



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2024-2027

06-08-2024

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. In het eerste kwartaal van 2024 wordt de Nota Grondbeleid geactualiseerd en aan de gemeenteraad aangeboden.

4.5.1 Algemeen

Ouder-Amstel kent geen grondbedrijf. Wel zijn er de gebiedsontwikkelingsprojecten 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.

Grondbeleid en projecten bedrag x € 1.000	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Lasten:				
De Nieuwe Kern	2.219	772	1.542	455
Werkstad	956	928	990	1.039
Uitvoering projecten	171	171	171	171
Entrada	319	207	159	141
Centrumplan	65	65	65	65
Overige projecten	30	30	31	32
Totaal lasten	3.759	2.172	2.958	1.902
Baten:				
De Nieuwe Kern	2.014	567	1.337	355
Werkstad	656	633	649	665
Uitvoering projecten	140	136	136	136
Entrada	309	323	275	257
Centrumplan	-	-	-	-
Overige projecten	-	-	-	-
Totaal baten	3.120	1.659	2.397	1.413
De Nieuwe Kern	-205	-205	-205	-100
Werkstad	-300	-295	-342	-374
Uitvoering projecten	-30	-34	-34	-34
Entrada	-10	116	116	116
Centrumplan	-65	-65	-65	-65
Overige projecten	-30	-30	-31	-32
Totaal saldo	-640	-513	-561	-489

4.5.2 Grondexploitaties

Er zijn geen grondexploitaties.

4.5.3 Ruimtelijke projecten

De Nieuwe Kern

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. Hierin zijn ook afspraken vastgelegd over kostenverhaal.

Sinds 2020 worden de reële plankosten jaarlijks verrekend met de grondeigenaren. De historische kosten en opbrengsten van de gemeente (2010 t/m 2019) kosten en opbrengsten van de gemeente, waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht. De contractuele afspraak in de ontwikkelstrategie (ondertekend in december 2021) 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 maximaal € 100.000 niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van het resultaat wordt gebracht. Dit betreft voornamelijk de inzet die nodig is om initiatieven of producten onafhankelijk en objectief te kunnen beoordelen.

Ouder-Amstel heeft een publiekrechtelijke rol en neemt hierbij niet een rol in om actief de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. Dit betekent dat iedere grondeigenaar zijn/haar gronden tot ontwikkeling brengt binnen het gestelde plankader van DNK. Daarbij maakt elke grondeigenaar anterieure afspraken met Ouder-Amstel. Via de anterieure overeenkomsten zijn de gemeentelijke plankosten die wettelijk verhaalbaar zijn volledig gedekt.

In 2024 zal een uitvoeringsovereenkomst met stedenbouwkundig raamwerk worden vastgesteld, op basis waarvan in het vervolg van het project de komende jaren succesievelijk anterieure overeenkomsten kunnen worden gesloten. Met de uitvoeringsovereenkomst 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.

Werkstad OverAmstel

Voor Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In 2024 wordt de actualisatie doorgezet van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling'. In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord, Zuid en Weespertrekvaart. Dit leidt tot deels niet verhaalbare kosten welke ten laste van de exploitatie komen.

Werkstad Noord

In Werkstad Noord betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van Amstel Design District en VMK. Ook hier wordt een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte in samenwerking met Amsterdam.

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid wordt naar verwachting in 2024 het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media (Mediavaert) opgeleverd en werken we verder aan de hotelontwikkelingen "De Centrale" (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam en "Mate" op de hoek van de Van Der Madeweg bij het metrostation. Voor Kavel 3, in bezit van Amsterdam, wordt een tender voorbereid om deze via een aanbesteding "in de markt te zetten". Samen met Amsterdam wordt onderzocht of het deel van de Van Der Madeweg tussen de Joan Muyskenweg en Spaklerweg, anders kan worden ingericht voor meer groen en sportfuncties en vindt hierover de eerste participatie plaats.

Weespertrekvaart

In deelgebied Weespertrekvaart is dit jaar, na jaren voorbereiding, de bouw van The Dialogue voorzien. Ook wordt verder gewerkt aan woningbouwproject "The City" en verkenning van mogelijkheden op verschillende locaties. Net als voor Werkstad Noord en Zuid wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Amsterdam over de benodigde investeringen in de openbare ruimte en kostenverhaal.

Woonboten Duivendrechtsevaart

Na vaststelling van de verschillende bestemmingsplannen voor de woonboten en kade, wordt zo nodig een procedure bij de Raad van State gevoerd. Wederom met Amsterdam wordt parallel doorgewerkt aan de voorbereidingen van de verplaatsing van boten en herinrichting van de kade. Alle kosten zijn niet verhaalbaar en komen ten laste van het resultaat.

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 2023 is de stedenbouwkundige visie door uw raad vastgesteld, is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten met één van de twee eigenaren en is er begonnen met het opstellen van het stedenbouwkundig plan. In 2024 zal het stedenbouwkundig plan voor vaststelling worden aangeboden en zal er een anterieure overeenkomst en omgevingsplan worden opgesteld. Ook bij Entrada is in beperkte mate sprake van niet verhaalbare kosten.

Overige ruimtelijke projecten

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 plan gemaakt en uitgevoerd voor Kerkstraat/'t Kampje/Korendragerstraat en graskeienveld.

In januari 2023 is het Definitief Ontwerp (DO) voorzien van een investeringsvoorstel aan de raad voorgelegd. De raad heeft het DO vastgesteld en een investeringskrediet van € 1.935.000 beschikbaar gesteld voor de technische uitwerking en realisatie van het plan.

Momenteel wordt gewerkt aan de technische uitwerking en de voorbereiding van de aanbesteding van het werk. De verwachting is dat in tweede kwartaal 2024 gestart kan worden met de uitvoering.

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 plaatsvindt nadat de bestemmingsplanwijzigingen zijn gerealiseerd.