

Jaarstukken 2023

24-07-2024

3.5 Grondbeleid en projecten

Het grondbeleid van de gemeente Ouder-Amstel is gebaseerd op de Nota grondbeleid die in 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota legt de basis voor het grondbeleid en benadrukt een projectmatige aanpak. Voor elk specifiek geval worden de gewenste vorm van grondbeleid en de uitvoeringsvoorwaarden vastgesteld.

Deze nota dient nog steeds als leidraad voor de huidige projecten van de gemeente, waarbij het grondprijsbeleid voor de jaren 2021 en 2022 als aanvulling is opgenomen. Dit betekent dat de gemeente bij nieuwe projecten en ontwikkelingen de principes en richtlijnen uit de Nota grondbeleid hanteert, aangevuld met eventuele updates en aanpassingen uit het recentere grondprijsbeleid.

3.5.1 Algemeen

Ouder-Amstel heeft geen apart grondbedrijf, maar richt zich op gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult binnen de vastgestelde beleidskaders per ontwikkelgebied. Deze aanpak wordt beschreven in het programma gebiedsontwikkeling, waarin ook het financiële overzicht is opgenomen.

Naast de grootschalige gebiedsontwikkelingen werkt de gemeente ook aan kleinere initiatieven en ruimtelijke projecten. Zolang er nog geen concrete overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars, mag er geen rekening worden gehouden met mogelijke toekomstige inkomsten uit deze kleinere projecten. De kosten van deze projecten worden, indien er geen directe baten tegenover staan, ten laste van het resultaat gebracht. Het is echter de verwachting dat een deel van deze kosten op termijn alsnog kan worden verhaald op de ontwikkelaars.

In 2023 zijn er voor het eerst concrete stappen gezet door overeenkomsten te sluiten bij enkele langlopende projecten, wat kan bijdragen aan het verhalen van kosten op de ontwikkelaars.

3.5.2 Grondexploitaties

Nieuwe grondexploitaties

Er zijn geen nieuwe grondexploitaties.

3.5.3 Ruimtelijke projecten

De Nieuwe Kern

De kosten voor De Nieuwe Kern worden jaarlijks verrekend met de grondeigenaren op basis van afspraken vastgelegd in de ontwikkelstrategie, die in 2022 is ondertekend. Historische kosten en opbrengsten van de gemeente (van 2010-2019) die nog niet zijn vergoed, blijven in 2023 op de balans staan en worden niet als kosten geboekt. Deze kosten zullen op een later moment worden vergoed door de grondeigenaren volgens contractuele afspraken in de ontwikkelstrategie.

Een structureel bedrag van €100.000 is opgenomen voor niet-verhaalbare kosten. In 2023 was €103.000 nodig, wat binnen de begroting past en ten laste komt van het resultaat.

In 2023 is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig raamwerk en een uitvoeringsstrategie voor het vervolg van het project. Deze zullen naar verwachting in 2024 worden afgerond en vastgesteld. De verdere ontwikkeling van de SMH (Stedelijke Mixed Housing) heeft plaatsgevonden, wat in 2024 zal resulteren in een aanvraag

voor een omgevingsvergunning. Ook is de locatie voor het flexwoonproject grotendeels bouwrijp gemaakt, waarbij de corporatie een leidende rol heeft.

Werkstad OverAmstel

In samenwerking met Amsterdam zijn verdere stappen gezet in de ontwikkeling van Werkstad OverAmstel, met specifieke focus op de deelgebieden Werkstad Noord, Werkstad Zuid, Duivendrechtsevaart en Weespertrekvaart.

Werkstad Noord:

- Voor Amstel Design District fase 2 is het Ontwerp Bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- De gesloten intentieovereenkomst voor deellocatie Zuidpark is beëindigd op verzoek van de initiatiefnemer.
- Voor Van Marwijk Kooistraat 1-4 is het ontwerptraject gestart, samen met Amsterdam wordt gewerkt aan een schetsontwerp voor de openbare ruimte.

Werkstad Zuid:

- De aanvraag van de omgevingsvergunning voor 'De Centrale' is ingediend.
- Het ruimtelijk plan voor het project 'MATE' naast het metrostation is bijna gereed, een startovereenkomst is gesloten en een haalbaarheidsonderzoek is gestart voor de ontwikkeling van de locatie aan de Joan Muyskenweg onder de naam Photon.
- Maatregelen zijn versneld uitgevoerd om de route naar metrostation Overamstel aantrekkelijker te maken, in samenspraak met Amsterdam.
- Verkenning van mogelijkheden voor groen en sport langs de Van der Madeweg is gedaan in samenwerking met Amsterdam.

Duivendrechtsevaart:

- Het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart is opgedeeld in drie nieuwe bestemmingsplannen, waarvan twee door de raad zijn vastgesteld.
- Ondanks vernietiging van het bestemmingsplan door Amsterdam zijn werkzaamheden voor toekomstige ligplaatsen en herinrichting van de kade voortgezet.

Weespertrekvaart:

- Een kwaliteitskader voor de inrichting van de openbare ruimte is ontwikkeld in samenwerking met Amsterdam en andere partijen.
- De omgevingsvergunning voor het project Dialogue is afgegeven, en met subsidie van het Rijk is de start bouw gegarandeerd.
- Tijdelijke huisvesting voor economisch daklozen is gerealiseerd aan de Wenckebachweg 118.
- De 'Stedenbouwkundige Visie Wenckebachweg Zuid' is vastgesteld door de gemeenteraad, en het ruimtelijk plan voor het project 'The City' is door het college vastgesteld.
- De intentieovereenkomst voor de ontwikkeling 'De Joop' is beëindigd op verzoek van de initiatiefnemer, terwijl afspraken zijn gemaakt met het Bastion Hotel voor het verhalen van gemeentelijke plankosten voor uitbreiding.

In samenwerking met Amsterdam zijn verdere stappen gezet in de ontwikkeling van Werkstad OverAmstel, met specifieke focus op de deelgebieden Werkstad Noord, Werkstad Zuid, Duivendrechtsevaart en Weespertrekvaart.

Werkstad Noord:

- Voor Amstel Design District fase 2 is het Ontwerp Bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- De gesloten intentieovereenkomst voor deellocatie Zuidpark is beëindigd op verzoek van de initiatiefnemer.

- Voor Van Marwijk Kooystraat 1-4 is het ontwerptraject gestart, samen met Amsterdam wordt gewerkt aan een schetsontwerp voor de openbare ruimte.

Werkstad Zuid:

- De aanvraag van de omgevingsvergunning voor 'De Centrale' is ingediend.
- Het ruimtelijk plan voor het project 'MATE' naast het metrostation is bijna gereed, een startovereenkomst is gesloten en een haalbaarheidsonderzoek is gestart voor de ontwikkeling van de locatie aan de Joan Muyskenweg onder de naam Photon.
- Maatregelen zijn versneld uitgevoerd om de route naar metrostation Overamstel aantrekkelijker te maken, in samenspraak met Amsterdam.
- Verkenning van mogelijkheden voor groen en sport langs de Van der Madeweg is gedaan in samenwerking met Amsterdam.

Duivendrechtsevaart:

- Het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart is opgedeeld in drie nieuwe bestemmingsplannen, waarvan twee door de raad zijn vastgesteld.
- Ondanks vernietiging van het bestemmingsplan door Amsterdam zijn werkzaamheden voor toekomstige ligplaatsen en herinrichting van de kade voortgezet.

Weespertrekvaart:

- Een kwaliteitskader voor de inrichting van de openbare ruimte is ontwikkeld in samenwerking met Amsterdam en andere partijen.
- De omgevingsvergunning voor het project Dialogue is afgegeven, en met subsidie van het Rijk is de start bouw gegarandeerd.
- Tijdelijke huisvesting voor economisch daklozen is gerealiseerd aan de Wenckebachweg 118.
- De 'Stedenbouwkundige Visie Wenckebachweg Zuid' is vastgesteld door de gemeenteraad, en het ruimtelijk plan voor het project 'The City' is door het college vastgesteld.
- De intentieovereenkomst voor de ontwikkeling 'De Joop' is beëindigd op verzoek van de initiatiefnemer, terwijl afspraken zijn gemaakt met het Bastion Hotel voor het verhalen van gemeentelijke plankosten voor uitbreiding.

Entrada

In 2023 is de stedenbouwkundige visie voor het gebied voltooid en goedgekeurd door de gemeenteraad. Dit werd gevolgd door het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn vastgelegd voor verdere ontwikkeling van de visie in een stedenbouwkundig plan, evenals het opstellen van een anterieure overeenkomst. Beide processen zijn gestart in 2023.

De samenwerkingsovereenkomst regelt ook de vergoeding van kosten die door de gemeente zijn gemaakt of nog zullen worden gemaakt voor het opstellen en beoordelen van de genoemde documenten.

Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel

In 2023 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel het definitief ontwerp (DO) voor het Centrumplan van Ouderkerk aan de Amstel vastgesteld, na de eerdere goedkeuring van het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp. Het investeringskrediet voor de realisatie van het Centrumplan is vastgesteld op € 1.935.000, inclusief € 200.000 voor de herinrichting van de Ambachtenstraat. Met deze besluiten is de ontwerpfase afgesloten en is de start van de uitvoering van het Centrumplan geïnitieerd.

Gedurende 2023 is er gewerkt aan de technische uitwerking van het definitief ontwerp en de opstelling van bestekdocumenten. Deze documenten zijn noodzakelijk voor het aanbestedingsproces. Na voltooiing van de aanbesteding kan de aannemer aan de slag, waarna de fysieke uitvoering van het Centrumplan naar verwachting rond de zomer van 2024 van start gaat.

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.

Overige projecten waarin de gemeente faciliteert

Afgelopen jaar zijn onder andere de volgende projecten van derden ondersteund:

- Gezellenhuis
- Amstelbrug
- Verbreding A9
- Uitbreiding Jumbo Sluisplein
- Manageterrein
- Compierterrein
- Van der Looskwartier

Reserve gebiedsontwikkeling

Conform de besluitvorming is deze reserve alleen bestemd voor de gebiedsontwikkeling: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel inclusief Entrada. In 2023 zijn dus de lasten van overige projecten (als er geen anterieure overeenkomst voor is gesloten) ten laste van het resultaat gebracht.

Stand van zaken reserve gebiedsontwikkeling

Bij het voeren van faciliterend grondbeleid en met name bij grotere langdurige projecten zoals DNK, Werkstad OverAmstel en Entrada gaan de kosten vaak voor de baten uit, zeker als het gaat om de inzet van ambtelijke capaciteit. Daarvoor is een reserve gebiedsontwikkeling in het leven geroepen om die voorbereidingskosten op te vangen. Zodra een contract wordt gesloten worden deze kosten gedekt middels een overeenkomst. Daarmee kunnen we gewenste gebiedsontwikkelingen blijven bedienen. Dit jaar is er per saldo € 155.000 ten gunste van de reserve gebracht. De huidige stand van de reserve gebiedsontwikkeling is afgerond € 791.000.

Projectenresultaat Bedrag x € 1.000	Lasten begroot	Lasten werkelijk	Baten begroot	Baten werkelijk	Realisatie totaal	Saldo Reserve gebiedsontwikkeling	T.i.v. Resultaat
DNK Lift Station Duivendrecht	-	-89	-	15	-74		-74
De Nieuwe Kern bijdrage grondeigenaren	-1.015	-1.075	1.015	1.075	-	-	
De Nieuwe Kern Liander transformatorstation	-	-	-	-	-	-	
De Nieuwe Kern Ajax fase 1	-33	-11	33	8	-3	-3	
De Nieuwe Kern Touringcar Terminal ITT	-48	-2	48	2	-1	-1	
De Nieuwe Kern Ajax fase 2	-	-3	-	2	-1	-1	

Projectenresultaat Bedrag x € 1.000	Lasten begroot	Lasten werkelijk	Baten begroot	Baten werkelijk	Realisatie totaal	Saldo Reserve	T.l.v. Resultaat
gebiedsontwikkeling							
De Nieuwe Kern BP dijkverlegging +150kV west	-	-16	-	25	9	9	
De Nieuwe Kern incidentele kosten	-378	-57	577	208	152	152	
De Nieuwe Kern niet verhaalbare plankosten	-100	-103	-	-	-103		-103
De Nieuwe Kern Flexwonen	-245	-384	245	384	-	-	
De Nieuwe Kern Adam Tijdelijk sportpark	-9	-5	9	-	-5	-5	
De Nieuwe Kern SMH	-44	-19	44	19	-	-	
Totaal De Nieuwe Kern	-1.871	-1.764	1.970	1.739	-25	151	-176
Werkstad - OverAmstel	-420	-415	283	299	-116	-116	
Werkstad - ADD PGZ	-93	-87	112	139	52	52	
Werkstad - VMK	-62	-14	75	14	-1	-1	
Werkstad - Zuidpark Patrizia	-86	-15	100	2	-13	-13	
Werkstad - Ankestyn Cobraspen	-	-	-	-	-	-	
Werkstad - WBW- zuid Rosebroom	-87	-63	24	32	-32	-32	
Werkstad - The Joop AroundTown	-48	-3	83	23	20	20	
Werkstad - Dialogue Cod/Amvest	-102	-124	126	124	-	-	
Werkstad - Yellow Rose Circle-RE	-48	-8	97	45	37	37	
Werkstad - Mate Lingotto	-70	-62	99	65	3	3	
Werkstad - Wenckebachhweg 118	-	-13	-	7	-6	-6	
Werkstad - Kavel 1 Gem. Amsterdam	-25	-21	-	-	-21	-21	
Werkstad - Waternetkavel Breevast	-9	-6	10	8	2	2	
Werkstad - Uitbr. Bastion Hotel	-41	-9	52	8	-	-	
Werkstad - Photon Being	-49	-15	56	17	2	2	
Totaal Werkstad	-1.140	-856	1.117	784	-72	-72	-
Entrada	-217	-123	270	587	464	464	
Totaal Entrada	-217	-123	270	587	464	464	-
Perceel Aart van der Neerweg	-51	-1	51	-	-1		-1
Perceel Prinses Beatrixlaan	-107	-7	-	-	-7		-7
Perceel Polderweg	-55	-1	-	-	-1		-1
Uitvoering projecten	-161	-225	38	47	-178		-178
Centrumplan	-	-20	50	-	-20		-20
A9	-45	-156	45	-	-156		-156
Overige kosten projecten	-60	-5	-	-	-5		-5
Werkstad - Woonboten	-118	-74	-	-	-74		-74
van der Looskwartier	-	-63	-	63	-		-

Projectenresultaat Bedrag x € 1.000	Lasten begroot	Lasten werkelijk	Baten begroot	Baten werkelijk	Realisatie totaal gebiedsontwikkeling	Saldo Reserve	T.l.v. Resultaat
Rijksstraatweg Duivendrecht	-	-28	-	-	-28		-28
Totaal Overige projecten	-597	-580	184	110	-469	-	-469
Totaal	-3.825	-3.323	3.541	3.221	-102	543	-645