

The background of the cover is a photograph of a canal in Ouder-Amstel. The water is dark and reflects the sky. In the distance, there are buildings and trees along the canal bank. The sky is filled with large, white, fluffy clouds, with some blue sky visible between them. A large, white, wavy graphic element is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the sky and water.

# **Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2023-2026**

**15-11-2022**

## 4.5 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.

### 4.5.1 Algemeen

Ouder-Amstel kent geen grondbedrijf. De enige twee grondexploitaties zijn in 2020 afgesloten en vallen daarmee buiten deze begroting. Wel is er de gebiedsontwikkeling waarin de gemeente faciliterend optreedt binnen de vastgestelde beleidskaders per ontwikkelgebied. Dit is beschreven in het programma gebiedontwikkeling en daar is ook het financiële overzicht opgenomen.

Daarnaast zijn binnen de gemeente kleinere initiatieven en ruimtelijke projecten waar aan wordt gewerkt. Voor zover er geen concrete overeenkomsten zijn met ontwikkelende partijen mag nog geen rekening gehouden worden met de mogelijke, in de toekomst, te ontvangen baten binnen deze kleinere projecten. De kosten van deze kleinere projecten worden, voor zover er geen directe baten tegenover staan, ten laste van het resultaat gebracht. De verwachting is dat tenminste een deel van deze kosten op termijn alsnog verhaald kan worden op de ontwikkelende partijen.

<b>Grondbeleid en projecten bedrag x € 1.000</b>	<b>Begroting 2023</b>	<b>Begroting 2024</b>	<b>Begroting 2025</b>	<b>Begroting 2026</b>
<b>Lasten:</b>				
De Nieuwe Kern	2.128	1.554	1.734	1.630
Werkstad	1.050	1.052	956	881
Uitvoering projecten	161	161	161	161
Entrada	310	308	212	192
Centrumplan	-	35	35	35
Overige projecten	60	117	123	102
<b>Totaal lasten</b>	<b>3.708</b>	<b>3.226</b>	<b>3.220</b>	<b>3.000</b>
<b>Baten:</b>				
De Nieuwe Kern	2.028	1.354	1.534	1.430
Werkstad	902	921	851	752
Uitvoering projecten	38	40	36	36
Entrada	310	308	448	330
Centrumplan	-	-	-	-
Overige projecten	-	-	-	-
<b>Totaal baten</b>	<b>3.278</b>	<b>2.623</b>	<b>2.869</b>	<b>2.548</b>
<b>Saldo</b>	<b>430</b>	<b>603</b>	<b>351</b>	<b>453</b>

### 4.5.2 Grondexploitaties

#### Nieuwe grondexploitaties

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 bouw kavels. Indien de keuze valt op het laatste zullen het kleine grondexploitaties worden. Het betreffen drie kavels in Ouderkerk aan de Amstel (kavel Aart van der Neerweg, Diedrick van Haarlemstraat en hoekperceel Polderweg/Schoolweg).

### **4.5.3 Ruimtelijke projecten**

#### **De Nieuwe Kern**

De kosten en opbrengsten van de gemeente, waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan per 2022 nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht. De contractuele afspraak in de ontwikkelstrategie (ondertekend in 2022) is dat alle kosten op de balans in een later stadium door de grondeigenaren worden vergoed als het project in fasen wordt gerealiseerd. We verwachten dat we jaarlijks een bedrag van € 100.000 niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van de reserve gebiedsontwikkeling is gebracht.

In 2023 zal een uitvoeringstrategie met stedenbouwkundig raamwerk 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 2023 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 leidt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Het flexwoonproject wordt verder ontwikkeld met de corporatie(s) als trekker.

#### **Werkstad OverAmstel**

Voor de Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Bussinespark Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In 2023 wordt de evaluatie afgerond van twee van de onderdelen van het ruimtelijk beleid: de ruimtelijk economische visie en de richtlijnen voor ontwikkeling. In samenwerking met Amsterdam wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord en Zuid en Weespertrekvaart. Met Amsterdam wordt gewerkt aan plannen voor de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen per deelgebied. De procedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan voor de woonboten wordt gevoerd en de verplaatsing van boten en herinrichting van de kade wordt verder voorbereid.

Net als voor Werkstad Noord en Zuid wordt ook voor deelgebied Weespertrekvaart een overeenkomst gesloten met de gemeente Amsterdam over de samenwerking en investeringen in de openbare ruimte. Daarnaast wordt ook hier doorgedaan met de ontwikkelingen waarvoor al overeenkomsten zijn gesloten, met de projecten The Dialogue en Wenckebachweg Zuid als speerpunten. In Werkstad Noord en Zuid betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van Patrizia aan de Spaklerweg en de daarnaast gelegen ontwikkeling van Projectontwikkeling en Grondbedrijf Zuidpark (PGZ).

Aangezien de ontwikkeling van de Werkstad plaatsvindt per kavel, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van de ontwikkelaars. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee en zijn daarom slechts beperkt te voorspellen. In

alle intentie- en anterieure overeenkomsten die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten aan de gemeente vergoed.

#### *Woonboten Duivendrechtsevaart*

De verplaatsing van woonboten naar de Pieter Braaijweg zal in gang gezet worden als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de kade gereed is gemaakt voor deze woonboten.

#### **Entrada**

De locatie Entrada is momenteel een kantorengedebied. Ouder-Amstel heeft de ambitie om met de grondeigenaren dit gebied te transformeren naar een woongebied. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol door te toetsen of planproducten voldoen aan de vastgestelde kaders van de gemeente.

In 2022 is door de ontwikkelaar 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. Dat zit dus met name in ambtelijke uren.

Het stedenbouwkundig plan is, na inspraak en vaststelling, de basis voor verdere juridisch-planologische procedure(s). Met deze procedure zal eind 2023 gestart worden, mits eerst een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar.

#### **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. Het Schetsontwerp is vastgesteld als basis voor de uitwerking in volgende fases. De raad heeft budget beschikbaar gesteld om de eerste fase van het Centrumplan te gaan uitwerken. De eerste fase was het maken van een Voorlopig Ontwerp voor de Kerkstraat/'t Kampje/ Korendragerstraat en het graskeienveld op basis van het vastgestelde Schetsontwerp.

Het Voorlopig Ontwerp is op 17 februari vastgesteld als basis voor uitwerking in volgende fases. De raad heeft een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor realisatie van het Centrumplan en opdracht gegeven om het Voorlopig Ontwerp uit te werken tot een Definitief Ontwerp. Het Definitief Ontwerp wordt naar verwachting in het laatste kwartaal van 2022 aan de raad voorgelegd.

Momenteel wordt gewerkt aan een collegevoorstel met betrekking tot de voortgang van het Centrumplan. Het in februari door de raad beschikbare investeringskrediet ad € 2.085.000 voor 2023 resulteert in jaarlijkse kapitaallasten ad € 69.500.

Het college heeft bij de voorbehandeling van de begroting 2023 besloten dat de kapitaallasten verlaagd moeten worden met 50%. Dit betekent een verlaging van het investeringskrediet naar € 1.042.500 wat resulteert in een jaarlijkse last ad € 34.750 aan kapitaallasten.

#### **Woningbouw op gemeentelijke grond en drie kavels Ouderkerk aan de Amstel**

Op diverse locaties in Ouderkerk aan de Amstel is woningbouw beoogd. Hiervoor is een ruimtelijke visie vastgesteld. Met diverse partijen worden overeenkomsten

aangegaan, waarin wordt afgesproken dat verkoop zal plaatsvinden nadat de bestemmingsplanwijzigingen zijn gerealiseerd.