RAADSVOORSTEL

Nummer 2020/45

datum raadsvergadering	:	24 september 2020
onderwerp	:	Centrumplan Ouderkerk a/d Amstel
portefeuillehouder	:	C.C.M. Korrel-Wolvers en M. van der Weele.
datum raadsvoorstel	:	18 augustus 2020

Samenvatting

In de raadsvergadering van 27 februari 2020 is het besluit genomen om een vervolg te geven aan het coproductieproces Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Als resultaat van dat proces wil de raad dat er uitgangspunten zijn opgesteld voor een stedenbouwkundige uitwerking waarover zij in september 2020 kunnen besluiten en door kunnen naar een volgende stap.
Het *Bouwstenendocument* 'Spijkers met koppen' is in coproductie opgesteld. Het bevat een schets van de gewenste ontwikkelingen in verschillende deelgebieden binnen het centrum. Het draagvlak binnen de samenleving is op de hoofdlijnen groot, waarbij aangetekend moet worden dat niet ieder individu zich exact kan vinden in alle elementen van het plan. Onderdeel van de haalbaarheid is het kunnen bekostigen van de in het plan beschreven ontwikkelingen. Door uit te gaan van uitvoering in fases en door gebruik te maken van subsidiemogelijkheden en ruimtelijke ontwikkeling waaruit opbrengsten zijn te verwachten, is een deel van de kosten gedekt. Een investering van de zijde van de gemeente is ook noodzakelijk.
Het *Bouwstenendocument* als resultaat van het coproductieproces bevat alle elementen op grond waarvan een uitvoeringsontwerp (stedenbouwkundig/landschapsdeskundig) kan worden opgesteld. Daarmee wordt een belangrijke stap gezet om tot realisatie van gewenste ontwikkelingen te komen.
Aan de raad worden voorstellen gedaan om te komen tot uitvoering van het *Bouwstenendocument* en daartoe de nodige kaders te stellen en richtinggevende besluiten te nemen.

Wat is de juridische grondslag?

Uitvoering geven aan het raadsbesluit van 27 februari 2020.

Wat is de voorgeschiedenis?

Begin 2019 heeft de raad besloten om in coproductie de ambities voor het centrumgebied op te halen. Dit proces is vormgegeven in samenwerking met de werkgroep Centrumplan onder leiding van het onafhankelijke bureau Início. Doel van dit proces was een gedragen ambitiedocument opleveren. De gemeenteraad heeft aan het begin van het coproductieproces de volgende kaders vastgesteld:
- het projectgebied (van het Haventje tot Kerkburg)
- bestaand en nieuw beleid
- financieel neutraal

Op 27 februari 2020 heeft de raad besloten het Ambitiedocument als kader aan het vervolgproces toe te voegen. Tevens is besloten het vervolgproces in coproductie voort te zetten. Daarbij dienden het gemeentebestuur, eigenaren, ontwikkelaars van relevant vastgoed in het gebied, inwoners en ondernemers te worden betrokken. Als resultaat van dit proces wil de raad dat er uitgangspunten zijn opgesteld waarover zij in september 2020 kunnen besluiten en door kunnen naar een volgende stap.

Het resultaat is van de hand van de bij de coproductie betrokken partijen. Het *Bouwstenendocument* is als bijlage bijgevoegd.

Waarom dit raadsvoorstel?

Om tot een volgende fase te komen in het realiseren van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel, is in deze fase kader stellende en richtinggevende besluitvorming van de raad nodig. Het gaat om besluiten die het opstellen van een stedenbouwkundige uitwerking mogelijk maken. Ook betreft het besluiten die belangrijk zijn om ruimtelijke/economische initiatieven te kunnen ontplooien.

Hieronder volgt een algemene inleiding op de deelgebieden. Vervolgens wordt aangegeven welke besluiten wij van u vragen zodat de realisatie van het centrumplan een volgende fase in kan gaan.

0. Algemeen

Het resultaat is met inzet van veel betrokken inwoners tot stand is gekomen. Het *Bouwstenendocument* geeft aan welke kansen er liggen om Ouderkerk aan de Amstel een kwalitatieve impuls te geven die recht doet aan de historische waarde en de diverse centrumfuncties. Het plan is voldoende concreet om als uitgangspunt te dienen bij een opdracht aan een stedenbouwkundige/landschapsarchitect.
De realisatie hiervan vraagt op onderdelen nog verdere uitwerking en onderzoek.

1. Het Haventje

Het uitgangspunt is dat de locatie van de huidige supermarkt gehandhaafd wordt. De exacte omvang (binnen het bouwvlak) van deze supermarkt is niet aan de gemeente om te bepalen. De wens is wel dat er een kwalitatief hoogwaardige supermarkt is, die rekening houdt met, en aansluit op het bestaande winkelaanbod.

Een aanvulling in dit deelgebied is de voorgestelde ontwikkeling van kleinschalige horeca op de kop van het Haventje. Ondersteunen van deze ontwikkeling betekent dat we als gemeente bereid zijn om grond te verkopen en het bestemmingsplan aan te passen.
Een van de effecten van deze keuze is dat voor de roeivereniging Amstelgeuzen een andere thuisbasis gevonden moet worden.
Het voorstel tot uitgraven/vergroten van het wateroppervlak is een optie, maar vraagt om een grote investering. Het mogelijk maken van een horecapunt betekent dat overleg gevoerd moet worden met de initiatiefnemer over de aan te brengen faciliteiten (onder andere sanitaire voorzieningen voor passanten). Streven is om de ontwikkeling van het Haventje financieel neutraal te doen.

2. Dorpsstraat

De Dorpsstraat vormt het hart van het boodschappengebied. Zeker in een 'boodschappen plus' benadering – boodschappen doen met de mogelijkheid tot sociaal contact- moet het winkelen prettig en comfortabel zijn. Verkeer speelt daarbij een belangrijke rol. De auto te gast, kort parkeren en middellang parkeren, plaats voor verduurzaming van het gebied door faciliteiten voor de fietsend bezoekers en oplaadpunten. Het *Bouwstenendocument* doet op het gebied van verkeer een aantal aanzetten. Deze moeten verder uitgewerkt worden in een mobiliteitsplan met een bijpassend parkeerbeleid.

3. Kerkstraat & Rabobankgebouw

De Kerkstraat vormt een logische verbinding met 't Kampje. Vanaf de Dorpsstraat wil je een inrichting van de openbare ruimte waarbij er een natuurlijke overloop ontstaat naar de (terras)activiteiten op 't Kampje. Om vanuit de Dorpsstraat meer zicht op 't Kampje te geven, zou een verbreding van de Kerkstraat hier een optie zijn. Het voormalig Rabobankgebouw kan eventueel iets worden opgeschoven richting de Korendragerstraat. Dit is natuurlijk alleen mogelijk bij nieuwbouw en medewerking van de vastgoedeigenaar. Ook moet onderzocht worden of het historisch gezien wel wenselijk is dit straatbeeld

(qua breedte, opschuiven gevellijn) aan te passen. De raad wordt gevraagd de bereidheid uit te spreken om ruimtelijke medewerking te verlenen aan een uitwerking op deze locatie passend binnen de kaders van het *Bouwstenendocument*.

4. 't Kampje

Het deelgebied 't Kampje speelt een bepalende rol in het centrumgebied. Op een relatief klein gebied komen veel functies bij elkaar, die samen goed tot hun recht moeten komen. Een ideaal Kampje functioneert als trekpleister voor inwoners en bezoekers en maakt van heel Ouderkerk een interessante en aantrekkelijke verblijfsplaats, waar je niet alleen komt om je boodschappen te doen. Bovendien is er ruimte voor de jaarlijkse kermis en andere festiviteiten en wordt het historische en uitnodigende karakter verder versterkt.
In het *Bouwstenendocument* is gekozen voor verdeling in vier zones. De verbinding tussen deze zones en de herkenbaarheid van de functie per zone moet in de stedenbouwkundige uitwerking vormgegeven worden. Als de raad zich kan vinden in deze richtinggevende uitgangspunten, dan moeten deze deel uitmaken van de opdracht aan een stedenbouwkundige.

5. Historische hart.

De cultuurhistorische waarde van onder meer de Portugees Israëlitische begraafplaats, de Nederlands Hervormde kerk (de Amstelkerk), het museum Amstelland, de Urbanus kerk alsmede de landschappelijke inbedding van deze gebouwen is groot. Samenwerking tussen de partijen die feitelijk het historisch hart maken is cruciaal om de beleving te ondersteunen. Het herinrichten van dit deelgebied, uiteraard in samenhang met 't Kampje en overlopend naar de Kerkstaat/ Dorpsstraat, is wenselijk.
Het stedenbouwkundige uitwerkingsplan moet hier een verdere concrete invulling aan geven.

De Pastorie is ook een beeldbepalend onderdeel van het historische hart. De locatie heeft momenteel een maatschappelijke bestemming. In het *Bouwstenendocument* wordt gedacht, wel in de toekomst, aan een andere invulling, bijvoorbeeld kantoor of kleinschalige horeca.
Uiteraard is de eigenaar van de pastorie hier leidend. Het is voor de toekomstige uitwerking wenselijk dat de raad de bereidheid uitspreekt om voorgestelde nieuwe ontwikkelingen positief te benaderen.

6. Het keienveld & grasveld

Alleen over het graskeienveld zijn de meningen verdeeld. Er is niet het gewenste draagvlak gevonden voor één duidelijke ontwikkelrichting. Punt van discussie is het wel of niet bebouwen van een deel van het gebied. Tegenstanders van bebouwen benoemen nadrukkelijk dat het historisch zo is dat dit deel van Ouderkerk aan de Amstel nog nooit bebouwd is geweest. Daarmee is het een uniek stukje ruimte in het hart van het dorp. Voorstanders van bebouwen noemen de unieke mogelijkheid voor wonen in het hart van het dorp, het versterken van het plein doordat bebouwing een duidelijke grens geeft aan een plein en dat bebouwen kan dienen als kostendrager voor de realisatie van het centrumplan. Ook het 'schapenveldje' Julianalaan is naar voren gekomen als mogelijke bouwlocatie en dus kostendrager.

Omdat er geen duidelijk uitgangspunt naar voren komt uit *het Bouwstenendocument* is het voorstel een stedenbouwkundig bureau (eventueel in samenspraak met Mooi Noord-Holland) te vragen een visie te geven op de stedenbouwkundige aspecten van eventuele bebouwing op het graskeienveld en/of schapenveldje.

7. Parkeren

Ten aanzien van parkeren in het centrum, is de essentie dat de beschikbare autoparkeerplaatsen in het centrum zijn voorbehouden aan kort en middellang parkeerders. Uitgangspunt is dat de parkeerruimte voor de winkels uitsluitend worden

gebruikt door winkelend publiek en dat er een klantvriendelijk parkeerregime geldt. Voor zover mogelijk gratis. Voor langparkeerders (veelal werknemers) zullen alternatieven moeten worden onderzocht, passend bij ons duurzaamheidsbeleid. Parkeerregulering is een complexe opgave en daar is externe expertise voor nodig. Voorgesteld wordt een onderzoek te doen naar de mogelijkheden en de effecten. Dit onderzoek zal moeten worden beschouwd in onze omgeving, waar de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt. Bijvoorbeeld door Amsterdam Autoluw en het succes van de R-Net bus.
Bij dit vraagstuk zullen de belanghebbenden, zoals de ondernemers, aanwonenden en werkgevers worden betrokken.
Ander uitgangspunt is dat een parkeerregime niet mag leiden tot verschuiving naar omliggende wijken. Er is behoefte aan een parkeerregime waarbij het mogelijk is in te spelen op de situatie, dat mogelijk gefaseerd kan worden ingevoerd en waarbij voldoende handhaving kan worden ingezet. De exploitatie moet budgetneutraal zijn. In de opdracht tot onderzoek voor parkeerbeleid en parkeerregime gaat dit als kader mee.
Verder voorziet het *Bouwstenendocument* in meer en betere fietsparkeerplaatsen in het centrum.

8. Detailhandel

De conclusie uit de rapporten van Rho, EFMI, Decisio en de Detailhandelstructuurvisie (en second opinion De Nieuwe Winkelstraat) is dat voor een economisch vitaal centrum van Ouderkerk aan de Amstel een supermarkt noodzakelijk is als trekker voor het winkelend publiek. Meer m2 winkelvloeroppervlak (wvo) is daarvoor wenselijk. De detailhandelstuctuurvisie (DHSV) geeft aan dat de ideale supermarktgrootte voor een dorp als Ouderkerk aan de Amstel tussen de 1000-1200m2 wvo ligt en dat er nog groeiruimte is voor 800m2 wvo is in het dorp. De groeiruimte wordt in de toekomst voor 372m2 wvo gebruikt door Jumbo Sluisplein die uitbreiding in voorbereiding heeft. De overige ruimte kan ten goede komen van het centrum.
Hoewel de huidige locatie zich op basis van de DHSV niet optimaal leent voor een supermarkt met de daarin benoemde ideale grootte, is de werkgroep van mening dat de huidige locatie voldoende potentieel heeft om de functie als trekker voor detailhandel waar te maken. Het behouden van een supermarkt op de huidige locatie heeft allereerst het meeste draagvlak, gelet op de uitkomsten van het ambitiedocument. Uitbreiding op de huidige locatie zou kunnen, indien er geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Ook zonder uitbreiding van de vierkante meters en de parkeerplaatsen kan de huidige locatie naar de analyse van de werkgroep functioneren als een full service supermarkt. Verkenning in de supermarktbranche heeft uitgewezen dat afschaling naar kleinere formules op korte termijn niet noodzakelijk is. De aantrekkingskracht kan zelfs versterkt worden indien een supermarktketen een meer complementair (maatwerk)aanbod heeft ten opzichte van de bestaande supermarkt en speciaalzaken in het dorp. Ook voor uitbreiding van de overige retail wordt de locatie van het Rabobankpand aangegeven als optie om de overgebleven marktruimte vanuit de DHSV in te vullen. In de DHSV is een zoekgebied weergegeven waarbinnen een supermarkt moet landen om ideaal combinatiebezoek te genereren. De huidige locatie valt in dit zoekgebied. De pandeigenaar van de huidige supermarktlocatie voert gesprekken om aan deze voorwaarden voor een economisch vitaal centrum mee te werken.

<u>Financiering.</u>

In het raadsbesluit van 27 februari 2020 is onder meer opgenomen dat direct na oplevering van het *Bouwstenendocument* een opdracht aan een stedenbouwkundige verleend moet worden. Daarnaast heeft de raad eerder kaders bepaald voor het project centrumplangebied zoals haalbaarheid, werken in coproductie en een financieel neutrale uitvoering.

De externe adviseur, COUP Urban Producers, heeft een globale begroting gemaakt voor de realisatie. De verwachting is dat een totaalbedrag van 2,2 miljoen euro nodig is voor de complete uitvoering zoals in het *Bouwstenendocument* is beschreven.
Voor de uitvoering van het *Bouwstenendocument* is draagvlak om de herinrichting van

‘t Kampje als eerste fase van de uitvoering op te pakken. Voor de realisatie daarvan doet zich bovendien de kans voor om een subsidieaanvraag in te kunnen dienen bij het Schipholfonds (SLS). Dit fonds geeft subsidie aan projecten die in participatie met de inwoners worden gedaan, de leefbaarheid direct vergroten en duurzaam zijn. Aan een subsidieaanvraag zijn voorwaarden verbonden. Wij voeren overleg met het SLS om de mogelijkheden voor subsidie voor de uitvoering van fase I concreet te maken. Een belangrijke voorwaarde is evenwel dat er sprake moet zijn van 50/50 cofinanciering vanuit de gemeente.

De kosten van de herinrichting van de openbare ruimte ‘t Kampje schatten we in op 1,1 miljoen euro. De 50% bijdrage van de gemeente is dan 550.000 euro. Het resultaat van de stedenbouwkundige uitwerking gaat inzicht geven in de ruimtelijke kaders en meer specifiek de benodigde investering. De uitwerking verwachten we medio november. Parallel daaraan werken we aan de concretisering van de hiervoor genoemde SLS subsidie. Met deze inzichten komen we begin 2021 met een voorstel tot het doen van een investering inclusief de wijze waarop wij deze investering kunnen bekostigen.

Aan zowel het parkeeronderzoek als de stedenbouwkundige uitwerking zijn kosten verbonden. In totaal ramen we deze kosten op 70.000 euro. Deze zijn meegerekend in de raming van 1,1 miljoen. Het betreft hier voorbereidingskosten die, als het project wordt opgepakt en daartoe een investeringskrediet beschikbaar wordt gesteld, in de projectkosten worden verrekend. Daarna kunnen deze voorbereidingskosten meegenomen worden in de jaarlijkse afschrijving. Wij stellen u voor een voorbereidingskrediet van 70.000 euro beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve.

Het naar voren halen van de herinrichting van ‘t Kampje betekent dat de beoogde planning voor uit te voeren groot onderhoud aangepast moet worden. De realisatie van ‘t Kampje krijgt prioriteit en andere geplande onderhoudswerkzaamheden worden opgeschoven. Dit zou uitstel kunnen betekenen van geplande werkzaamheden aan de Ronde Hoep Oost, Prins Hendrikstraat en Sluisplein. De uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. Wij vinden enig uitstel acceptabel, maar ook deze onderhoudswerkzaamheden moeten wel uitgevoerd worden. Indien noodzakelijk wordt extra capaciteit ingehuurd om het uitstel van werkzaamheden tot een minimum te beperken. De kosten van deze extra capaciteit komen ten laste van de kosten herinrichting Het Kampje en maken dan onderdeel uit van de investeringsaanvraag.

De uitvoering van het resterende deel van het *Bouwstenendocument* vraagt ook om verbeteringen van de inrichting van de openbare ruimte buiten ‘t Kampje. Het bekostigen van deze tweede fase is nog niet geconcretiseerd. Bebouwing op het graskeienveld of schapenveldje Julianalaan zou kunnen zorgen voor de financiële middelen. Om te kunnen afwegen of bebouwing bijdraagt aan voldoende ruimtelijke kwaliteit is een stedenbouwkundige uitwerking nodig. Het is wenselijk eerst deze uitwerking te laten opstellen en aan de hand daarvan het gesprek met de klankbordgroep te voeren.

Wat gaan we doen?

Na behandeling van dit raadsvoorstel, wordt opdracht verstrekt voor een stedenbouwkundige uitwerking voor de 1e fase, de herinrichting van ’t Kampje. Bij deze uitwerking hoort een berekening van de te verwachten uitvoeringskosten. Gelijktijdig word er stedenbouwkundig onderzoek gedaan naar de mogelijkheid en effecten van bebouwing op het graskeienveld of schapenveld Julianalaan.

De aanvraag voor het subsidieverzoek bij het SLS-fonds moet eind november ingediend worden. Dan moet er dus ook een ruimtelijk plan zijn dat voldoet aan de randvoorwaarden van het SLS.

Daarnaast treffen wij de voorbereidende werkzaamheden om de ruimtelijke initiatieven te faciliteren alsmede de herinrichting van het openbare gebied, mogelijk te maken.

We gaan in coproductie onderzoeken welke financiële middelen er zijn en welke fasering daar bij past.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het maatschappelijk effect is een vervolg geven aan een plan dat op basis van coproductie tot stand is gekomen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Het centrumplan geeft aan welke ontwikkelkansen er zijn om het centrum van Ouderkerk aan de Amstel voor de toekomst te versterken.

De gemeente kan ervoor kiezen het plan niet uit te voeren omdat er te weinig middelen zijn dan wel er inhoudelijk andere inzichten bestaan dan door coproductie nu tot stand is gekomen. Dit heeft niet de voorkeur omdat daarmee de herontwikkeling van het centrum op de lange baan wordt geschoven. Het aanwezige draagvlak vervalt en in de toekomst moet vanaf de start opnieuw nagedacht worden over de toekomst van het centrum.

De gemeente kan ervoor kiezen een andere rol in te nemen en daarmee de regie los te laten. Als gemeente worden dan initiatieven vanuit de samenleving afgewacht om daar vervolgens op te reageren. Ook dit geniet niet de voorkeur omdat daarmee één van de doelstellingen voor het centrumplangebied (één samenhangend beeld dat recht doet aan het historische hart van Ouderkerk aan de Amstel) niet wordt gerealiseerd.

De gemeente kan er voor kiezen om de realisatie gefaseerd uit te voeren. Daarmee worden investeringen gedaan als de middelen daartoe ook daadwerkelijk beschikbaar zijn en de ruimtelijke kaders volledig zijn vastgesteld. Een aanpak die onze voorkeur heeft en waarover het coproductieteam eveneens een aanbeveling heeft gedaan. Een dergelijk aanpak maakt dat in de tijd steeds stappen worden gezet die concreet zijn en die passen bij het plan dat nu voorligt.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Vaststelling van het *Bouwstenendocument* als richtinggevend document voor de verdere uitvoering en medewerking van de raad om mee te denken over de fasering en financiering van de realisatie.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Alle betrokken partijen zoals vastgoedeigenaren, inwoners, ondernemers en de proceswerkgroep worden geïnformeerd. Daarnaast wordt informatie over het vervolgproces gepubliceerd in het Weekblad Ouder-Amstel, op facebook en op de site www.samenmakenweouder-amstel.nl. Op deze website staan ook het Ambitiedocument en de bijbehorende bijlagen. Deze website blijft zo lang het project loopt, toegankelijk voor ideeën van inwoners en andere betrokken Ouderkerkers over het centrum.

Wat is het vervolg?

Wanneer de gemeenteraad instemt met de voorstellen wordt opdracht gegeven voor de stedenbouwkundige uitwerking. Daarnaast worden de voorbereidingen getroffen om de uitvoering te kunnen realiseren zodra de stedenbouwkundige uitwerking gereed is.

Hoe monitoren en evalueren we?

We houden u als gemeenteraad doorlopend op de hoogte van de processtappen. Tevens zal de Raad onderdeel uitmaken van dit proces voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.