

The background of the cover is a photograph of a river with buildings on the left bank and a cloudy sky. A large white wavy shape is overlaid on the right side of the image.

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2023-2026

15-11-2022

3.3 Gebiedsontwikkeling

3.3.1 Entrada

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Entrada

De locatie Entrada is momenteel een kantorengedebied. Ouder-Amstel heeft de ambitie om met de grondeigenaren dit gebied te transformeren naar een woongebied.

In 2022 is gestart met het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Entrada. Het is niet haalbaar dit proces in 2022 af te ronden, dus ook in 2023 worden door de gemeente nog kosten gemaakt voor dit plan. Het stedenbouwkundig plan is, na inspraak en vaststelling, de basis voor verdere juridisch-planologische procedure(s). Met deze procedure zal in 2023 gestart worden, mits eerst een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar.

De opdracht en kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente begeleidt en toetst en maakt dus voornamelijk kosten op het gebied van ambtelijke uren.

Er zijn momenteel twee eigenaren in het gebied. Met de eigenaar van circa 75% van het eigendom van Entrada zijn afspraken gemaakt die regelen dat de wettelijk verhaalbare plankosten die voor de ontwikkeling van dit gedeelte worden gemaakt, kunnen worden verhaald op basis van een jaarlijkse begroting.

Het doen van voorinvesteringen door de gemeente is daarmee voor dit deel van de ontwikkeling niet aan de orde. Op het moment dat in 2023 een anterieure overeenkomst met deze ontwikkelaar wordt gesloten, kunnen ook afspraken gemaakt worden over de historische plankosten. Momenteel bedragen deze historische plankosten circa € 550.000 (tot en met juni 2021). Deze zal op de ontwikkelaars verhaald worden op basis van de opbrengstpotentie. De kosten zullen daadwerkelijk verhaald worden als er een planologisch vastgesteld kader is voor de ontwikkeling van Entrada. Naar verwachting zullen de totale historische plankosten in 2025 en 2026 verhaald worden.

De ambitie is om met beide eigenaren tot een plan te komen dat gefaseerd kan gaan worden gerealiseerd. Met de eigenaar van circa 75% van het eigendom lopen gesprekken over de benodigde plannen, producten en financiële afspraken. De ambitie is dit ook te bereiken met de tweede eigenaar die circa 25% van Entrada bezit, maar of dit mogelijk blijkt valt bij het opstellen van deze begroting nog niet te voorspellen.

Wat mag het kosten?

Entrada	R2021	B2022	B2023	B2024	B2025	B2026
Lasten	122	182	310	308	212	192
Baten	22	182	310	308	448	330
Saldo baten en lasten	-100	-	-	-	237	138
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-100	-	-	-	237	138

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

In 2022 is pas in het 2e half jaar gestart met de verdere ontwikkeling van Entrada na het

tekenen van een overeenkomst met één van de grondeigenaren. De budgetten in 2022 zijn om o.a. die redenen naar beneden bijgesteld. In 2023 wordt verder gegaan met de ontwikkeling van Entrada onder andere met het opstellen stedenbouwkundig plan. Hierdoor nemen de lasten aanzienlijk toe en zien wij een toename van kosten interne uren en bijbehorende overhead respectievelijk € 51.000 en € 42.000. Deze toename is gevolg van het aanstellen van een interne projectleider in plaats van externe inhuur. Samenvoegen van juridische kosten en overige adviezen derden zorgt per saldo voor een toename aan kosten van € 35.000 ten opzichte van 2022 voor het ondersteunen bij onderzoeken en juridische advisering. Overige kleine verschillen per saldo budgettair neutraal € 0.

BATEN

Kosten worden gedekt door bijdragen van de grondeigenaren. Per saldo toename van € 128.000. Hierdoor is het saldo van de baten en lasten budgettair neutraal.

Meerjarig is te zien dat in 2025 en 2026 een voordeel is van respectievelijk € 237.000 en € 138.000. Dit betreft te ontvangen historische plankosten.

De mutaties op reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

Beleidskader

Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Entrada, vastgesteld door gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 13 juni 2019.

Indicatoren Entrada

Vaststellen stedenbouwkundige visie 2023, vaststellen stedenbouwkundig plan 2024, vaststellen omgevingsplan 2025, realisatie eerste fase vanaf 2026.

3.3.2 De Nieuwe Kern

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

De Nieuwe Kern

Het toekomstbeeld voor De Nieuwe Kern (hierna DNK) is een duurzame gemengde wijk waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn, zoals vastgelegd in de Structuurvisie + MER die in 2021 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De basis voor dit proces is het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie die eind 2021 getekend is (opvolger van de samenwerkingsovereenkomst uit 2017) met de grondeigenaren van DNK is getekend. Het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie wordt eind 2022/begin 2023 opgevolgd door de Uitvoeringsstrategie, waarin nadere afspraken worden gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Dit is het laatste contract dat met alle eigenaren tegelijk wordt gesloten.

De historische kosten en opbrengsten van de gemeente (2010 t/m 2019), waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan 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. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie. De tot nu toe gemaakte kosten zijn hierin 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.