

Programmabegroting Gemeente Ouder-Amstel 2022-2025

16-11-2021



Door de raad vastgesteld dd. 11 november 2021

Paragraaf 3.5 Grondbeleid en projecten

Uitgangspunt en leidraad bij het grondbeleid van de gemeente is de in 2010 door de raad vastgestelde Nota grondbeleid Gemeente Ouder-Amstel. Een projectmatige aanpak staat hierbij voorop, waarbij per geval de gewenste vorm van grondbeleid en de voorwaarden voor uitvoering worden vastgesteld. Deze nota is ook de leidraad voor de huidige projecten, aangevuld met het grondprijnsbeleid 2021/2022.

3.5.1 Algemeen

Ouder-Amstel kent geen grondbedrijf. De enige twee grondexploitaties zijn in 2020 afgesloten en vallen daarmee buiten deze begroting. Daarnaast kennen we de grote ruimtelijke projecten waarin de gemeente faciliterend optreedt, onder andere bij: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel (voorheen Amstel Business Park Zuid) en Entrada. Daarnaast zijn binnen de gemeente kleine initiatieven waar aan wordt gewerkt. Onderstaand een overzicht van de lasten en de baten per project.

Voor zover er geen concrete overeenkomsten zijn met ontwikkelende partijen mag geen rekening gehouden worden met de mogelijke, in de toekomst, te ontvangen baten binnen deze projecten. De kosten van de overige projecten worden, voor zover er geen directe baten tegenover staan, ten laste van de reserve ruimtelijke projecten gebracht. De verwachting is dat tenminste een deel van deze kosten op termijn alsnog verhaald kunnen worden op de ontwikkelende partijen.

Grondbeleid en projecten bedrag x € 1.000	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Lasten:				
De Nieuwe Kern	1.679	1.483	1.561	1.732
Werkstad	873	870	870	870
Uitvoering projecten	324	324	324	324
Entrada	258	276	282	275
Centrumplan	160	-	-	-
Overige projecten	-	-	-	-
Totaal lasten	3.294	2.952	3.036	3.200
Baten:				
De Nieuwe Kern	1.579	1.383	1.461	1.632
Werkstad	542	535	535	535
Uitvoering projecten	38	38	40	36
Entrada	258	276	282	275
Centrumplan	-	-	-	-
Overige projecten	350	-	-	-
Totaal baten	2.768	2.232	2.318	2.477
Saldo	527	720	718	722

3.5.2 Grondexploitaties

Nieuwe grondexploitaties

In de begroting 2021 is aangegeven dat er gekeken gaat worden naar de ontwikkeling van een aantal kleinere locaties binnen de gemeente, welke de gemeente in eigendom heeft. Afhankelijk van de te volgen ontwikkelstrategie betreft het grondverkoop in de huidige staat of het tot ontwikkeling brengen en uitgeven van bouwkavels. Indien

de keuze valt op het laatste zullen het kleine grondexploitaties worden. Het betreffen drie kavels in Ouderkerk (kavel A. vd Neerweg, D. van Haarlemstraat en hoekperceel Polderweg/Schoolweg).

3.5.3 Ruimtelijke projecten

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

De grootste projecten waar de gemeente momenteel op deze manier aan werkt zijn:

- De Nieuwe Kern;
- Werkstad OverAmstel (voorheen Amstel Business Park Zuid);
- Entrada.

Daarnaast heeft de gemeente een project waarbij het een grotendeels publiek project betreft:

- Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel.

Naast de grotere projecten werkt de gemeente aan kleinere initiatieven op eigen grond of die van derden. Nieuw in deze begroting zijn een aantal kavels in eigendom van de gemeente die als mogelijke woningbouw locaties worden gezien.

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.

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 verzekerd 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.

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 ontwikkelaars de 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.

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.

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 2019 is een coproductieproces met inwoners gestart wat in juni 2021 heeft geleid tot een Schetsontwerp. De raad heeft besloten budget beschikbaar te stellen om de eerste fase van het Centrumplan te gaan uitwerken. De eerste fase is het maken van een Voorlopig Ontwerp voor de Kerkstraat/ Kampje/ Korendragerstraat en het graskeienveld op basis van het vastgestelde Schetsontwerp.

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.

Woningbouw op gemeentelijke grond en 3 kavels Ouderkerk

Op diverse locaties is woningbouw beoogd. Hiervoor is een visie ontwikkeld. De keuze om de planvorming en procedure voor of na de verkoop te laten plaatsvinden zal bepalen of dit ruimtelijke projecten blijven of actieve grondexploitaties worden.