



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.