



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2025-2028

17-12-2024

3.2.1 Ruimtelijke projecten

In Ouder-Amstel wordt (naast de gebiedsontwikkeling, zie daarvoor het aparte programma) gewerkt aan de ontwikkeling van ruimtelijke projecten.

Portefeuillehouders

Wethouder V.L.M. Frequin

- Ruimtelijke ordening, alle projecten behoudens de projecten van wethouder Koek-Baks.

Wethouder P.D.A.M. Koek-Baks

- A9
- Centrumplan Ouderkerk
- Tweede lift station Duivendrecht
- Herinrichting Sluisplein
- Dijkversterkingen
- Wijk Benning

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen

Ruimtelijke projecten

Onder deze noemer vallen alle ruimtelijke projecten die in voorbereidende fase zitten, behalve de gebiedsontwikkeling (zie daarvoor het aparte programma).

Om de grip op de kleinere ruimtelijke projecten welke nog geen eigen grootboeknummer (FCL) hebben te vergroten is het gewenst deze wel apart te gaan bijhouden. Om dit goed vorm te geven zijn twee stappen nodig. Dit budget (het betreft op dit moment nog 1 verzamel FCL) voor deze projecten wordt budget neutraal opnieuw ingedeeld met taken die elk een project zijn. Deze eerste stap is nu doorgevoerd. De tweede stap zal zijn om de verzamel FCL op te delen in projectspecifieke FCL's. Dit vergt meer voorbereidingstijd en zal in 2025 worden doorgevoerd. Dan wordt ook de keuze gemaakt in welk programma de kleinere ruimtelijke projecten worden opgenomen en verantwoord.

Onderstaande grotere RO projecten hebben wel al een eigen grootboeknummer en deze blijven in deze begroting dus apart verantwoord worden in dit programma Ruimte.

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 gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad 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 afronding van de technische uitwerking en de aanbesteding van het werk. De verwachting is dat begin 2025 de uitvoering kan beginnen.

A9

Voor het project verbreding A9 tussen Badhoevedorp en Holendrecht zijn de gemeente en Rijkswaterstaat een Erratum op de bestuurlijke overeenkomst overeengekomen. In het erratum zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot een financiële bijdrage aan de gemeente voor het uitvoeren van gemeentelijke taken. Deze bijdrage is meerjarig en loopt nog twee jaar ervan uitgaand dat het Rijk de A9 volgens planning oplevert. Voor het jaar 2025 is de bijdrage € 45.000 en in 2026 is dat nog € 15.000.

Tweede lift NS station Duivendrecht

De omgevingsvergunning is verleend maar nog niet onherroepelijk, er is beroep aangetekend tegen de vergunning. Er is volledige dekking voor de kosten van realisatie en onderhoud waarbij de gemeente conform de gesloten overeenkomst een bijdrage van (geïndexeerd)€ 330.000 levert. Deze bijdrage is inclusief de indexering in de begroting opgenomen. In 2025 zal het project gereed zijn. De financiële afrekening is eerder voorzien dan waar eerder in de begroting rekening mee was gehouden. De gemeentelijke bijdrage is daarop aangepast.

Woonboten Duivendrechtsevaart

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld. Het gebied is hierbij gesplitst waarbij voor het water en dus de boten zelf het bestemmingsplan opnieuw is vastgesteld en voor de kade is dit nog in voorbereiding. De verplaatsing van woonboten naar de Pieter Braaijweg wordt in gang gezet als het bestemmingsplan, dat dit mogelijk maakt, onherroepelijk is en de kade gereed is gemaakt voor deze woonboten. De kosten hiervoor zijn meerjarig opgenomen in deze begroting.

Drie percelen

In Ouderkerk aan de Amstel zijn drie percelen, in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel, welke in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling. De drie ontwikkellocaties zijn de percelen gelegen aan de Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en Polderweg. De gemeenteraad heeft op 24 juni 2021 besloten tot het vaststellen van een ruimtelijke visie voor de drie percelen en om over te gaan tot verkoop van de drie percelen.

Perceel 1: Aart van der Neerweg

Op 23 juli 2024 heeft het college besloten de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst goed te keuren. Deze worden gepubliceerd en na publicatie ondertekend. Met deze ontwikkeling worden er tien seniorenwoningen gerealiseerd. De gemeenteraad heeft op 24 juni 2021 voor deze variant op deze plek gekozen.

Perceel 2: Polderweg

Op deze locatie is de samenwerking gezocht met Eigen Haard voor het realiseren van studentenwoningen. Het is de bedoeling om in het vierde kwartaal van 2024 een intentieovereenkomst te sluiten zodat de benodigde onderzoeken kunnen starten en plankosten voor de intentiefase zijn gedekt.

Perceel 3: Prinses Beatrixlaan

De gemeente is zelf initiatiefnemer voor de bestemmingsplanwijziging. Zodra er een onherroepelijke woonbestemming is gerealiseerd op het perceel, wordt het perceel via een tender verkocht. Het ontwerpbestemmingsplan Prinses Beatrixlaan (vier woningen)

is op 21 november 2023 vrijgegeven door het college voor zienswijzen. Hierdoor is de omgevingswet procedureel niet aan de orde. Er zijn zienswijzen ontvangen van naastgelegen bewoners aan de Raadhuislaan. Aan de hand van de zienswijzen is een nieuw ontwerp opgesteld (drie woningen) en gedeeld met de omwonenden zodat zij daarop kunnen reageren. Aan de hand van het nieuwe ontwerp en de ontvangen reacties moet het college nog een besluit nemen en vervolgens een gewijzigd bestemmingsplan voorleggen aan de gemeenteraad.

Herinrichting Sluisplein

Naast de uitbreiding van de Jumbo, wordt ook het plein heringericht. De werkzaamheden zijn opgenomen in de paragraaf Kapitaalgoederen.

Dijkversterkingen

De dijken langs de Amstel en De Ronde Hoep worden, in samenwerking met de gemeente, versterkt door Waternet. Nadere toelichting is opgenomen in de bijlage Overzicht Investerings.

Wijk Benning

Door verzakkingen is integrale ophoging noodzakelijk. Verdere toelichting is opgenomen in de risicoparagraaf.

Wat mag het kosten

Projecten	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	594	4.286	1.390	533	399	332
Baten	126	4.249	1.072	429	268	202
Saldo baten en lasten	-468	-37	-318	-104	-131	-130
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	-	35	35	31	-	-11
Saldo reserves	-	35	35	31	-	-11
Saldo	-468	-3	-283	-74	-131	-141

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil € 2.896.000 in lagere lasten van de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door:

- Het verschil in lasten 2024 versus 2025 heeft te maken met de uitvoering van de lift die voor het grootste deel in 2024 is opgenomen € 1.941.000.
- Het project van der Looskwartier vindt de uitvoering grotendeels plaats in 2024. Dit heeft een voordeel van € 941.000 in 2025.
- In 2025 worden van diverse Ruimtelijke projecten de plankosten verhaald via anterieure overeenkomsten. Actualisatie van de overige projecten in verband met deze anterieure overeenkomsten resulteert in een voordeel van € 146.000. Hierdoor worden de lasten nog zuiverder toegerekend aan de projecten.
- Daarnaast vindt er een lagere toerekening van overhead plaats ten opzichte van 2024. Dit heeft een nadeel van € 108.000 wat de lasten betreft.
- De lasten van de 3 percelen zijn vanaf 2025 ook meerjarig in de begroting opgenomen nadeel van € 45.000.

- De overige kleine onder- en overschrijdingen is kleiner dan € 25.000 voordelig en worden niet nader toegelicht.

BATEN

Het verschil € 3.177.000 in lagere baten van de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door:

- Het verschil in baten 2024 versus 2025 heeft te maken met de bijdrage van de lift die ook hier voor het grootste deel in 2024 begroot is € 2.113.000.
- Het project Van der Looskwartier vindt de uitvoering grotendeels plaats in 2024. Dit heeft voor de baten een nadeel van € 911.000 in 2025.
- In 2025 worden van diverse Ruimtelijke projecten de plankosten verhaald via anterieure overeenkomsten. Dit heeft een voordeel van € 272.000 op de baten.
- De baten van 2 van de 3 percelen zijn vanaf 2025 ook meerjarig in de begroting opgenomen voordeel van € 69.000.
- De overige kleine onder- en overschrijdingen zijn per saldo € 50.000 nadelig en worden niet nader toegelicht.

Beleidskader

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

Kaderstellende documenten

- Nota Grondbeleid 2010
- Grondprijzenbeleid 2024

Wetten

- Wet Voorkeursrecht gemeenten
- Omgevingswet
- Huisvestingswet 2014
- Wet goed verhuurderschap

Verordeningen

- Verordening bedrijveninvesteringszone Ouderkerk aan de Amstel
- Beheersverordening De Ronde Hoep (25-09-2014)
- Huisvestingsverordening
- Doelgroepenverordening
- Verleggingsregeling Kabels en leidingen
- Exploatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade
- Programma een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)

Indicatoren Projecten

Binnen Projecten zijn er geen indicatoren.

3.2.2 Wonen en Ruimte

In onze gemeente gaat aandacht uit naar de grote behoefte aan woonruimte voor alle doelgroepen, alsmede naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Onder dit thema vindt u de speerpunten en acties die er worden genomen voor wonen, zorg en/of begeleiding voor verschillende groepen. Daarnaast werken we in 2025 aan de uitvoering van de Omgevingsvisie, Woonzorgvisie 2025-2040 en het Beleidsplan duurzaamheid.