022 zal een uitvoeringstrategie worden opgesteld op basis waarvan in het vervolg van het project de komende jaren succesievelijk anterieure overeenkomsten kunnen worden gesloten. De tot nu toe gemaakte kosten zijn geaccordeerd als later te verhalen. Met de uitvoeringsstrategie en daarna te sluiten anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaren ontstaat duidelijkheid over het moment van de betaling van de gemaakte 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 een gedeelte van DNK per eigenaar. Die afspraken en verdeling van kosten verzekert het kostenverhaal voor de gemeente nu in de toekomst.

In 2022 wordt het stedenbouwkundig raamwerk uitgewerkt binnen de kaders van de structuurvisie en worden de fasering en het woningbouwprogramma nader ingevuld. De SMH wordt verder ontwikkeld wat in Q4 leidt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Het flexwoonproject wordt verder ontwikkeld met de corporatie(s) als trekker.

Werkstad OverAmstel (voorheen ABPZ - Amstel Business Park Zuid)

Voor de Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen gemaakt op basis waarvan inmiddels diverse ontwikkelingen zijn gestart. In 2022 wordt het derde deel van het beleid (het beeldkwaliteitsplan) vastgesteld. Ook vindt een evaluatie plaats van de toepassing van de 1^e twee delen van het ruimtelijk beleid: de ruimtelijk economische visie en de richtlijnen voor ontwikkeling. We verwachten dat we een bedrag van € 266.000 mogelijk niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van de projectreserve is gebracht. Dit is conform de aannahme die al enkele jaren uitgangspunt voor de begroting is waarbij 30% van de te maken kosten niet rechtstreeks verhaalbaar is als gevolg van de eigendomssituatie en de daarbij horende complexe beheer- en onderhoudsafspraken voor dit gebied waardoor veel afstemming met Amsterdam noodzakelijk is. Het resultaat kan gaan afwijken doordat inkomsten al ontvangen worden eind 2021 en werk nog doorloopt in 2022 of doordat inkomsten pas na 2022 ontvangen gaan worden voor werk dat in 2022 wordt gedaan. Voor € 65.000 is in 2022 zeker dat verhalen niet kan, dit komt ten laste van het resultaat.

In 2022 wordt in samenwerking met Amsterdam verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord&Zuid en Weespertrekvaart. Met Amsterdam wordt het investeringsplan Openbare Ruimte nader uitgewerkt en van een fasering voorzien die is afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen per kavel/deelgebied. De procedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan voor de woonboten wordt gevoerd en de verplaatsing van boten wordt verder voorbereid.

In deelgebied Weespertrekvaart wordt de samenwerking met Amsterdam concreet vormgegeven en een overeenkomst voorbereid. Daarnaast wordt ook hier doorgegaan met de ontwikkelingen waarvoor al overeenkomsten zijn gesloten, met het verder ontwikkelen van The Dialogue als belangrijkste speerpunt. Voor dit project zal een planologische procedure worden ingezet.

In de Werkstad Noord&Zuid betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van PGZ fase 1 en fase 2 en andere ontwikkelingen waarvoor in 2021 een intentie overeenkomst is gesloten.

Met vastgoed- en grondeigenaren die een nieuwe locatie willen ontwikkelen wordt een intentieovereenkomst getekend voordat hieraan wordt begonnen. In deze intentieovereenkomst verklaart de ontwikkelaar zich te houden aan de richtlijnen en de plankosten van de gemeente voor de intentie fase te vergoeden. Daarmee is de inzet van de gemeente voor de verschillende nieuw in ontwikkeling te nemen ontwikkellocaties vanaf 1 januari 2022 financieel gedekt. Opvolgend op de intentieovereenkomst zullen met de ontwikkelende partij(en) anterieure overeenkomsten worden gesloten. In deze anterieure overeenkomsten wordt de exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen die in de Werkstad OverAmstel gedaan moeten worden en om de historische en actuele kosten te verhalen die de gemeente maakt voor de hele Werkstad OverAmstel.

Uitvoering projecten

Onder deze noemer vallen alle ruimtelijke projecten die in voorbereidende fase zitten, behoudens de drie grote projecten. Kostenverhaal is in de toekomst wellicht mogelijk maar vooralsnog onzeker en daarom wordt dit ten laste van het begrotingsresultaat gebracht. De inzet betreft projecten zoals het Manegeterrein, Van der Looskwartier en Rijksstraatweg 125.

Entrada

Het eigendom in Entrada is bepalend voor de verdere opzet van de ontwikkeling. Sinds begin 2021 zijn er nog 2 eigenaren over en als gevolg hiervan is de ontwikkelstrategie gewijzigd. Met de eigenaar van 75% van Entrada is in 2021 een overeenkomst gesloten die regelt dat gewerkt wordt aan een te faseren kwalitatief hoogwaardig plan waarbij het verhalen van kosten direct geregeld is. Het doen van voorinvesteringen door de gemeente is daarmee vanaf 2022 bij Entrada niet meer aan de orde en het project verloopt vanaf 2022 neutraal voor de begroting.

De ambitie is om met beide eigenaren tot een plan te komen dat gefaseerd kan gaan worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat in 2022 met de eigenaar van 75% van Entrada tot overeenstemming kan worden gekomen over de verdere uitwerking van de ontwikkeling inclusief het kostenverhaal. Dit leidt eind 2022 dan tot een stedenbouwkundig plan dat de basis gaat zijn voor het doorlopen van een of meer planologische procedure(s). De ambitie is dit ook te bereiken met de tweede eigenaar die 25% van Entrada bezit, maar of dit mogelijk blijkt valt bij het opstellen van deze begroting nog niet te voorspellen.

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 op diverse manieren met de woonbootbewoners besproken om ze hierin mee te nemen. Budget voor 2022 wordt gedeeltelijk nog overgeheveld uit 2021 in de tweede Burap. Het budget wordt besteed aan ambtelijke inzet voor overleg en bestuurlijke advisering, inhuur derden voor afronding van het bestemmingsplan en juridische kosten voor de procedure bij de Raad van State.

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 coproductie met inwoners zijn in 2019, 2020 en 2021 respectievelijk het Ambitiedocument, het uitgangspuntendocument Spijkers met Koppen en het Schetsontwerp opgeleverd.

In juni 2021 is het Schetsontwerp vastgesteld als basis voor een verdere gefaseerde uitwerking. In de eerste fase wordt het Voorlopig Ontwerp gemaakt voor Kerkstraat/'t Kampje/ Korendragerstraat en graskeienveld.

Begin 2022 wordt het Voorlopig Ontwerp voorzien van een investeringsvoorstel aan de raad voorgelegd. Afhankelijk van de besluitvorming door de gemeenteraad wordt het ontwerp afgerond en kan het plan vervolgens gerealiseerd worden. De kosten voor afronding van het ontwerp bestaande uit: inhuur derden, interne salariskosten en toerekening overhead, zullen € 160.000 bedragen.

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	
- 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.	
Entrada transformeren voor wonen	
- Samenwerkingsovereenkomst tekenen met de ontwikkelende partij(en). - Vaststellen stedenbouwkundige visie. - Starten met opstellen stedenbouwkundig plan als basis voor planologische procedure en anterieure overeenkomst(en).	
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.	
- Uitwerken en vaststellen strategie voor ontwikkelen voormalige Rabobank - Uitwerken inrichting openbare ruimte in DO dat aanbesteed kan gaan worden. - Indien nodig voor de openbare ruimte: voeren planologische procedure.	
Het Amstel Business Park Zuid ontwikkelen van klassiek bedrijventerrein naar de Werkstad OverAmstel: een dynamisch woon-werkgebied.	
- Vaststellen van het beeldkwaliteitsplan. - Afspraken maken met Amsterdam over planproces, plankosten en investeringen Weespertrekvaart. - Begeleiding / aansturing planvorming deelontwikkelingen. - Beroepsprocedure bij Raad van State bestemmingsplan Duivendrechtse Vaart	

Wat mag het kosten

Projecten	Rekening	Begroting					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Lasten	3.664	3.735	3.294	2.952	3.036	3.200	3.097
Baten	2.905	2.942	2.768	2.232	2.318	2.477	2.404
Saldo baten en lasten	-758	-793	-527	-720	-718	-722	-692
Onttrekkingen aan reserves	730	247	231	235	235	235	205
Toevoegingen aan reserves	11	92	29	250	194	265	265
Saldo reserves	719	155	202	-15	41	-30	-60
Saldo	-40	-638	-325	-735	-677	-752	-752

Overige afwijkingen ten opzichte van begroting 2021 (incl. 1e bestuursrapportage):

De uitgaven en inkomsten binnen de ruimtelijke projecten kunnen per jaar verschillen op basis van de voortgang. Periodiek wordt de begrotingen van de diverse projecten en de te besteden ambtelijke uren bijgesteld. Het verschil tussen de begrotingen van 2021 en 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Voor het project De Nieuwe Kern worden er in 2022 € 700.000 meer lasten en baten verwacht, deze zijn doorgeschoven uit 2021;
- Voor Entrada zijn er in 2022 € 150.000 meer lasten en baten uitgaande van een geactualiseerde begroting op basis van doorgang van het project en volledig kostenverhaal;
- In 2022 is er voor het project Ouderkerk Centrum € 160.000 aan lasten geraamd. Dit is € 130.000 minder lasten dan de raming van 2021;
- Voor het project Werkstad is tevens de begroting geactualiseerd. De lasten in 2022 liggen € 300.000 hoger dan in 2021 en de baten € 100.000 hoger dan in 2021.

Beleidskader

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

Kaderstellende documenten

- Structuurvisie De Nieuwe Kern
- Nota Grondbeleid 2010
- Grondprijsbeleid 2021
- Programma van Eisen Entrada
- Ruimtelijke en economische visie Werkstad OverAmstel
- Beleidskader richtlijnen ontwikkeling Werkstad OverAmstel

Wetten

- Wet Ruimtelijke ordening
- Besluit Ruimtelijke ordening
- Wet Voorkeursrecht gemeenten
- vanaf 1 juli 2022: Omgevingswet

Verordeningen

- Verordening bedrijveninvesteringszone Ouderkerk aan de Amstel
- Beheersverordening De Ronde Hoep (25-9-2014)
- Huisvestingsverordening
- Doelgroepenverordening
- Verleggingsregeling Kabels en leidingen
- Exploitatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade

Indicatoren Projecten

Binnen Projecten zijn er geen indicatoren.

2.2.2 Wonen en Ruimte

In onze gemeente gaat aandacht uit naar de grote behoefte aan woonruimte voor alle doelgroepen, alsmede naar ruimtelijke kwaliteit. Onder dit thema vindt u de speerpunten en acties die er worden genomen zoals het stimuleren van langer zelfstandig thuiswonen en duurzame ontwikkeling.

Portefeuillehouders

Wethouder B.M. de Reijke

- Ruimtelijk beleid
- Volkshuisvesting/Wonen
- Bestemmingsplannen
- Bouw- en woningtoezicht