

Jaarstukken 2020

20-07-2021



Definitief vastgesteld dd. 8 juli 2021

2.2 Ruimte

In het programma ruimte staan de speerpunten, doelstellingen en activiteiten beschreven voor het ruimtelijk domein. We streven er in dit programma naar het woon-, leef-, toeristisch- en economisch klimaat vanuit een duurzaam perspectief te versterken.

Het programma is onderverdeeld in thema's:

- Projecten
- Wonen en Ruimte
- Economie en toerisme
- Verkeer, wegen en water
- Milieu
- Groen

Aan het einde van het programma wordt een overzicht gegeven van de verbonden partijen.



2.2.1 Projecten

In Ouder-Amstel wordt samen met partners gewerkt aan de (her)ontwikkeling van verschillende gebieden, zoals het Amstel Business Park Zuid, Entrada en De Nieuwe Kern.

De Nieuwe Kern

Het toekomstbeeld voor DNK is een duurzame gemengde wijk waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn. De basis voor dit proces is de samenwerkingsovereenkomst die in november 2017 door alle grondeigenaren van DNK (Gemeente Amsterdam, NS, Borchland/VolkerWessels en Ajax) is getekend.

Begin 2020 heeft bureau AKRO de opdracht gekregen om gezamenlijk met de grondeigenaren en gemeente een ontwikkelstrategie op te stellen die een toevoeging (allonge) op de samenwerkingsovereenkomst moet gaan vormen. De verwachting was om deze in de tweede helft van 2020 gereed te hebben. Vanwege de coronamaatregelen zijn alle overleggen digitaal gevoerd en liep dit proces vertraging op. De verwachting is om deze in het eerste kwartaal van 2021 gereed te hebben.

Op 7 januari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de concept-structuurvisie DNK vastgesteld en vrijgegeven voor brede participatie en als input voor de MER (milieueffectrapportage). Op 29 januari heeft de officiële perspresentatie plaatsgevonden, gevolgd door het participatieproces. Op 16 september 2020 heeft de afsluitende gebiedskonferentie plaatsgevonden. Na september is begonnen met het verwerken van alle input uit de participatie in de ontwerp-structuurvisie.

In 2020 is tevens gestart met de MER voor De Nieuwe Kern. De eerste deelrapportages zijn eind 2020 ontvangen.

In 2020 is het college van B&W akkoord gegaan met het sluiten van de anterieure overeenkomst over het Tijdelijk Sportpark met de gemeente Amsterdam. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het realiseren van een tijdelijk sportpark op het voormalig slibdepot. Het tijdelijk sportpark is nodig om sportpark Strandvliet functievrij te kunnen maken zodat er gestart kan worden met het bouwrijp maken voor de SMH. De omgevingsvergunning voor dit tijdelijke gebruik (maximaal 9 jaar en 10 maanden) is eind september aangevraagd.

Met AFC Ajax is gewerkt aan een concept anterieure overeenkomst voor de herinrichting van huidig sportpark De Toekomst en met Liander is gewerkt aan een concept anterieure overeenkomst voor uitbreiding van het 150kV station.

In 2020 is voor de Smart Mobility Hub (SMH) de Mer-aanmeldingsnotitie vastgesteld door het college. Hieruit volgde dat voor de SMH geen verdere m.e.r.-(beoordelings)procedure nodig is en dat er een zelfstandige RO procedure kan worden gevolgd. In het vierde kwartaal van 2020 is het bestemmingsplan van de SMH in ontwerp vastgesteld door het college en ter inzage gelegd. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan op bepaalde punten aangepast. Eind 2020 heeft het college besloten akkoord te gaan met het sluiten van een anterieure overeenkomst voor de SMH.

Het deelproject Flexwonen is in het 4^e kwartaal van 2020 gestart. Een eerste ruimtelijke verkenning is uitgevoerd en er zijn gesprekken met de gemeente Amsterdam en de Impulskamer gevoerd over het haalbaarheidsonderzoek bij de subsidieaanvraag vanuit de Bouwimpuls van het Rijk.

In 2020 is het handelingsperspectief voor station Duivendrecht opgestart met de betrokken regio en landelijke partijen. Met het Rijk en de regio partijen is overeenstemming bereikt om gezamenlijk een stedenbouwkundige analyse te gaan maken.

Werkstad OverAmstel (ABPZ)

Het Amstel Business Park Zuid (ABPZ) transformeert komende jaren van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied: Werkstad OverAmstel. Daar waar in het verleden interesse was in productie, transport en groothandel is er nu ook interesse vanuit de creatieve industrie, vrije tijd en wonen. De gemeente wil daarop inspelen door ruimte te bieden aan dergelijke nieuwe initiatieven.

In 2017 is de Ruimtelijk-economische visie door de gemeenteraad vastgesteld. Om sturing te geven aan de ontwikkelingen die in het gebied gaan plaatsvinden is het beleidskader Werkstad OverAmstel: richtlijnen voor ontwikkeling op 4 juli 2019 vastgesteld. Deze 'spelregels' geven de ontwikkelaars een duidelijk beeld van de gemeentelijke ambitie per deelgebied om zodoende te kunnen groeien naar een werkstad.

In 2020 is gestart met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor Werkstad OverAmstel. Dit is, na de ruimtelijk-economische visie en de richtlijnen voor ontwikkeling, het derde deel in het drieluik van het ruimtelijk beleid voor de Werkstad. In 2020 is het beeldkwaliteitsplan in concept beschikbaar gekomen en afgestemd met diversre partijen.

In 2020 heeft bureau Witteveen + Bos de opdracht gekregen om een MER-beoordeling te maken voor de Werkstad. Deze is in concept gereed.

Met de gemeente Amsterdam en de Vervoerregio is in 2020 gewerkt aan de herinrichting voor Station OverAmstel en de inrichting voor de openbare ruimte van de stationsomgeving. Het verkeersonderzoek voor de ontsluitingen van Werkstad Noord en Weespertrekvaart is in 2020 verder opgepakt met een doorrekening door Amsterdam. Deze is in concept gereed.

In alle drie de deelgebieden is gewerkt aan de planvorming van deelontwikkelingen en zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen. In 2020 is gestart met de bouw van The Joan. Ook is de omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media. DPG media (voorheen Persgroep) is een groot mediabedrijf dat zich gaat vestigen in de Werkstad naast hun drukkerij aan de Joan Muyskenweg.

Met een deel van de grondeigenaren in werkstad Noord (PGZ, Patrizia en gemeente Amsterdam) is anterieure overeenstemming bereikt over de principes voor het kostenverhaal van de investeringen die de komende jaren door Amsterdam in het gebied gaan worden gedaan. Op basis hiervan is Voor Werkstad Noord en Zuid met Amsterdam in 2020 in overleg gegaan over een anterieure overeenkomst die deze investeringen zal borgen.

Entrada

Van kantoreengebied naar een stedelijk woongebied is de opgave waar Entrada de komende jaren voor staat. Wonen is de hoofdmoot van de transformatie, overige (ondergeschikte) functies moeten zorgen voor menging en daarmee levendigheid.

Om te komen tot deze transformatie is op 13 juni 2019 het Programma van Eisen (hierna: PvE) vastgesteld als ontwikkelkader. Dit document scheidt de kaders en uitgangspunten voor de verdere samenwerking en ontwikkeling van Entrada. De uitgangspunten vanuit het PvE zijn in de afgelopen periode door de eigenaren verder vertaald en uitgewerkt in de concept-stedenbouwkundige visie (hierna: visie).

Parallel aan het opstellen van de visie is door BBN adviseurs een voorlopig exploitatiemodel opgesteld ten behoeve van de uit te werken motie van de gemeenteraad, aangenomen tijdens de vaststelling van het PvE. Het model moest inzichtelijk maken of de gestelde ambities en eisen in de visie financieel uitvoerbaar zijn. Op basis van het voorlopig exploitatiemodel heeft de gemeenteraad voor de zomer 2020 besloten om een aantal kwantitatieve uitgangspunten te wijzigen en deze verder te onderzoeken. Deze kwantitatieve uitgangspunten zijn door KCAP ruimtelijk vertaald in de visie.

Om de visie ter inzage te kunnen leggen heeft de gemeente de voorwaarde gesteld om een overeenkomst met alle partijen te ondertekenen die voorziet in de periode tot en met besluitvorming over de concept-stedenbouwkundige visie en de samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is voorals nog niet ondertekend zodat publicatie van de stedenbouwkundige visie is uitgesteld.

Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

In het bovenstaande thema hebben we het volgende speerpunt:

Speerpunt: Voorzien in de maatschappelijke vraag naar meer woningen binnen de Metropool Regio Amsterdam. Wij dragen bij aan de woningbouwopgave middels het realiseren van duurzame woningen en bijbehorendevoorzieningen.

Doelstelling	Bijdragen aan de woningbouwopgave in de Metropool-regio Amsterdam door het ontwikkelen van De Nieuwe Kern met partners.
Wat wilden we doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen structuurvisie met Milieu Effect Rap portage en participatietraject. • Anterieure overeenkomsten voorbereiden. • Jongeren- en studentenhuysvesting creëren in De Nieuwe Kern.
Wat hebben we gedaan?	<p>In januari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de concept- structuurvisie De Nieuwe Kern vrijgegeven voor participatie. Dit participatieproces is op 29 januari van start gegaan met een perspresentatie en een grote bijeenkomst voor inwoners en alle andere belanghebbenden op 12 februari. In september 2020 is het participatieproces afgerond en is begonnen met het verwerken van de input in de ontwerp- structuurvisie. In 2020 is tevens gestart met de MER voor De Nieuwe Kern.</p> <p>In 2020 is gewerkt aan een anterieure overeenkomst met AFC Ajax voor de ontwikkeling van de huidige Toekomst. Met Liander is gewerkt aan een anterieure overeenkomst voor de uitbreiding van het 150kV station. Met de gemeente Amsterdam zijn in 2020 anterieure overeenkomsten gesloten voor de SMH en het tijdelijk Sportpark op het voormalig slibdepot.</p>
	<p>In 2020 is gestart met het mogelijk maken van Flexwonen in De Nieuwe Kern als tijdelijke invulling van een deel van de gronden. In 2020 is een eerste ruimtelijke verkenning gedaan en zijn gesprekken met Amsterdam en de Impulskamer gevoerd over het haalbaarheidsonderzoek bij de subsidieaanvraag vanuit de Bouwimpuls van het Rijk.</p>

Doelstelling	Entrada transformeren voor wonen
Wat wilden we doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerkingsovereenkomst tekenen met de ontwikkelende partijen. • Opleveren exploitatiemodel. • Vaststellen stedenbouwkundige visie. • Opstellen stedenbouwkundig plan. • Inrichtingsplan openbare ruimte opstellen.
Wat hebben we gedaan?	<p>BBN Adviseurs heeft een interactief exploitatiemodel gemaakt en dit is voor de zomer van 2020 aan de gemeenteraad gepresenteerd.</p> <p>De stedenbouwkundige visie is gereed voor publicatie zodat hierop kan gaan worden gereageerd. De datum van publicatie is doorgeschoven in afwachting van de contractvorming.</p>
	Voor de samenwerkingsovereenkomst hebben meerdere overleggen plaatsgevonden. Deze leidden ertoe dat eerst een voorovereenkomst zou worden opgesteld en getekend als opmaat naar de SOK. Deze is gereed maar per 31/12 nog niet ondertekend.
	Het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan openbare ruimte moet nog plaatsvinden

Doelstelling	Herinrichting openbare ruimte Zonnehof ten einde de leefbaarheid en aantrekkelijkheid te verbeteren.
Wat wilden we doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Herinrichten binnen het kader van de grondexploitatie GREX. • Verbeteren leefbaarheid /aantrekkelijkheid door herinrichting openbare ruimte. • Inpassen van de woningbouw.
Wat hebben we gedaan?	<p>Nu de werkzaamheden zijn afgerond zal ook de GREX afgesloten worden. De werkzaamheden zijn binnen het kader van de GREX uitgevoerd.</p> <p>De herinrichting van de openbare ruimte in de Zonnehof is eind 2020 afgerond.</p> <p>De nieuwbouwwoningen in de Zonnehof zijn al een tijd bewoond. Door de herinrichting van de openbare ruimte waarbij ook nieuwe wegen, fietspaden en parkeerplaatsen zijn aangelegd, is de nieuwbouw onderdeel geworden van de Zonnehof en sluit het groen van de openbare ruimte rondom de woningen aan.</p>

Doelstelling	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 de bezoekers. En binnen dat centrum is 't Kampje het kloppend hart.
Wat wilden we doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Uitwerken van het vastgestelde ambitiesdocument Centrumplan naar een stedenbouwkundigplan en bestemmingsplan. • Opstellen van een inrichtingsplan openbare ruimte.
Wat hebben we gedaan?	<p>In coproductie met inwoners is het bouwstenendocument, uitgangspunten voor een stedenbouwkundig plan 'Spijkers met Koppen' gemaakt en in september aan de raad voorgelegd. De raad heeft het document vastgesteld. In december is een ontwerp bureau geselecteerd. Het ontwerpproces, wederom in coproductie met inwoners, is gaande en in april 2021 wordt het schetsplan afgerond.</p> <p>De uitwerking in een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een inrichtingsplan openbare ruimte wordt in 2021 en 2022 voorzien. Dit is trager dan oorspronkelijk voorzien omdat er is geïnvesteerd in een zorgvuldige voorbereiding samen met de inwoners en andere belanghebbenden.</p>

Doelstelling	Het Amstel Business Park Zuid ontwikkelen van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied
Wat wilden we doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Het voor de ontwikkeling van het gebied gewenste programma toetsen aan milieuaspecten aan de hand van een MER-beoordeling. • Opstellen en vaststellen van een beeldkwaliteitsplan. • Afspraken maken met partijen over planproces, plankosten en investeringen die nodig zijn voor de ontwikkeling van het gebied. • Begeleiding / aansturing planvorming deelontwikkelingen.
Wat hebben we gedaan?	<p>In 2020 heeft bureau Witteveen + Bos de opdracht gekregen om een MER-beoordeling te maken voor de Werkstad. Deze is in concept gereed.</p> <p>In alle drie de deelgebieden is gewerkt aan de planvorming van deelontwikkelingen op basis van intentieovereenkomsten waarmee een deel van de plankosten is gedekt. Met de grondeigenaren in werkstad Noord is overeenstemming over de principes voor het kostenverhaal van de investeringen die in het gebied worden gedaan. Met PGZ is een anterieure overeenkomst gesloten voor fase 1.</p> <p>In alle drie de deelgebieden lopen deelontwikkelingen. Dit heeft in 2020 geleid tot de start bouw van The Joan en het verlenen van de omgevingsvergunning voor DPG Media en Van der Madeweg 18.</p>
	<p>In 2020 is gestart met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor Werkstad OverAmstel. Dit is, na de ruimtelijk-economische visie en de richtlijnen voor ontwikkeling, het derde deel in het drieluik van het ruimtelijk beleid voor de Werkstad. Om met alle betrokken partijen te komen tot een gezamenlijk gedragen plan, was extra tijd nodig en bleek vaststelling in 2020 niet haalbaar. Naar aanleiding van overleggen met een werkgroep met grondeigenaar Amsterdam en een workshop met grondeigenaren en de in het gebied actieve partijen zijn eerste ideeën voor het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt tot een conceptplan.</p>

Doelstelling	Een oplossing zoeken voor de problematiek rondom de woonboten aan de Duivendrechtse vaart.
Wat wilden we doen?	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van een bestemmingsplan. • Toewerken naar het gedeeltelijk leegmaken van de kades. • Alternatief bieden voor woonboten die op locaties liggen waarvoor de ambitie is uitgesproken de kade leeg te maken.
Wat hebben we gedaan?	<p>Op 31 december 2020 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de kades openbare ruimte moeten worden.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is een alternatieve locatie openomen voor de helft van de woonboten die op locaties liggen die vanuit de ambitie vrijgemaakt moeten worden. Voor alternatieve locaties voor alle woonboten die vanuit de visie niet kunnen blijven is een overeenkomst met Amsterdam in voorbereiding om deze vast te leggen.</p>

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht Projecten

Projecten	Rekening 2019	Begroot primitief 2020	Begroot na wijziging 2020	Rekening 2020	Vershil rekening versus begroting na wijziging
Baten	2.648	2.493	3.313	2.905	-408
Lasten	3.492	2.740	4.064	3.664	401
Resultaat voor bestemming	-844	-247	-751	-758	-7
Onttrekken aan reserves	657	458	675	730	54
Toevoegen aan reserves	215	-	-	11	-11
Mutaties reserves	442	458	675	719	44
Resultaat na bestemming	-402	211	-76	-40	36

Toelichting Financieel overzicht

De grondexploitatie Ouderkerk Zuid en Zonnehof zijn beide afgesloten met een positief resultaat van € 137.000 per project (samen € 274.000).

Deze resultaten zijn inclusief een dotatie aan de reserve cultuurfonds van ruim € 5.000 per project, in totaal bijna € 11.000. Hier tegenover staat een nadeel voor niet-verhaalbare kosten diverse projecten van € 144.000.

De onttrekking aan de reserve projecten bestaat enerzijds uit een onttrekking van € 730.000 met betrekking tot de dekking voor de lasten van het project Centrumplan, het niet-verhaalbare deel (30%) van de lasten voor project Werkstad Overamstel, de lasten van het project Flexwonen DNK, overige niet-verhaalbare kosten DNK en de lasten van het project Entrada.

In de paragraaf grondbeleid en projecten worden de ontwikkelingen per project gedetailleerd toegelicht.

Beleidskaders

Hieronder staan de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

Kaderstellende documenten

- Structuurvisie Visie 2030
- Woonvisie 2016
- Huisvestingsverordening 2019
- Doelgroepenverordening 2019
- Leegstandsverordening 2019
- Bomenverordening
- Detailshandelsstructuurvisie 2019
- Welstandsnota
- Erfgoedvisie Ouder-Amstel
- Hotel&Leisure visie 2019
- Kantorenvisie 2019
- Werkstad Overamstel, Ruimtelijk-economische visie ABPZ
- Werkstad Overamstel, Richtlijnen voor ontwikkeling
- Centrumplan, Ambitiedocument behouden door te Verlevendigen
- Centrumplan, Uitgangspuntendocument Spijkers met Koppen

Portefeuillehouders

Wethouder A.A.M. Boomgaars 3e locoburgemeester	Portefeuille <ul style="list-style-type: none">• ABP
Wethouder W. Jansen 4e locoburgemeester	Portefeuille <ul style="list-style-type: none">• De Nieuwe Kern• Ouderkerk Zuid
Wethouder C.C.M. Korrel 2e locoburgemeester	Portefeuille <ul style="list-style-type: none">• Zonnehof• Centrumplan

2.2.2 Wonen en ruimte

In onze gemeente gaat aandacht uit naar de grote behoefte aan woonruimte voor alle doelgroepen alsmede naar ruimtelijke kwaliteit. Onder dit thema vindt u de speerpunten en acties die er worden genomen zoals het stimuleren van langer zelfstandig thuis wonen en duurzame ontwikkeling.

Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Speerpunt: Implementatie Omgevingswet

Doelstelling	Het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.
Wat wilden we doen?	<ul style="list-style-type: none">• Uitvoeren plan van aanpak implementatie Omgevingswet van DUO-gemeenten.• Ontwikkelen en implementeren werkprocessen en werkwijzen binnen de organisatie.• Voorbereiding voor het opstellen van de omgevingsvisie.
Wat hebben we ervoor gedaan?	<ul style="list-style-type: none">• Het plan van aanpak van de DUO-gemeenten is opgepakt en gestart. Er is vorig jaar gewerkt aan het inkopen van de ICT en het harmoniseren van werkprocessen.• De werkprocessen harmoniseren is gestart.• Daarnaast is een opleidingsplan opgesteld en ingekocht zodat medewerkers klaar zijn voor deze grote verandering van werken.• Voor het opstellen van de Omgevingsvisie is een roadmap opgesteld en is gestart met het inventariseren van het huidige beleid en projecten. Daarmee krijgen we inzicht wat inhoudelijk nodig is om de Omgevingsvisie op te stellen.

Speerpunt: 'Herziening welstandsnota tot een nota omgevingskwaliteit'

Doelstelling	Het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.
Wat wilden we doen?	Een heldere, compacte en bruikbare Welstandsnota opstellen die aansluit op het bestaande gemeentelijk beleid zoals de erfgoedvisie en de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie.
Wat hebben we ervoor gedaan?	Vorig jaar is begonnen met fase 1: het inventariseren en het evalueren van het huidige (Welstands)nota. Is voor het uitvoeren van fase 1 roadmap/planning opgesteld. Hiervoor is een ambtelijke startbijeenkomst geweest en interviews van inwoners, het college, ambtenaren en is een enquête onder inwoners verspreid.