



# Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel (het Kampje)

## Projectplan definitiefase

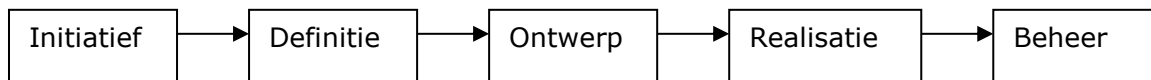
Datum	9 januari 2018
Versie	Definitief, versie 5
Afdeling ROV	Koen Wagemakers
Behandeling burgemeester en wethouders	9 januari 2018

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding project .....	2
1.2 Voorgeschiedenis .....	4
1.3 Huidige situatie.....	7
1.4 Vorige fase.....	8
<b>2. Projectbeschrijving</b> .....	<b>9</b>
2.1 Doelstelling .....	9
2.2 Resultaten van deze fase .....	9
2.3 Beleidskader .....	10
2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden .....	12
2.5 Projectgrenzen .....	14
2.6 Relaties met andere projecten .....	15
<b>3. Projectactiviteiten</b> .....	<b>18</b>
3.1 Locatieonderzoek naar supermarkt.....	18
3.2 Parkeeronderzoek .....	18
3.3 Stedenbouwkundig onderzoek .....	19
<b>4. Vervolgfasen</b> .....	<b>21</b>
<b>5. Projectorganisatie</b> .....	<b>22</b>
5.1 Projectorganisatie intern .....	22
5.2 Taken en verantwoordelijkheden.....	23
<b>6. Communicatie</b> .....	<b>25</b>
<b>7. Financiële aspecten</b> .....	<b>26</b>
7.1 Kostenverhaal en gemeentebegroting .....	26
7.2 Capaciteit - interne kosten .....	26
7.3 Kosten (externe) werkzaamheden .....	27
<b>8. Planning</b> .....	<b>29</b>
<b>9. Risico's</b> .....	<b>30</b>
<b>Bijlage 1: Relevante teksten uit gemeentelijke beleidsdocumenten</b> .....	<b>32</b>

## 1. Inleiding

In de gemeentelijke handleiding projectmatig werken worden de volgende fasen in een project onderscheiden:



Voor u ligt het projectplan voor de **definitiefase** van het project Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel (het Kampje). In de definitiefase wordt de haalbaarheid onderzocht van een herontwikkeling van het Kampje inclusief enkele (on)bebouwde percelen daaraan, zoals de locatie waar voorheen de Rabobank was gevestigd ten noorden van het Kampje en het oostelijk daarvan gelegen graskeienterrein, dat momenteel in gebruik is voor lang parkeren en waarop gedurende de zomermaanden een poffertjeskraam staat.

### 1.1 Aanleiding project

Aanleiding voor het project is de huidige lage verblijfskwaliteit van het Kampje en de daaruit voortvloeiende lang gekoesterde wens om van het Kampje het kloppende hart van het dorp te maken, waarbij bedrijvigheid, levendigheid en plezier bij elkaar komen. Het Kampje zou een visitekaartje moeten zijn voor de lokale economie, een ontmoetingsplek voor inwoners en een trekpleister voor bezoekers. Deze ambitie is opgenomen in de **Collegeagenda 2014-2018**.

Bovenstaande ambitie is al terug te vinden in 'Een visie voor Ouderkerk', de stedenbouwkundige visie van Krier, uit 2002 en wordt doorgezet in de 'Structuurvisie' uit 2007. Voorwaarde daarvoor is dat het Kampje zo veel mogelijk wordt vrijgemaakt van parkeerplaatsen, zodat de open ruimte beschikbaar komt voor recreatieve doeleinden.

In de 'Structuurvisie' is verder opgenomen dat de eigen identiteit van de gemeente Ouder-Amstel versterking behoeft, onder andere door:

- Verder versterken van Ouderkerk aan de Amstel als pleisterplaats (cultuurhistorie, horeca).
- Qua woningbouw overwegend inzetten op herstructurering en verdichting in de kernen.
- Benadrukken aantrekkelijkheid voor toerisme in de gehele gemeente (routes, aanlegplaatsen, verblijfshoreca).
- Handhaven van lokale bedrijvigheid en inzetten op revitalisering en herstructurering.

Deze beleidsuitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de 'Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013' en het 'Actieprogramma Uitbouwen van de toeristisch-recreatieve potentie' uit 2016. Zie verder paragraaf 2.3 Beleidskader.

Eind 2015 zijn er drie ontwikkelingen die de herontwikkeling van het Kampje urgentie geven, te weten:

1. De aankoop van het voormalige pand van de Rabobank door K4.
2. De plannen van de Portugees-Israëlitische Gemeenschap om de begraafplaats Beth Haim aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor een brede doelgroep.
3. De plannen van het Historisch Museum Ouder-Amstel aan de Kerkstraat 5.

Deze initiatieven maken het voor de gemeente Ouder-Amstel wenselijk een integrale en uitgewerkte visie te maken voor het gebied, zodat richting en sturing kan worden gegeven aan de mogelijke ontwikkelingen binnen het gebied.



Afbeelding: plangebied met daarin onder 1. Voormalige Rabobank, 2. Portugees-Israëlitische begraafplaats Beth Haim en 3. Historisch Museum Ouder-Amstel.

Na de presentatie van de onderzoeksresultaten aan de belanghebbenden in het gebied op 19 maart 2017 zijn er nog enkele belanghebbende partijen gekomen met initiatieven, die des te meer aanleiding geven tot een integrale gebiedsvisie. De gemeente Ouder-Amstel grijpt deze kansen met beide handen aan. Met nadruk wordt erop gewezen dat door het opstellen van een integrale visie voor het plangebied het mogelijk is een grotere ruimtelijke kwaliteit te bereiken dan mogelijk is, indien de verschillende initiatieven ieder op zich worden ontwikkeld en gerealiseerd. Een integrale aanpak maakt het mogelijk een uitkomst te realiseren die groter is dan de som der delen.

#### *Portugees-Israëlitische begraafplaats Beth Haim*

De Portugees-Israëlitische begraafplaats Beth Haim ligt oostelijk van de Kerkstraat, deels verscholen achter het opgaand groen naast het graskeienterrein. De begraafplaats is in 1614 gesticht en ca. 4 hectare groot. Op de begraafplaats liggen ca. 28.000 mensen begraven, waaronder veel bekende Joodse Amsterdammers uit het verleden. De begraafplaats heeft de status van rijksmonument. De beheerderswoning uit 1838 aan de Kerkstraat (Vegahuis) en het oudere Rodeamentohuis (Huis der Ommegangen) uit 1705 aan de Bullewijk maken hier ook onderdeel van uit. De plaatsing op de Unesco Werelderfgoedlijst is stilgevallen. Eigenaar van de begraafplaats is de Portugees-Israëlitische Gemeente in Amsterdam. De begraafplaats is in erfpacht uitgegeven aan de Stichting Cultureel Erfgoed Portugees-Israëlitische Gemeente. Het David Henriques de Castro Fonds is belast met het dagelijks beheer en onderhoud en werft fondsen om dit te financieren. De overheidssubsidies zijn de afgelopen jaren grotendeels weggevallen, waardoor de begraafplaats afhankelijk is geworden van donaties en subsidiëring uit fondsen. Het plan is meer bezoekers naar de begraafplaats te trekken en daarmee ook meer inkomsten te genereren. Om dat te bereiken heeft het Castrofonds in 2015 het volgende plan gemaakt, dat bestaat uit 3 onderdelen:

1. Het opschonen, herstel van oude paden en maken van nieuwe paden en vlonderbruggen.
2. Het bouwen van een entreepaviljoen noordelijk van het Vegahuis voor het ontvangen van de bezoekers, waar een film kan worden vertoond, een maquette te zien is en vanuit het paviljoen routes in het gebied worden begeleid. Doel is dat het nieuwe paviljoen gaat werken als markering van de bijzondere plek, zodat mensen bij het passeren, het idee krijgen dat er iets bijzonders te zien en te beleven valt.
3. Het ontwikkelen van een app met verhalen bij circa 70 grafstenen en verschillende thematische routes over de begraafplaats.

De paden en vlonderbruggen zijn gerealiseerd. De app wordt binnenkort gelanceerd. Voor het bezoekerspaviljoen is de vergunning verleend. Realisatie wacht op de werving van de laatste fondsen. Verwachting is dat de realisatie in het voorjaar van 2018 kan starten. Punt van zorg is voldoende ruimte voor de stalling van fietsen, een goede plek om uit een boot te stappen en een plek waar de bus(sen) kunnen parkeren.



Afbeelding: Plan voor entreepaviljoen naast Vegahuis aan de Kerkstraat

### *Historisch Museum Ouder-Amstel*

In het projectgebied is aan de Kerkstraat 5 ook het Historisch Museum Ouder-Amstel gevestigd. Dit museum heeft als missie de verbindende rol te fungeren naar andere partijen, zoals de Historische Vereniging, de Joodse begraafplaats, de kerken en de buitenplaatsen. Het museum is de 'spin in het web' te midden van partijen die zich met erfgoed bezighouden en dit willen uitdragen naar het publiek. De ambitie van het museum is te groeien van 2.000 bezoekers in 2015 naar tenminste 5.000 in 2018 en 10.000 in 2020. Dit is grotendeels afhankelijk van het succes van de Greenline (de busverbinding voor toeristen uit Amsterdam). Het museum is een vrijwilligersorganisatie, die samenwerkt met het Toeristisch Platform Ouder-Amstel en Amsterdam Marketing. Financiering komt vanuit de Stichting Vrienden van Museum Amstelland en een gemeentelijke subsidie van ca. € 30.000 voor de verbetering van het museum (zijnde ca. 10% van de totale kosten van ca. € 323.000). Op 6 juli 2017 heeft de raad een positief besluit genomen om deze eenmalige bijdrage toe te kennen aan het Historisch Museum voor het verbouwen van het pand en het vernieuwen van de collectie. De eenmalige bijdrage van € 30.000 wordt gedekt door een onttrekking uit de reserve collegeprogramma.

### *1.2 Voorgeschiedenis*

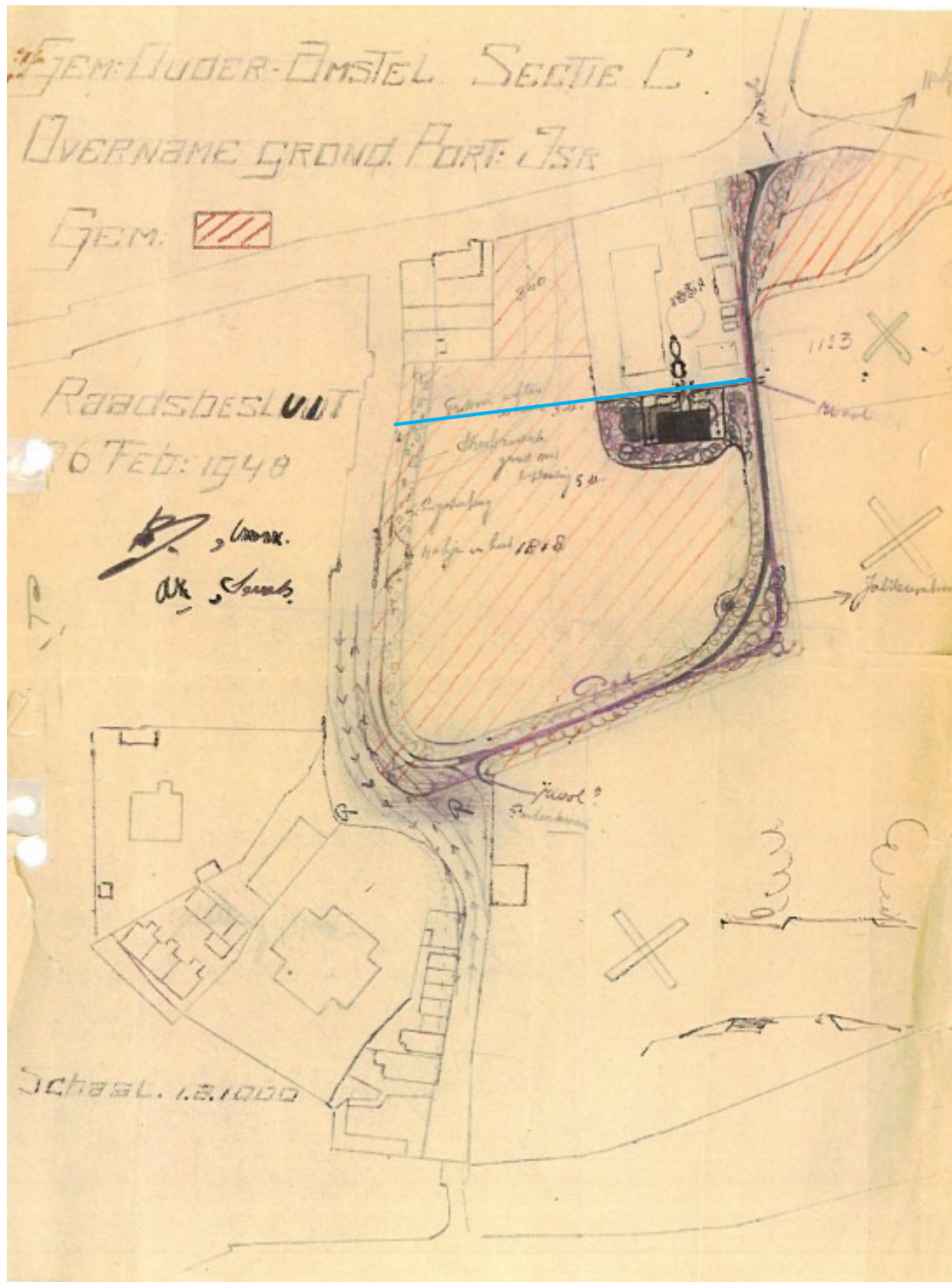
Ouderkerk aan de Amstel werd aan het begin van de 11<sup>e</sup> eeuw gesticht. Het werd de thuisbasis van de Heren van Aemstel. De Heren van Aemstel hadden toentertijd een kasteel dat hoogstwaarschijnlijk heeft gestaan op een locatie waar nu de Portugees-Israëlitische begraafplaats is gelegen. Tot circa 1350 vormde Ouderkerk aan de Amstel het bestuurlijke en kerkelijke centrum van Amstelland.





Afbeelding: Ouderkerk aan de Amstel in 1636

Het Kampje was vroeger een weide die behoorde bij boerderij De Haegh en was tot 1950 eigendom van de Portugees-Israëlitische Gemeente.



Afbeelding: Tekening behorende bij akte van levering uit 1950. Op het perceelgedeelte ten zuiden van de blauwe lijn rust een erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel van de Portugees-Israëlitische gemeente inhoudende dat deze gronden niet op een zodanige wijze mogen worden gebruikt dat daardoor het karakter van de aangrenzende begraafplaats wordt geschaad.

Vandaag de dag wordt het plein aan de noord- en westzijde omgeven door bebouwing, onder andere van de Amstelkerk uit 1775 en een strook dorpsbebouwing aan de westzijde. Het plein zelf is nooit bebouwd geweest. Al zeker 150 jaar wordt het wekje en daarna plein als gemeenschapsplek gebruikt tijdens de kermis, Koningsdag, het Zomerfestival, de Pure markt etc. Naast deze activiteiten fungeert het plein sinds 1950 voornamelijk als parkeerplaats voor winkelbezoekers en bezoekers van de nabij gelegen kerken (Amstelkerk en St. Urbanuskerk). Er lijkt in het verleden nooit sprake te zijn

geweest van een marktfunctie. De markt vond plaats in een ander deel van Ouderkerk aan de Amstel.



Afbeelding: De Kerkstraat in 1904 met aan de linkerkant het Kampje

### 1.3 Huidige situatie

Het open gebied in Ouderkerk aan de Amstel tussen Kerkstraat, Dorpsstraat en de Portugees-Israëlitische begraafplaats Beth Haim wordt in de volksmond het Kampje genoemd. Rondom het Kampje staan karakteristieke gebouwen met uiteenlopende functies en gebruik: wonen, kerk, begraafplaats, museum, winkels en horeca. Het Kampje is een grote en wat onduidelijk omsloten ruimte, centraal in het dorp. Het dagelijks leven speelt zich voornamelijk af in de Dorpsstraat en bij de Kerkbrug waar een aantal (goedlopende) horecazaken en winkels zijn gevestigd.

Op het Kampje domineert het parkeren van auto's in de openbare ruimte. Veel fietsers en wandelaars passeren het Kampje, maar de verblijfskwaliteit is laag, waardoor de meeste niet stoppen maar enkel het gebied passeren. Bij evenementen (kermis en markten) verdwijnen de auto's tijdelijk en is het Kampje het centrum van het dorpsleven.





*Afbeelding: luchtfoto huidige situatie van het Kampje zonder de poffertjeskraam die op het grasveld staat oostelijk van het graskeienterrein*

Uit een eind 2017 ambtelijk uitgevoerde probleemanalyse van 't Haventje is gebleken dat hier voor de gemeente **geen echt probleem** is. De problematiek rond laden en lossen (voor zover daar op dit moment nog sprake van is sinds de aanpassing van de laad- en lostijden door de supermarkt) kan worden opgelost door de invoering van venstertijden. Het enige probleem dat kan ontstaan is dat bij het sluiten van de supermarkt de leefbaarheid in het dorpscentrum verminderd. Inschatting is dat de locatie interessant blijft voor een supermarkt, al is het dan een andere formule of bedrijfsvoering door een andere exploitant c.q. ondernemer. Wel ontstaat hier een **grote kans** als de huidige supermarkt aan 't Haventje naar elders verhuist. Dan zou aan 't Haventje een verblijfsplek aan het water van de Amstel kunnen worden gecreëerd, bijvoorbeeld met horeca.

#### *1.4 Vorige fase*

In de vorige projectfase, de initiatiefase, is op 6 april 2016 een intentieovereenkomst gesloten met K4, waarin is geregeld dat K4 een financiële bijdrage aan de onderzoeksfase levert van maximaal € 50.000 voor de ontwikkeling van de 'voormalige Rabobank'.

De gemeenteraad heeft daarnaast bij besluit van 16 juni 2016, nummer 2016/23, ingestemd met een begrotingswijziging en aldus een budget van € 50.000 beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de onderzoeken conform de intentieovereenkomst. Totaal is er dus een budget beschikbaar van maximaal € 100.000 voor het uitvoeren van onderzoek op het gebied van archeologie, verkeer en parkeren en marktverkenning naar de winkel- en horecabehoeftes. Aansluitend op deze onderzoeken wordt een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd. Betreffende onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van de definitiefase, waarvoor dit het projectplan is.

## 2. Projectbeschrijving

### 2.1 Doelstelling

De **doelstelling van het project** is om het Kampje een kloppend dorpshart voor de kern Ouderkerk aan de Amstel te laten zijn, waarbij bedrijvigheid, levendigheid en plezier bij elkaar komen. Het Kampje wordt een visitekaartje voor de lokale economie, een ontmoetingsplek voor inwoners en een trekpleister voor bezoekers.

De kernkwaliteiten van het Kampje in de toekomst:

1. De identiteit van het dorp is zichtbaar en voelbaar.
2. De historie van het dorp met bijvoorbeeld Beth Haim, de karakteristieke bebouwing aan de Kerkstraat en de Amstelkerk komt meer tot zijn recht. O.a. door zichtlijnen op cultuurhistorische objecten.
3. Een fijne verblijfsplek met genoeg levendigheid door een diversiteit aan centrumfuncties. Inwoners en bezoekers komen hier graag om de plek en zijn historie te beleven, voorzieningen te gebruiken en elkaar te ontmoeten.
4. Economische bedrijvigheid die past bij het dorp.
5. Kleinschaligheid, diversiteit en gezelligheid.
6. Ruimte voor evenementen zoals de kermis, braderieën/themamarkten en muziekevenementen.
7. Ruimte voor concentratie en enige groei van winkels.
8. Een straatinrichting en aanpalende bebouwing die de openbare ruimte duidelijk vorm geven.
9. Bereikbaar voor alle soorten vervoer en goede voorzieningen voor verkeer en parkeren.

Doelstelling van het project in de **definitiefase** is een gebiedsvisie op te stellen voor het Kampje, waarin een (financieel en maatschappelijk) haalbare toekomstvisie voor het gebied het Kampje in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel is opgenomen in beeld en woord, met andere woorden een boekwerk. Onderdeel van deze gebiedsvisie is een Programma van Eisen voor de ontwerpfase. Met de vaststelling van deze gebiedsvisie zijn de kaders duidelijk voor de verdere uitwerking van de plannen in de vervolgfases.

Feitelijk is de definitiefase een haalbaarheidsfase, waarin diverse onderzoeken worden uitgevoerd op het gebied van archeologie, verkeer en parkeren alsmede een marktverkenning wordt uitgevoerd naar de winkel- en horecabehoeftes. In aansluiting op deze onderzoeken wordt een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd, dat moet resulteren in een gebiedsvisie die door de gemeenteraad wordt vastgesteld nadat een actief participatietraject is doorlopen.

### 2.2 Resultaten van deze fase

Inmiddels zijn de volgende onderzoeken afgerond met de oplevering van de onderzoeksrapporten:

- 'Archeologisch vooronderzoek ter plaatse van Het Kampje grenzend aan het 12<sup>e</sup>-eeuwse machtscentrum van de heren van Amstel in Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel' Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, 10 november 2016.
- 'Marktverkenning economische functies Ouderkerk aan de Amstel', Decisio, 15 februari 2017.
- 'Naar een duurzame parkeer- en verkeerssituatie voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel', Delft Infra advies, 20 maart 2017.

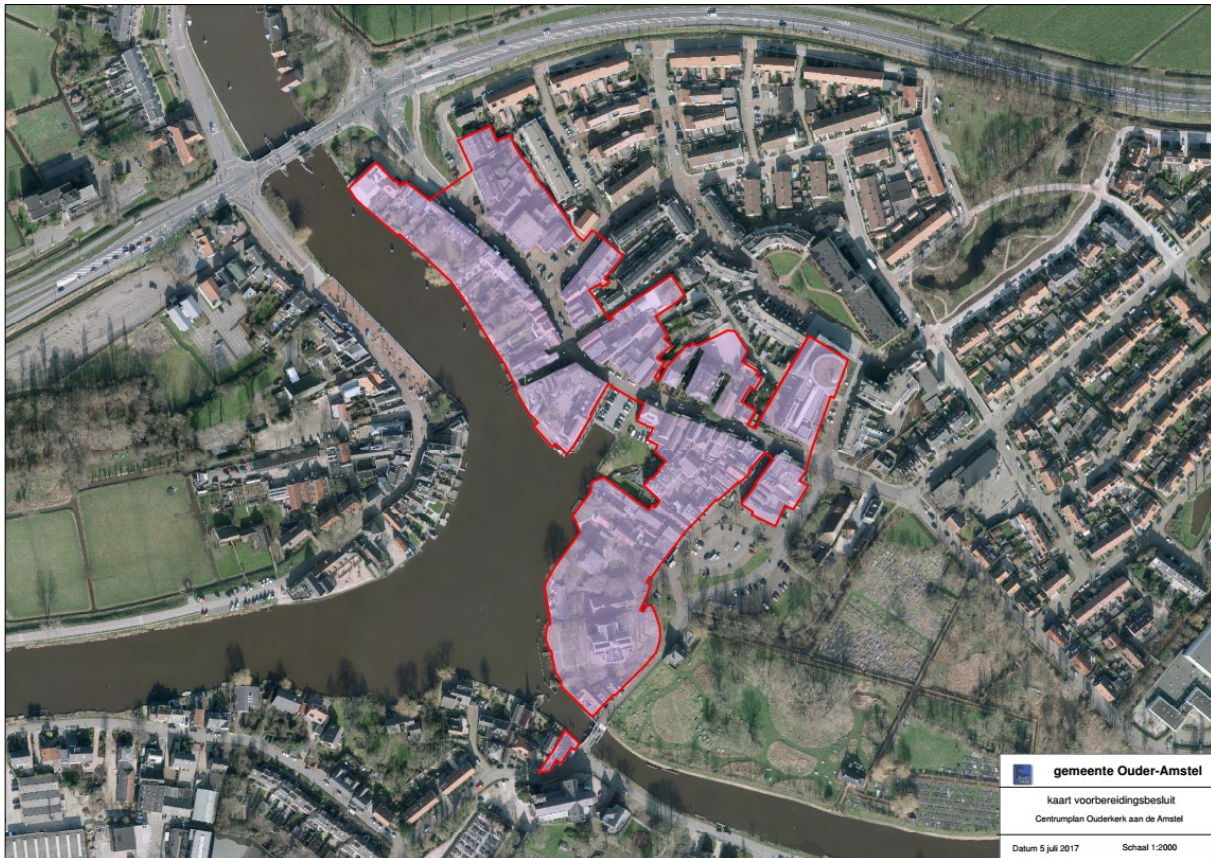
De resultaten van bovenstaande onderzoeken zijn op 30 maart 2017 besproken met de gemeenteraad tijdens een informele bijeenkomst en besproken met de belanghebbenden in het gebied rond het Kampje tijdens een bewonersbijeenkomst op 19 april 2017.



Met het **stedenbouwkundig onderzoek** is een start gemaakt na afronding van bovengenoemde onderzoeken. Op 13 maart 2017 heeft een eerste workshop plaatsgevonden met de interne en externe stuurgroep. In aansluiting op deze workshop heeft SVP in april 2017 een aanvullend stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd naar de supermarktruimte in de dorpskern Ouderkerk aan de Amstel, resulterend in het rapport 'Stedenbouwkundige verkenning supermarktruimte in dorpskern Ouderkerk aan de Amstel'.

Begin mei 2017 is het proces stilgevallen doordat afscheid is genomen van de projectleider en een nieuwe projectleider is gecontracteerd.

Bij besluit van 28 september 2017 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen met als doel ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Door het voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten voor betreffende gronden en is het verboden om bouwwerken te slopen of andere bouwwerkzaamheden uit te voeren en het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen zonder ontheffing van burgemeester en wethouders.



Afbeelding: plangebied voorbereidingsbesluit van 28 september 2017

### 2.3 Beleidskader

De aanpak van het Kampje staat al lang vermeld in diverse beleidsdocumenten van de gemeente Ouder-Amstel. Reeds in 2002 komt het Kampje naar voren in de **Stedenbouwkundige visie van Krier**. Krier stelde het volgende over het Kampje: Idee is om met een reeks nieuwe gebouwen de ruimte aan de oostkant van het plein definitie te geven. *"Momenteel verdwijnt deze ruimte zonder enige definitie in de Joods-Portugese begraafplaats en verzwakt deze de aansluiting met zowel de kerkgebouwen in zuidelijke richting als met de rest van het dorp bij de brug en verderop. De onduidelijkheid op het punt van gebruik en bouwkundige definitie vergroot bovendien het risico dat het gebied wordt overspoeld door autoverkeer. De nieuwe rij huizen komt op een eerbiedwaardige*

*afstand van de begraafplaats. Tussen de tuinen en de begraafplaats komt een gracht. De gevels van de huizen tegenover de begraafplaats moeten een eerbiedwaardige uitstraling krijgen en mogen niet de indruk wekken dat het daarbij de achterkant van de huizen betreft.*" Daarnaast zat in plan Krier een halfronde loopvlonder over het water om zo een verbinding te realiseren tussen 't Haventje en het Kampje bij de Amstelkerk. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad op 3 december 2002 heeft de raad ingestemd met de realisatie van fase 1 van het Centrumplan. De raad heeft toen tevens besloten fase 2, waarin het Kampje inclusief de halfronde loopvlonder tussen de Amstelkerk en 't Haventje zit, vooralsnog niet te realiseren.

In de **Structuurvisie** uit 2007 staat dat: *"Het gemeentelijk beleid is gericht op het bieden van een kwalitatief goed aanbod van winkelveorzieningen. De gemeente heeft een faciliterende en stimulerende rol bij het voorzien in een goed aanbod. Marktinitiatieven zijn daarbij van belang. Daarnaast kunnen de ruimtelijke condities voor het vergroten van de aantrekkelijkheid van de beide winkelgebieden door de gemeente opgepakt worden... De rode draad bij het 'Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel' is de stedenbouwkundige visie van Krier. Deze visie geeft denkrichtingen voor nieuwe private initiatieven in de kern."* Tevens staat er in de Structuurvisie dat cultuurhistorische kwaliteiten dienen te worden benut als ruimtelijke dragers. De bebouwing aan de Amstel en de omgeving van de Portugees-Israëlitische begraafplaats in Ouderkerk aan de Amstel zijn goede voorbeelden van dergelijke dragers. De beeldkwaliteit van deze gebieden moet worden versterkt, waarbij de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke component vormt.

In de **Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013** staat dat de inzet is gericht op de versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme en recreatie. De dorpskern Ouderkerk aan de Amstel kan verder toeristisch worden ontwikkeld door verbreding van het voorzieningenaanbod gecombineerd met het (commercieel) ontwikkelen van toeristische trekpleisters zoals de Joodse begraafplaats. Het voorzieningenaanbod kan verder ontwikkeld worden door het uitbouwen van het hoogwaardige en tegelijk kleinschalige karakter van de kern. Een passend voorzieningenaanbod omvat onder meer hoogwaardige horeca, ambachtelijke winkels, (biologische en streek-)markten en ateliers/galeries. Versterking van de toeristische functie (meer bezoekers en bestedingen) is cruciaal om het voorzieningenniveau op peil te houden. Voorzieningen moeten voldoende concurrerend zijn met de omgeving en aansluiten bij de vraag van de bezoeker (toeristen, recreanten). Dat gaat zowel om kwaliteit en variatie van het aanbod als over bijzondere evenementen en openingstijden (o.a. op zondag). Volgens het **Actieprogramma Uitbouwen van de toeristisch-recreatieve potenties** uit 2016 zijn de drie kernkwaliteiten: cultuur, historie en natuur. Het actieprogramma sluit aan op de marketingstrategie van project Amsterdam Bezoeken Holland Zien (ABHZ) van Amsterdam Marketing. Ouder-Amstel is hierin onderdeel van "Amstel River Countryside", waarbij bezoek te voet of boot wordt gepromoot. In actiepunt 4 wordt een centrale positie toegekend aan het Historisch Museum Ouder-Amstel en Beth Haim voor cultuurhistorische bezoekers. Het Historisch Museum fungeert als centrale uitvalsbasis (verbindende rol) van waaruit de toeristen worden geïnformeerd over de omliggende cultuurhistorische bezienswaardigheden. Beth Haim wordt ingericht als een toegankelijke begraafplaats met een paviljoen en app voor bezoekers. Inrichting van goede parkeervoorzieningen en het treffen van bijbehorende verkeersmaatregelen is daarbij noodzakelijk.

In de beleidsnotitie **Het erfgoed van Ouder-Amstel; nu en in de toekomst** uit 2016 staat dat: De gemeente waarde hecht aan cultureel erfgoed, omdat het bijdraagt aan een goed vestigingsklimaat en een aangename leefomgeving. Erfgoed geeft een impuls aan toerisme en aan de lokale economie in het algemeen. Erfgoed draagt bij aan de eigenheid en herkenbaarheid van de gemeente; een aspect dat in de globaliserende samenleving heel belangrijk is. De gemeente ziet daarbij cultureel erfgoed als een levend

bestand, waar iedere generatie een nieuwe laag aan toevoegt. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen vormt erfgoed een serieuze factor in de planvorming, soms fungeert het als aanjager voor nieuwe ontwikkelingen. Een voorbeeld is de herinrichting van het Kampje in Ouderkerk aan de Amstel: een historische locatie in het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel. De geschiedenis en het 'verhaal van de locatie' kan het uitgangspunt vormen voor de ontwerpopgave.

In het **Parkeerbeleidsplan** uit 2012 staat dat fase 2 van het Centrumplan van Krier nog gerealiseerd moet worden. Doelstelling hierbij is dat het Kampje zo veel mogelijk vrijgemaakt wordt van parkeerplaatsen, zodat de open ruimte beschikbaar blijft voor recreatieve doeleinden. Bij toekomstige uitbreiding van functies en bebouwing in het kader van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel zal van te voren goed gekeken moeten worden naar de nieuwe parkeerbalans, die daarbij ontstaat. De fysieke ruimte in de dorpskern is beperkt. Indien bij nieuwe ontwikkelingen er parkeerruimte op maaiveld verdwijnt en er nieuwe functies worden toegevoegd, dan zal de vervangende en nieuwe parkeergelegenheid waarschijnlijk ondergronds moeten worden gerealiseerd. Hieraan zijn (veel) hogere kosten verbonden dan aan parkeren op maaiveld. Deze kosten zijn in eerste instantie voor rekening van de initiatiefnemer. Van de bouw van een openbare parkeergarage, waarvoor door de gebruiker betaald moet worden, kan een verdrijvingseffect uitgaan naar de woonwijken, zolang daar geen parkeerregulering geldt. Dit effect en de mogelijke oplossingen hiervoor zullen vooraf onderzocht moeten worden.

In **Energiek & Circulair; Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel 2017-2021** uit 2017 staat dat de focus van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid de komende 4 jaar ligt bij de hoofdthema's Energie en Circulaire Economie. Op het thema Energie m.n. kansen en mogelijkheden in de gebouwde omgeving (bestaande bouw en nieuwbouw) en op duurzame mobiliteit. Op het thema Circulaire Economie liggen uitdagingen o.a. op sluiten kringlopen en hergebruik van grondstoffen door betere ketensamenwerking en kiezen voor duurzame materialen. Bij nieuwbouw maximaal inzetten op duurzaamheid. O.a. door:

- a. Energieneutrale leefomgeving.
- b. Duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (all-electric).
- c. Benutten duurzame bronnen (WKO en zonne-energie).
- d. Alleen no regret maatregelen.

Voor de overige relevante beleidskaders wordt verwezen naar **Bijlage 1**.

#### *2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden*

Uit het beleidskader, de uitgevoerde onderzoeken en de tussenresultaten van deze projectfase kunnen de volgende uitgangspunten worden gedestilleerd:

1. De huidige verkeersstructuur blijft vanwege dit project behouden. Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt immers dat de verkeersdruk door nieuwe economische ontwikkelingen in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel een aanpassing van de verkeersstructuur niet noodzakelijk maakt. Niet onderzocht is wat de gevolgen zijn van een mogelijke verkeersmaatregelen in de Kerkstraat en op de Kerkbrug voor de verkeersstructuur c.q. verkeerscirculatie. Dit wordt onderzocht in het kader van (verkeers-)deelproject Kerkstraat en Kerkbrug.
2. Behoud en versterking van het beschermd dorpsgezicht Ouderkerk aan de Amstel en eerbied voor de diverse monumenten.
3. Eerbied voor archeologische bodemschatten.
4. Versterking van het zicht op en de route naar het historisch erfgoed, zoals de Amstelkerk en Beth Haim. Onder andere door verbetering van de zichtlijnen, door de inrichting en aankleding van de openbare ruimte en media zoals informatieborden, interactieve applicaties (apps) en door kunst. Met name de zichtbaarheid en vindbaarheid van Beth Haim kan verbeterd worden, bijvoorbeeld door bebouwing op



- het graskeienterrein naast Beth Haim. Wenselijk is plannen voor het Kampje integraal op elkaar af te stemmen op de lopende plannen van Beth Haim.
5. Het Kampje als identiteitsdrager van het dorp?
    - a. Dorps: kleinschalig, intiem, onthaasten, landelijk.
    - b. Oud: historie alom vertegenwoordigd. Gevoel van authenticiteit.
    - c. Amstel: ligging aan het water, Amstel als navelstreng tussen Ouderkerk en Amsterdam.
  6. Verbetering toeristische aantrekkingskracht door meer horeca en terrassen en een aantrekkelijk cultuurhistorisch dorpshart met een versterking van de koppeling met het water van de Amstel door doorgangen te maken richting de Amstelbocht (lokaal bekend als de Driesprong). Liefst in de vorm van direct zicht op het water of ten minste zeer goede en uitnodigende verbindingen naar verschillende verblijfsplekken aan het water.
  7. Versterking en zichtbaarder maken van de routes van en naar het Kampje (wegen, voetpaden, kleine steegjes, publiek toegankelijke tuinen en steigers aan het water). Deze wereld van paden brengt de bezoeker naar alle verborgen plekjes van Ouderkerk aan de Amstel. De paden moeten duidelijk en uitnodigend zijn, maar zonder het informele, dorpse karakter te verliezen.
  8. Wenselijk is een route c.q. verbinding tussen het Kampje en 't Haventje.
  9. Verbetering van de verblijfskwaliteit op het Kampje, o.a. door zo min mogelijk auto's zichtbaar op het Kampje en herinrichting van de openbare ruimte. De hoeveelheid auto's op het Kampje wordt zo veel mogelijk teruggebracht door het lang parkeren elders in het dorp te situeren. Kort parkeren vindt (deels) plaats op maaiveld. Het parkeren dat voortvloeit uit de nieuwbouw aan het Kampje wordt in principe opgelost op eigen terrein. Zo ontstaat er ruimte voor recreatieve functies.
  10. Voetgangers en (recreatieve) fietsers krijgen ruim baan. Daarnaast moeten er voldoende en goede parkeervoorzieningen voor fietsen in het plan komen.
  11. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte moet ervoor zorgen dat iedereen (bewoners, het winkelend publiek en bezoekers en recreanten) zich thuis voelt. Een plein waar je langer blijft dan je van plan was, je blijft hangen op een terras in de zon, genietend van het uitzicht. Een plek waar altijd wat te doen is en waar regelmatig evenementen worden georganiseerd. Een plek waar je steeds weer terugkomt, waar je afspreekt met elkaar en elkaar ontmoet.
  12. Voldoende ruimte voor het houden van evenementen zoals de kermis.
  13. Vergroten van de kansen voor het centrum door het centraliseren, vergroten en sterker profileren van het winkelbestand en de horeca. Concentratie van functies betekent ook dat elders gebouwen vrijkomen die mogelijk alternatief bestemd moeten worden. Clustering van functies zorgt voor een duidelijk profiel van verschillende delen van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Voorgesteld wordt dat detailhandel zich concentreert in de Dorpsstraat en de functies horeca, ontmoeten en cultuurhistorie op het Kampje.
  14. Bij nieuwbouw maximaal inzetten op duurzaamheid. O.a. door:
    - a. Energieneutrale leefomgeving.
    - b. Duurzame energievoorziening zandergasaansluiting (all-electric).
    - c. Benutten duurzame bronnen (WKO en zonne-energie).
    - d. Alleen no regret maatregelen.
  15. Een half procent van de realisatiekosten gaat naar een Cultuurfonds en is bedoeld voor kunst en cultuur in de openbare ruimte.
  16. Ontwikkelstrategie. Gefaseerde ontwikkeling. Gebruik in tussentijd. Placemaking.
  17. Breed draagvlak bij inwoners, ondernemers en politiek. Ontwikkelingen moeten aansluiten op de behoefte, plannen en ambities van de huidige inwoners en ondernemers.
  18. Financiële haalbaarheid: De herinrichting van het Kampje zal worden bekostigd uit de exploitatiebijdrage(n) van ontwikkelende partijen aan het Kampje (zoals K4) alsmede uit de grondopbrengst uit de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het graskeienterrein. (Aanvullend hierop zal een bijdrage worden gedaan uit het gemeentelijk onderhoudsbudget voor de openbare ruimte.)

In het project wordt gestreefd om aan alle uitgangspunten en randvoorwaarden invulling te geven, maar binnen het project kan blijken dat deze (deels) strijdig zijn met elkaar. In dat geval zal een onderbouwde keuze aan het college en/of de gemeenteraad worden voorgelegd.

## 2.5 Projectgrenzen

Het plangebied van het Centrumplan ligt op en rond het Kampje in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. In ieder geval behoren de volgende delen tot het projectgebied:

- Het voormalige Rabogebouw.
- De Kerkstraat en de bebouwing westelijk daarvan exclusief de Kerkbrug.
- Het westelijk deel van het Kampje: het terrein dat momenteel wordt gebruikt als parkeerterrein (parkeerregulering: blauwe zone) begrensd door de Kerkstraat en de Korendragerstraat.
- Het oostelijk deel van het Kampje: het graskeienterrein (geen parkeerregulering) oostelijk van de Korendragerstraat inclusief grasveld, wandelpad en watergang als groene buffer tussen het parkeerterrein en de Joodse Begraafplaats.

Om duidelijkheid te krijgen over de vraag of de huidige supermarkt aan 't Haventje verplaatst wordt naar een locatie aan het Kampje of mogelijk een andere locatie in het centrum (bijvoorbeeld de locatie waar tot voor kort de Blokker was gevestigd) wordt onderzoek gedaan op welke locatie in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel deze supermarkt het beste past en de meeste toegevoegde waarde heeft voor het dorp. In het geval dat de conclusie van dit onderzoek is dat de huidige supermarkt het best naar het Kampje of een andere locatie in het centrum kan worden verplaatst, dan wordt het gebied rondom 't Haventje en deze nieuwe locatie toegevoegd aan het projectgebied.



Afbeelding: concept projectgebied Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel (het Kampje)

De volgende zaken maken geen onderdeel uit van het project en projectgebied.

1. Het probleem van het laden en lossen in de Dorpsstraat is oplosbaar buiten project Centrumplan, bijvoorbeeld door de invoering van venstertijden gedurende de tijdstippen dat de jeugd naar en van school fietst.

2. Uitbreiding Jumbo aan Sluisplein.
3. Herontwikkeling van de tijdelijke locatie 't Kofschip aan de Koningin Wilhelminalaan.
4. Aanvullend beleid op het gebied van cultuur en toerisme. Dit betreft reguliere beleidswerkzaamheden, die plaatsvinden in afstemming met de projectmanager Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel en de Interne Stuurgroep en Projectgroep.

### *2.6 Relaties met andere projecten*

Projecten hebben verschillende raakvlakken met andere ontwikkelingen in Ouderkerk aan de Amstel. In het kader van Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel (het Kampje) kunnen er bijvoorbeeld besluiten worden genomen die consequenties hebben voor andere ontwikkelingen of werkzaamheden en andersom. Voor het functioneren van de projectorganisatie en het slagen van het project, is het van groot belang dat er binnen de gemeentelijke organisatie een goede coördinatie en informatie-uitwisseling is. Dit is nodig op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau.

#### *Verkeersproject Kerkstraat en Kerkbrug*

Een project waarmee goede afstemming noodzakelijk is, is het verkeersproject Kerkstraat en Kerkbrug (ook bekend als Korte Brug). In een motie van de raad van 3 november 2016 wordt het college opgeroepen de looproutes voor de bewoners van de ouderencentra Ons Tweede Huis en Zorgcentrum Theresia naar het centrum van Ouderkerk aan de Amstel te verbeteren. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de maatregelen die genomen kunnen worden. Hierbij is overleg met de provincie Noord-Holland noodzakelijk, omdat deze eigenaar en beheerder is van de Kerkbrug. Daarnaast wordt in het rapport 'Veilige school- en thuisroutes Ouderkerk aan de Amstel' de Kerkbrug als één van de knelpunten aangeduid. Een integrale aanpak met bovenstaande motie is wenselijk. Insteek is om in het project Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel (het Kampje) rekening te houden (lees: voldoende ruimte te reserveren) met de verschillende keuzemogelijkheden (met als meest ingrijpende opties het geheel of gedeeltelijk afsluiten van de route voor autoverkeer en eventuele andere oplossingen zoals bijvoorbeeld een stoplichtconstructie) en de uitkomst van de bestuurlijke besluitvorming hierover te verwerken in de plannen voor het Kampje. Gezien de gedeeltelijke overlap tussen de projectgebieden en de vereiste inhoudelijke afstemming, wordt verkeersproject Kerkstraat en Kerkbrug gezien als **deelproject** van Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Met het oog op een goede afstemming tussen beide projecten wordt het verkeersproject aangestuurd door dezelfde projectmanager als project Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel.

#### *Visie 2030*

Ter vervanging van de Visie 2020 uit mei 2009 wordt gewerkt aan een Visie 2030. In deze visie komen onder andere de volgende vragen en ontwikkelingen aan de orde:

- Wat vinden we belangrijk Ouder-Amstel en waar we moeten staan in 2030?
- Wat zijn de prioriteiten voor het bestuur?
- Hoe kijken onze inwoners aan tegen de toekomst van onze gemeente.
- Er spelen veel ontwikkelingen zowel landelijk als regionaal/lokaal. Hierbij willen we uitgaan van onze eigen kracht en zelf de regio houden.

Het proces om te komen tot de Visie 2030 loopt momenteel. In dit proces komen ook ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde als Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Het proces moet begin 2018 leiden tot een conceptvisie.

#### *Dijkverbetering dorpskern Ouderkerk aan de Amstel*

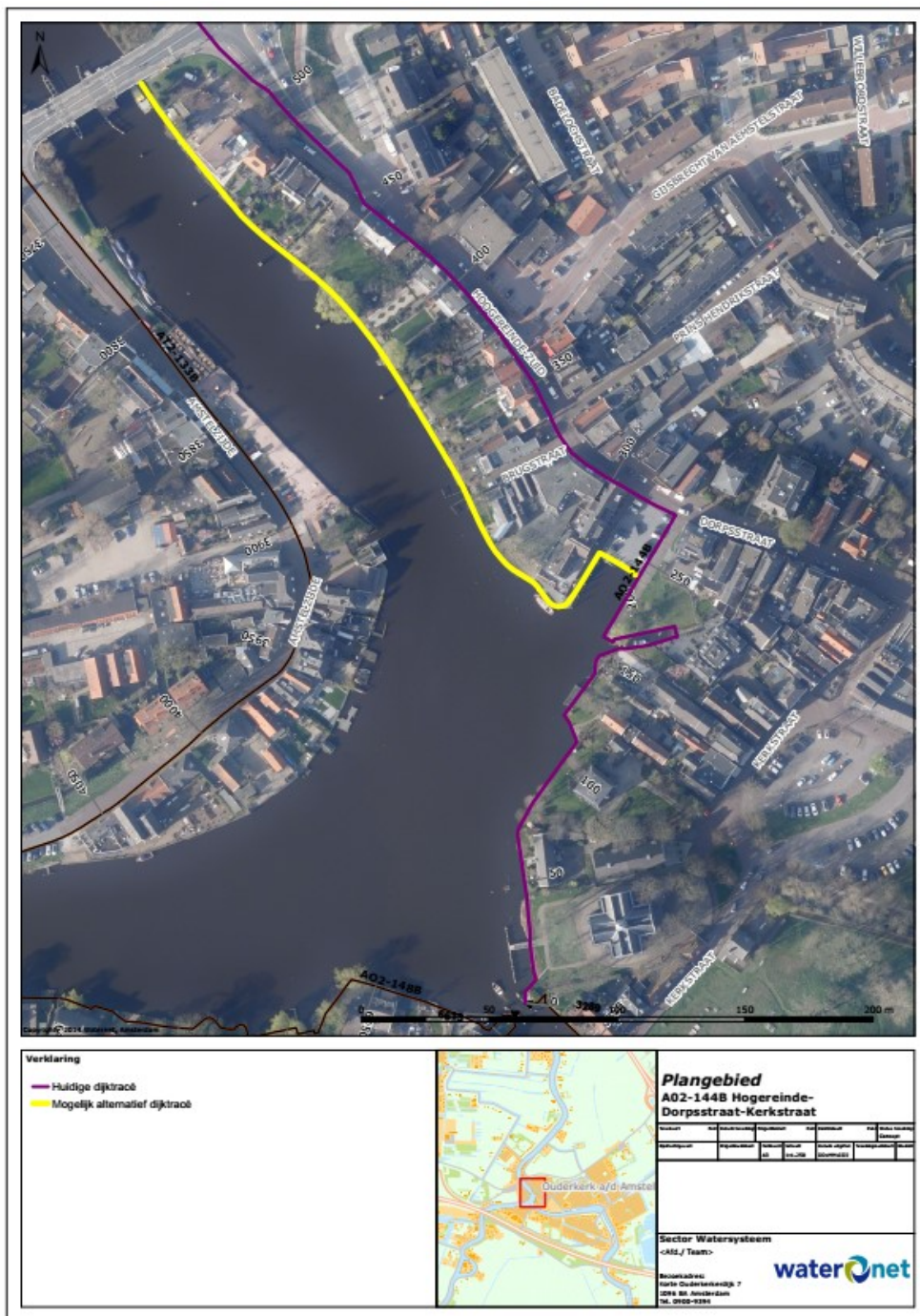
Waternet is momenteel binnen het 'Dijkverbeteringsprogramma regionale waterkeringen 2015-2024' bezig met het project 'Dijkverbetering dorpskern Ouderkerk', dat betrekking heeft op o.a. het trajecten Hogereinde-Noord en Hogereinde-Zuid tot de aansluiting van de Bullewijk op de Amstel. In de 'Startnotitie dijkverbetering dorpskern Ouderkerk' d.d. 25 juli 2016 is aangegeven dat de dijk op het gehele traject is afgekeurd op hoogte. De

dijk ligt voor een deel op het Hogereinde-Zuid en de Dorpsstraat. De gemeente Ouder-Amstel heeft beide wegen recentelijk opnieuw ingericht. Beide wegen dienen primair ter ontsluiting van (woon)bestemmingen en winkels. Langs de weg staat veel historische bebouwing. Doordat deze bebouwing op een zodanige hoogte ligt, is er geen ruimte om de bestaande weg op te hogen. Daarom gaat de voorkeur ernaar uit om een vervangende waterkering langs de Amstel te leggen in de vorm van een nieuw waterkerend scherm dat reikt tot aan de eerste zandlaag op ca. 12 m diepte. Deze voorkeursvariant wordt verder uitgewerkt in het Dijkverbeteringsplan. Op de voorbereiding van het Dijkverbeteringsplan en leggerwijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, wat betekent dat ontwerp dijkverbeteringsplan en ontwerp leggerwijziging ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken. Het Dijkverbeteringsplan wordt uiteindelijk door de waterbeheerder vastgesteld. Op 21 november 2016 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Waternet is momenteel bezig met het opstellen van het ontwerp dijkverbeteringsplan.

Er is door Waternet gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de maatregelen integraal worden uitgevoerd. Het project heeft gevolgen voor de percelen aan de Amstel die zijn gelegen aan Hogereinde-Zuid, Dorpsstraat en Kerkstraat. De dijk is grotendeels in eigendom van particuliere eigenaren. Om op het terrein van derden werkzaamheden uit te voeren is toestemming vereist. Daarom wordt met de perceeleigenaren een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten over de uitvoering van de werkzaamheden op het perceel. Daar waar via de minnelijke weg geen overeenstemming wordt bereikt, kan ingevolge de Waterwet een gedoogplicht worden opgelegd. Waternet zal met de belanghebbenden (waaronder gemeente, nutsbedrijven, omwonenden en direct belanghebbende) overleg voeren over de op te stellen plannen. Voor zover het binnen de geldende kaders past, worden wensen, kennis en zorgen vanuit de omgeving meegenomen in het ontwerp. In het uiteindelijke ontwerp moeten alle waarden en functies die bij de waterkering horen, zoveel mogelijk gewaarborgd zijn. Dat wil zeggen dat de balans wordt gezocht tussen de technische maatregelen enerzijds en maatschappelijke waarden, functies en belangen anderzijds.

De impact van het dijkverbeteringsproject zal met name zichtbaar zijn ter plaatse van het waterkerende scherm langs de waterlijn. Dit scherm blijft op dezelfde hoogte, terwijl de omliggende gronden zullen zakken door inklinking van de bodem. Dit zal met name zichtbaar worden bij de overgang openbaar gebied naar het water, zoals bij 't Haventje en een mogelijke nieuwe koppeling met het water nabij het Kampje.





Afbeelding: Tekening huidige dijkracé en mogelijk alternatief dijkracé Hogereinde-Zuid-Dorpsstraat-Kerkstraat



### 3. Projectactiviteiten

In dit hoofdstuk worden de projectactiviteiten beschreven.

#### 3.1 Locatieonderzoek naar supermarkt

Voordat wordt gestart met het stedenbouwkundig onderzoek is het wenselijk duidelijkheid te hebben over de begrenzing van het projectgebied. Deze begrenzing is afhankelijk van de vraag of de huidige supermarkt aan 't Haventje (Plus supermarkt; Dorpsstraat 23) verplaatst gaat worden naar het Kampje. Deze wens leeft bij zowel de detaillist, Plus Vastgoed als de eigenaar/verhuurder van het pand waarin de Plus is gevestigd. Voor zowel gemeente als K4 is verplaatsing geen must. Vraag is echter of verplaatsing naar een locatie aan het Kampje vanuit het algemeen belang gezien wenselijk is. Hierbij speelt met name een rol of een supermarkt met een minimale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> en behoefte aan ca. 30 parkeerplaatsen op maaiveld passend is in de dorpse maat en schaal van de bebouwing (kleinschaligheid). Vraag is of de supermarkt kwantitatief (omvang) als kwalitatief (uitstraling gebouw op plein) passend is in het beschermd dorpsgezicht. Zaken die hierbij ook een rol spelen zijn de blinde gevels van een supermarkt naar 3 zijden van het gebouw, de impact van het laden en lossen en de overlast door winkelwagentjes.

Indien noodzakelijk wordt een specialistisch onderzoek opgestart om de consequenties van een verplaatsing van de Plus supermarkt voor de bestaande detailhandelsstructuur in de Dorpsstraat in beeld te brengen, zodat deze in de belangenafweging rond de besluitvorming omtrent het al dan niet verplaatsen van de supermarkt kunnen worden meegewogen.

Door een planeconomisch bureau wordt doorgerekend of een herontwikkeling van de locatie van de voormalige Rabobank financieel haalbaar is in het geval dat wordt besloten dat verplaatsing van de supermarkt van 't Haventje naar deze locatie niet wenselijk is danwel anderszins niet in beeld is. Hiertoe wordt aanvullend op de lopende onderzoeksopdrachten opdracht verstrekt aan een planeconomisch adviesbureau.

#### Uitkomst

Bovenstaand onderzoek moet leiden tot een bestuurlijk besluit over het al dan niet verplaatsen van de supermarkt naar een locatie aan het Kampje of elders in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel en daarmee de begrenzing van het projectgebied.

#### 3.2 Parkeeronderzoek

In lijn met het Parkeerbeleidsplan en met het oog op de dorpse sfeer en kleinschaligheid alsmede de financiële haalbaarheid van de op te stellen stedenbouwkundige visie dient het lang parkeren zoveel als mogelijk van het Kampje te worden weggedrukt naar andere locaties in Ouderkerk aan de Amstel. Om hier zicht op te krijgen zijn de volgende acties en vervolgonderzoeken noodzakelijk:

1. Afronding van de toedeling van de niet gebruikte parkeerplaatsen in de parkeergarage onder de Vondelstraat aan ambtenaren van de gemeente Ouder-Amstel en Duo+. Hiermee neemt de parkeerbelasting in de openbare ruimte, met name op het graskeienterrein op het Kampje af.
2. Indien mogelijk concrete afspraken maken met bedrijven op en nabij het Kampje (zoals bijvoorbeeld House of Sports) over het verplaatsen van de parkeerbehoefte van hun medewerkers van het Kampje naar de parkeerplaats bij sporthal Bindelwijk of elders in Ouderkerk aan de Amstel. Dit zou een eerste 'quick win' kunnen zijn, waarmee het voor de buitenwereld duidelijk wordt dat de toekomst van het Kampje verandert en die verandering reeds in gang is getreden. Mogelijke inzet van mobiliteitsplannen voor betreffende bedrijven, zodat meer medewerkers met OV en fiets gaan.

3. Voorkomen dat vrijgekomen parkeerplaatsen op het graskeienterrein in gebruik worden genomen door andere gebruikers door invoering van parkeerregulering op het graskeienterrein in de vorm van een blauwe zone danwel door een tijdelijk ander gebruik van dit deel van het Kampje in het kader van 'placemaking'.
4. Vervolgonderzoek naar wie er op het Kampje parkeert.
5. Vervolgonderzoek naar hoeveel auto's (zowel lang- als kort parkeren) buiten het Kampje uitgeplaatst kunnen worden. Doel is inzicht te hebben in het minimumaantal parkeerplaatsen dat op het Kampje gerealiseerd zouden moeten worden (in gebouwde parkeergarage en/of op maaiveld). Uitplaatsing bijv. naar parkeerterrein sporthal Bindelwijk aan Koningin Julianalaan en gebruik maken van restcapaciteit in omliggend woongebied.

### Uitkomst

Met de uitkomsten van bovenstaande acties is globaal duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er op maaiveld op het Kampje behouden blijven en hoeveel parkeerplaatsen elders in het dorp beschikbaar zijn voor de verplaatsing van de parkeerbehoefte.

### *3.3 Stedenbouwkundig onderzoek*

Wat betreft het stedenbouwkundig onderzoek wordt voorgesteld het proces weer op te pakken overeenkomstig de fasering uit de offerte/opdracht van SVP, waarin de volgende 3 stappen zijn genoemd om te komen tot de beoogde gebiedsvisie voor het Kampje:

1. Visievorming;
2. Modellenstudie en pressure cooker;
3. Uitwerking en opstellen gebiedsvisie het Kampje en omgeving.

#### *Stap 1: Visievorming*

Stap 1 is bedoeld om de 'stip op de horizon' vast te stellen. Deze stip moet breed gedragen zijn en fungeert als ankerpunt in de rest van het proces. Dit is waar we met z'n allen heen willen in Ouderkerk aan de Amstel. In deze stap wordt alleen gewerkt met referentiebeelden. Er wordt nog geen ruimtelijke visie geschetst.

Gedurende stap 1 van het stedenbouwkundig onderzoek is het zaak in een participatiebijeenkomst met de direct belanghebbenden (eigenaren rond het Kampje, waaronder K4, en ondernemers uit het centrum van Ouderkerk) het gesprek aan te gaan over de ambitie voor het Kampje. Leden van de gemeenteraad kunnen hieraan deelnemen, maar hen wordt verzocht zich terughoudend op te stellen. Hierbij is het vooral zaak om de belangrijkste wensen en randvoorwaarden van deze belanghebbenden inzichtelijk te krijgen voor het toekomstbeeld voor het Kampje. Doel is vooral 'informatie op te halen' (o.a. de vraag: Hoe c.q. waarmee kan het dorpscentrum worden verrijkt?). Optie is een 'dromenmarkt' te houden op het Kampje om ook bij de overige inwoners informatie op te halen. Inwoners kunnen op een kaart van het plangebied hun dromen en ideeën opschrijven. Ook zou optioneel een prijsvraag kunnen worden uitgeschreven onder inwoners en ondernemers om initiatieven voor de tussentijd aan te dragen. Met deze vorm van 'placemaking' kan het gebied op een ludieke manier onder de aandacht worden gebracht.

Daarna wordt in een informele brainstormbijeenkomst met de gemeenteraad de verschillende ambities besproken (met moodboards en referentiebeelden van binnen en buiten Ouderkerk aan de Amstel) verbeeld in verschillende scenario's of droombeelden. De gemeenteraad wordt bevraagd over deze droombeelden. Welke kansen en potenties liggen er in het gebied? Hoe kan de ontwikkelstrategie eruit zien en wat doe je in de tussentijd? Maar ook: Wat willen we juist niet op het Kampje? Wat zijn de consequenties van de verschillende droombeelden voor Ouderkerk aan de Amstel?

In een soortgelijke scenariobijeenkomst worden de droombeelden gedeeld en bediscussieerd met de bevolking van Ouderkerk aan de Amstel. Daarnaast zal een

speciale bijeenkomst worden georganiseerd met cultuurhistorische deskundigen naar de mate van bebouwing op graskeienterrein met als doel de verbetering van de zichtbaarheid en vindbaarheid van Beth Haim. Idee is hierbij te ontwerpen vanuit de Belvederegedachte, dat wil zeggen met kennis van historie; historie als inspiratiebron).

Na deze sessies kan de gemeenteraad een beslissing nemen voor één van de scenario's c.q. droombeelden, zijnde de stip op de horizon.

#### *Stap 2: Modellenstudie en pressure cooker*

Gedurende stap 2 van het stedenbouwkundig onderzoek, waarin de toekomstdroom wordt vertaald in een ruimtelijk model, wordt in een interne, eendaagse 'pressure cooker' gewerkt aan het uittekenen van het plan. Stakeholders hebben hierin geen rol. Aan het eind van de dag ligt er een voorkeursmodel, welke wordt gepresenteerd aan de wethouder.

Om greep te hebben op de financiële haalbaarheid van de gebiedsvisie worden de verschillende modellen tijdens de modellenstudie doorgerekend door een planeconomisch adviesbureau. Hiertoe wordt opdracht verstrekt.

#### *Stap 3: Uitwerking en opstellen Gebiedsvisie het Kampje*

Vervolgens wordt het voorkeursmodel uitgewerkt in het **document 'Gebiedsvisie het Kampje'**. In deze stap wordt het stedenbouwkundig onderzoek afgerond met het bundelen en beschrijven van de scenario's en wordt het voorkeursmodel digitaal uitgewerkt in een voorlopig stedenbouwkundig plan, zijnde de Gebiedsvisie voor het Kampje en omgeving. Het plan wordt gevisualiseerd in een 3D-model in (bijvoorbeeld Sketchup) en door middel van referentiefoto's. Inclusief berekening en visualisering van programma, parkeerbalans en ruimtegebruik in themakaarten. De gebiedsvisie bevat een programma van eisen voor het vervolgtraject.

In dit **programma van eisen** wordt duidelijkheid geboden over:

- De mate van bebouwing (breedte, lengte en hoogte) op de locatie van de voormalige Rabobank.
- De mate van bebouwing op het graskeienterrein.
- De programmatische invulling (functies) voor de bebouwing en het plein.
- De gewenste grootte en groene uitstraling van het plein c.q. brink.
- De beschikbare ruimte voor evenementen, zoals kermis en zomer- en winterfestival.
- Het aantal parkeerplaatsen voor auto's (kort parkeren) op het plein.
- Het aantal parkeerplaatsen voor auto's onder de nieuwbouw c.q. onder het plein alsmede de ontsluiting van deze parkeergarage,
- De inpasbaarheid van de huidige standplaats van de vishandel en poffertjeskraam.

De gebiedsvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld, waarna deze de definitiefase is afgerond.

#### 4. Vervolgfases

Met de vaststelling door de gemeenteraad van de gebiedsvisie het Kampje inclusief programma van eisen wordt de definitiefase afgerond. Daarna wordt het project vervolgd met de **ontwerpfase**. In deze fase wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan bestaat uit een digitale, maatvast tekening waarin de verkaveling is vastgelegd alsmede de invulling van de straatprofielen en de principes voor de inrichting van de openbare ruimte. In themakaartjes worden ruimtegebruik, de parkeerbalans en het programma weergegeven. Van het stedenbouwkundig plan wordt een 3D-model gemaakt. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp wordt in samenwerking met een landschapsarchitect ook een inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt. Hoe de belanghebbenden in deze projectfase te betrekken (waarschijnlijk door inspraak op het stedenbouwkundig plan vooruitlopend op vaststelling door de gemeenteraad) wordt nader bekeken na afloop van de definitiefase, in concreto bij het opstellen van het projectplan voor de ontwerpfase. Wellicht dat in dit projectplan gelijk de **voorbereidingsfase** wordt meegenomen.

Naast een stedenbouwkundig plan kan het stedenbouwkundig bureau ook een beeldkwaliteitplan opstellen. In het beeldkwaliteitplan wordt ingezoomd op de beoogde uitstraling van de architectuur, de mate van samenhang en variatie, kapvormen, bouwhoogtes, de overgang privé-openbaar, kleur- en materiaalgebruik en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Het concept beeldkwaliteitplan dient voorafgaand aan de vaststelling een inspraaktraject te doorlopen (mogelijk tegelijk met het concept stedenbouwkundig plan), waarna het door de gemeenteraad wordt vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota.

Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt in de **voorbereidingsfase** het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat na een terinzagelegging voor zienswijzen door de raad kan worden vastgesteld. Omdat er reeds een participatietraject is doorlopen op de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan is een inspraaktraject op het voorontwerp bestemmingsplan niet meer nodig. Ingevolge de Wro is inspraak vormvrij en heeft deze praktisch gezien reeds plaatsgevonden.

De voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken worden naar verwachting uitgevoerd tijdens de ontwerpfase. Naast een bestemmingsplan dient in het kader van het verplichte kostenverhaal wellicht ook een exploitatieplan te worden opgesteld. De voorkeur gaat er echter naar uit om via anterieure overeenkomst(en) anderszins in het kostenverhaal te voorzien. Naast anterieure overeenkomsten kunnen ook andere privaatrechtelijke overeenkomsten in beeld komen, bijvoorbeeld samenwerkings-, realisatieovereenkomsten, etc.).

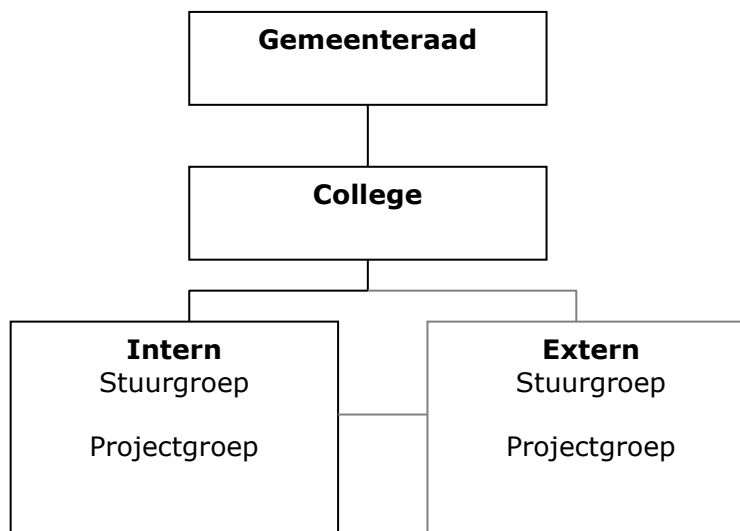
Bij het opstellen voor het projectplan voor de **ontwerpfase** wordt nader bekeken op welke wijze de ontwerptrajecten voor de nieuwbouw vormgegeven gaan worden en welke juridisch-planologische procedures te doorlopen.

In de **voorbereidingsfase** wordt daarnaast het bestek opgesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte, waarna aanbesteding en gunning van de werkzaamheden kan plaatsvinden. In deze fase wordt door de ontwikkelende partijen de bouwplan verder uitgewerkt, zodat de vergunningaanvragen kunnen worden doorlopen en de bouw voorbereid.

## 5. Projectorganisatie

Voor de definitie- c.q. haalbaarheidsfase heeft de gemeente de rol van initiatiefnemer en projecttrekker door het opstellen van alle producten voor het project. In de definitiefase bestaat de projectorganisatie van Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel uit een interne stuurgroep en projectgroep. Vanwege de intentieovereenkomst die is gesloten met K4 is er ook een externe projectgroep en externe stuurgroep, waarin het overleg met K4 plaatsvindt. K4 is als eigenaar van het voormalige Rabobankgebouw, dat ze willen slopen om er nieuwbouw met winkels, horeca en woningen terug te bouwen, een belangrijke samenwerkingspartner. Deze samenwerking is erop gericht om in overleg met hen en andere belanghebbenden te komen tot een realistische en uitvoerbare ontwikkelingsvisie voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel, waarbinnen K4 hun nog uit te werken nieuwbouwplan kunnen realiseren. Daarnaast wordt op ad hoc basis overleg gevoerd met andere belangrijke stakeholders, zoals Beth Haim, de BIZ en de Protestantse Kerk Nederland in Ouderkerk aan de Amstel.

De onderstaande schematische weergave geeft een illustratie van een interne en externe projectorganisatie.



### 5.1 Projectorganisatie intern

Binnen de gemeentelijke organisatie wordt het project uitgevoerd door de Projectgroep. De Projectgroep wordt aangestuurd door de projectleider en daarboven de Stuurgroep.

#### Gemeenteraad

De gemeenteraad heeft de kaders vastgesteld en het budget beschikbaar gesteld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om de kaders of budgetten te wijzigen.

#### College van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) is bestuurlijk opdrachtgever van het project en ook bestuurlijk verantwoordelijk voor het resultaat. Besluitvorming binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders en het budget is aan het college. Het college heeft de verantwoordelijkheid om de gemeenteraad te informeren over de voortgang en het resultaat. De portefeuillehouder Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel is het aanspreekpunt voor het college.

#### Stuurgroep

De Stuurgroep bespreking vindt binnen het college plaats. Hierdoor worden alle collegeleden geïnformeerd over het project en kunnen direct besluiten worden genomen.



De projectbespreking en verslaglegging daarvan maakt geen onderdeel uit van de formele vergadering van het college. Formele besluiten, waarvoor een collegevoorstel eventueel vergezeld van een raadsvoorstel nodig is, dienen daarom ook buiten de Stuurgroep bespreking plaats te vinden.

De Stuurgroep komt indien nodig (ad hoc) bijeen als daar in het proces aanleiding voor is. De Stuurgroep beslist binnen de door de gemeenteraad en het college vastgestelde kaders.

Nieuwe besluiten, buiten de kaders van het project, worden voorbereid door de Projectgroep, behandeld in de Stuurgroep en, al dan niet aangepast, voor besluitvorming aangeboden aan het college en/of de gemeenteraad. Van elke vergadering van de Stuurgroep wordt een beknopt verslag gemaakt.

### Stuurgroep

De stuurgroep is als volgt samengesteld:

<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	
Bestuurlijke opdrachtgever/voorzitter	Burgemeester Joyce Langenacker	
Portefeuillehouder Centrumplan	Wethouder Rineke Korrel	
Wethouder	Wethouder Marian van der Wee	
Wethouder	Wethouder Jacqueline de Maa	
Ambtelijke opdrachtgever	Luuk Heijlman	
Projectmanager	Koen Wagemakers	
Collega projectmanager	Rinze van Veen	Ad hoc

### Projectgroep

Coördinatie van de werkzaamheden in het kader van Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel vindt plaats in de Projectgroep. De Projectgroep fungeert als een platform waarin de leden elkaar informeren, werkafspraken worden gemaakt en vervolgstappen besproken. De Projectgroep verricht de voorbereidende werkzaamheden voor de door de Stuurgroep te nemen besluiten. In de definitie- c.q. haalbaarheidsfase komt de Projectgroep vierwekelijks bij elkaar.

De Projectgroep bestaat uit de volgende leden:

<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	
Projectmanager	Koen Wagemakers	
Projectmedewerker	Daniëlle Tielemans-van der Steen	
Beleidsmedewerker EZ en Toerisme	Laura van den Heuvel	
Beleidsmedewerker RO	Elizabeth van de Kerkhoff	
Beleidsmedewerker Parkeren en grondzaken	Nienke Kevelham	
Beleidsmedewerker Verkeer	Jan van Heiningen	
Projectleider Beheer Openbare Ruimte	Maurice van der Werff	
Beleidsmedewerker Duurzaamheid	Fons Jansen	Ad hoc
Beleidsmedewerker Financiën	Marco Steen	Ad hoc
Beleidsmedewerker Communicatie	Astrid van der Vorm	Ad hoc

De ad hoc leden van de Projectgroep worden op de hoogte gehouden van de voortgang als agendalid en worden op ad hoc basis uitgenodigd in de Projectgroep.

### *5.2 Taken en verantwoordelijkheden*

In navolgende tekst wordt kort ingegaan op de taken en verantwoordelijkheden van de hiervoor beschreven organisatie. Achtereenvolgens geldt dat voor de projectleider en de medewerkers van betrokken afdelingen.

### Projectmanager

De projectmanager:

- Geeft leiding aan en is verantwoordelijk voor het werk aan het project.
- Zit de Projectgroep voor en is lid van de Stuurgroep.
- Zorgt ervoor dat de besluiten die worden genomen in de Stuurgroep en de afspraken die worden gemaakt in de Projectgroep worden uitgevoerd en nagekomen.
- Bewaakt de samenhang en afstemming tussen de diverse onderdelen van het project.
- Initieert of voert overleg met belanghebbenden en andere overheden, stuurt de besluitvorming in de gemeente aan en is budgethouder.
- Voert onderhandelingen met betrokken partijen en zorgt voor contractvorming,

### Projectmedewerker

De projectmedewerker:

- Ondersteunt de projectmanager waar mogelijk en nodig. Daarbij gaat het vooral om communicatie, planning en financiële administratie.
- Heeft zitting in de Projectgroep en de projectbespreking in het college en zorgt voor agendering en verslaglegging daarvan.
- Zorgt voor het maken van afspraken en bewaken van gemaakte afspraken.
- Zorgt er voor dat alle door niet kernleden aan te leveren informatie gelezen en beoordeeld wordt.

### Beleidsmedewerkers

De beleidsmedewerker:

- Zorgt afhankelijk van de te behandelen onderwerpen voor de juiste expertise.
- Zorgt voor voorbereiding, uitvoering en aansturing van het werk dat door collega's van de betreffende afdeling moet worden gedaan.
- Heeft zitting in de Projectgroep en neemt hierin actief deel.
- Coördineert het (milieu)onderzoek dat door de gemeente moet worden verricht bij de voorbereiding van de ontwikkeling en het juridisch-planologisch kader. Ook het (laten) behandelen van omgevingsvergunningen en het eventueel voeren van juridisch-planologische of vergunningprocedures behoort tot het takenpakket.
- Schrijft vanuit betreffende vakdiscipline conceptadviezen, voorstellen en besluiten voor behandeling in de Projectgroep.

## 6. Communicatie

Overeenkomstig de offerte/opdracht met stedenbouwkundig bureau SVP is actieve participatie van de stakeholders van groot belang voor het draagvlak voor de gebiedsvisie voor het Kampje. Het vormgeven van het participatietraject is echter pas zinvol als er duidelijkheid is over de kop en de staart van het project. In concreto betekent dit dat er eerst duidelijkheid moet zijn over de belangrijkste uitgangspunten van dit project, namelijk duidelijkheid over het al dan niet verplaatsen van de supermarkt van 't Haventje naar een locatie aan het Kampje alsmede de gewenste oplossing van het parkeren op het Kampje. Zonder deze duidelijkheid is ook niet duidelijk wat de mate van verandering is en wat de mate van invloed is die je de projectomgeving geeft om te participeren in het project.

Bij de vaststelling van het Projectplan door het college wordt de buitenwereld over dit besluit geïnformeerd. Hierbij wordt via een persbericht en op de website duidelijk gemaakt:

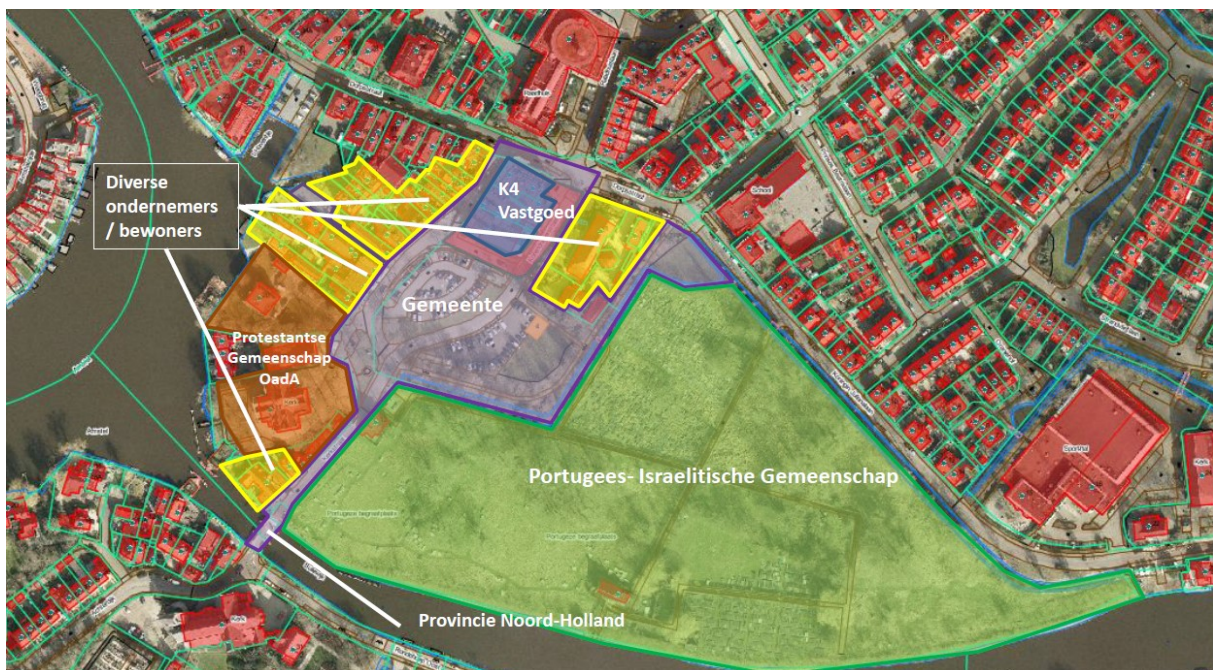
- Waarom het project Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel wordt opgestart.
- Hoe het project wordt aangepakt.
- Wanneer de projectomgeving bij het project wordt betrokken.

Daarbij wordt aangegeven dat eerst een tweetal onderzoeken (locatieonderzoek naar supermarkt en vervolgonderzoek naar parkeren) worden afgerond voordat een doorstart wordt gemaakt met het opstellen van een gebiedsvisie voor het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Belanghebbenden en overige inwoners worden op dat moment nader geïnformeerd over het te volgen participatietraject.

## 7. Financiële aspecten

### 7.1 Kostenverhaal en gemeentebegroting

De Wro verplicht de gemeente over te gaan tot kostenverhaal. Kostenverhaal betekent kort gezegd dat kosten die de gemeente maakt ten behoeve van een ruimtelijk project, in dit geval het Kampje, worden verhaald op marktpartijen c.q. partners. Een klassieke manier voor het dekken van kosten is door verkoop van gronden, zoals in Ouderkerk-Zuid. In het kader van het Kampje is dat deels mogelijk indien er ter vergroting van de huidige bebouwing op de locatie van de Rabobank gronden worden verkocht aan de ontwikkelaar van deze kavel. Hetzelfde geldt indien het graskeienterrein geheel of gedeeltelijk wordt bebouwd. Met deze inkomsten kan de kwaliteitsimpuls in het openbaar gebied voor een deel of geheel worden gedekt. Dit laatste is sterk afhankelijk van de ambities. Wanneer bijvoorbeeld gekozen wordt voor een ondergrondse parkeergarage dan heeft dat invloed op in hoeverre de verkoop van gronden daarin kunnen bijdragen.



Afbeelding: Kaart direct betrokken en grondeigendom in en aan het plangebied Het Kampje

In deze fase is nog niet duidelijk of aanvullende bebouwing haalbaar is of breed gedragen wordt. Daarom moet de gemeente ook op een andere manier overgaan tot verzekering van het kostenverhaal. Dit kan enerzijds door het vaststellen van een exploitatieplan en anderzijds door het vastleggen van financiële afspraken in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten. Ook is het goed denkbaar dat de gemeente een reservering in de algemene reserve voor dit project opneemt.

Voor welke manier wordt gekozen moet gaandeweg het proces duidelijk worden en is mede afhankelijk van het moment van bereiken van overeenstemming tussen de grondeigenaren (of ontwikkelaars) en gemeente.

### 7.2 Capaciteit - interne kosten

De interne kosten bestaan uit de inzet van eigen medewerkers. Er is voor 2017/2018 een inschatting gemaakt van de benodigde capaciteit van de interne medewerkers. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen projectgroep leden en overige medewerkers (agendaleden).

In de volgende tabel is de jaarlijkse inschatting van de Projectgroep weergegeven:

<b>Projectgroeleden</b>	<b>Uren 2017</b>	<b>Uren 2018</b>
Koen Wagemakers (projectmanager) en Rinze van Veen	Externe kosten 300	Externe kosten 600
Daniëlle Tielemans	100	300
Elizabeth van de Kerkhoff (RO DUO+)	20	100
Nienke Kevelham (Grondzaken)	50	200
Jan van Heiningen (Verkeer)	50	200
Laura van den Heuvel (EZ)	40	200
Fons Jansen (Duurzaamheid)	10	50
Milieuadviseur (DUO+)	0	100
Maurice van de Werff (Civiel en Beheer DUO+)	10	200
Communicatie	50	300
<b>Totaal projectgroep</b>	<b>630</b>	<b>2.250</b>

Afhankelijk van de beschikbaarheid en deskundigheid van de interne medewerkers moet worden gezien welke werkzaamheden en producten intern worden verricht en vervaardigd. Maar ook wanneer externe deskundigen worden betrokken, is extra inzet nodig van de interne medewerkers. Het werk door externe deskundigen moet ook voorbereid, begeleid en beoordeeld worden.

### 7.3 Kosten (externe) werkzaamheden

Naast de kosten voor de inzet van de gemeentelijke medewerkers worden er ook andere kosten gemaakt. Het gaat om kosten voor de reeds uitgevoerde onderzoeken, het stedenbouwkundig onderzoek, de planeconomische doorrekening van plannen en het parkeeronderzoek. De kosten voor een deel van de externe werkzaamheden is bekend. Voor enkele onderzoeken moeten nog offertes worden opgevraagd.

De geschatte kosten daarvan in 2017/2018 bedragen:

<b>Externe kosten 2017/2018</b>		
<i>Omschrijving</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Kosten in euro (excl. BTW)</i>
Projectmanagement	Inzet externe projectmanager	€ 91.800
Archeologisch onderzoek	Vestigia; reeds betaald	€ 3.674
Onderzoek verkeer en parkeren	Delft Infra Advies; reeds betaald	€ 18.774
Marktverkenning	Decisio; reeds betaald	€ 16.300
Stedenbouwkundig onderzoek	SVP; reeds € 5.661,50 betaald	€ 18.920
Studie supermarktlocatie	SVP; reeds betaald	€ 3.110
Planeconomie	Stad <sup>2</sup> ; nog opdracht te verstrekken	€ 11.400
Aanvullend parkeeronderzoek		€ 15.000
Inzet derden	Mogelijke inzet van deskundigen	€ 20.000
Zaalhuur	Huur van accommodaties	€ 5.000
Communicatie	Overige kosten ten behoeve van de communicatie	€ 20.000
Diversen/onvoorzien		€ 25.000
<b>Totaal (excl. BTW)</b>		<b>€ 248.978</b>

De kosten van de definitiefase van het project Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel passen binnen de ramingen zoals ze in de begrotingen voor 2017 en 2018 zijn opgenomen voor dit project, waarbij de hogere lasten in 2018 worden gecompenseerd door lagere lasten in 2017. In de jaarrekening 2017 zal een lager dan geraamd bedrag

aan de bestemmingsreserve "ontwikkeling ruimtelijke projecten" worden onttrokken. De aanwending van deze reserve in 2018 moet € 26.000 hoger zijn dan nu geraamd.

De verantwoording van de kosten geschiedt binnen de projectverantwoording. Door deze te koppelen aan de voortgangsrapportage geeft een kostenverantwoording niet alleen zicht op wat er komen gaat, maar ook wat er afgelopen jaar heeft plaatsgevonden. Dan wordt inzicht gegeven in de te verwachten kosten gerelateerd aan de gemaakte kosten en het totaaloverzicht.

#### Kosten

Grote vraag is of het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel (het Kampje) kostenneutraal kan worden ontwikkeld. Een en ander is afhankelijk van de (bestuurlijke) keuzes die gaande het proces gemaakt worden, onder andere ten aanzien van het al dan niet verplaatsen van de supermarkt van 't Haventje naar een locatie aan het Kampje. Zaak is onder andere de in de begroting opgenomen kosten voor beheer en onderhoud c.q. herinrichting van het Kampje in te zetten in het project.

In veel gevallen, maar specifiek voor het Kampje, gaan de kosten voor de baten uit. Voordat kan worden overgegaan tot kostenverhaal, moet de gemeente eerst daarvoor het juiste kader scheppen. Kostenverhaal vindt plaats op basis van het bestemmingsplan en vervolgens concreet via een exploitatieplan of anterieure overeenkomst(en). Om daar te komen moeten diverse werkzaamheden worden verricht en kosten gemaakt. Deze kosten bestaan voor de gemeente op hoofdlijnen uit: inzet interne medewerkers, inzet externe projectleider, inhuur externe expertise (bijvoorbeeld voor onderzoek of het opstellen van vakinhoudelijke documenten zoals een bestemmingsplan) en communicatie (middelen en zaalhuur).



## 8. Planning

In de planning wordt ingegaan op de activiteiten die in 2018 worden verricht.

### *Globale planning*

<b>Maand</b>	<b>Activiteiten</b>	<b>Bijzonderheden</b>
Januari 2018	Vaststelling Projectplan definitiefase	
Februari 2018	Informerend raad over Projectplan en raadsbesluit over voorbereidingskrediet	
December 2017-maart 2018	Locatieonderzoek supermarkt i.s.m. stakeholders en globale planeconomische doorrekening	Uitvoering parallel aan afronding Projectplan
April 2018	Collegebesluit over al dan niet verplaatsen van supermarkt	
December 2017-april 2018	Vervolgonderzoek naar uitplaatsing parkeren van het Kampje naar elders	Opstarten parallel aan afronding Projectplan
Mei 2018-juni 2018	Visievorming inclusief participatietraject	
Juni-juli 2018	Modellenstudie en pressure cooker	
Juli-augustus 2018	Uitwerking en opstellen gebiedsvisie	
Najaar 2018	Vaststellen Gebiedsvisie door raad	
4 <sup>e</sup> kwartaal 2018	Vervolg met ontwerpfase (opstellen Stedenbouwkundig plan)	

## 9. Risico's

Ruimtelijke ontwikkelingen krijgen tijdens het doorlopen van de initiatieffase tot en met realisatiefase te maken met een verscheidenheid aan risico's. Sommige risico's zijn voorspelbaar en sommige niet. Per stap of fase kunnen er weer nieuwe risico's ontstaan, die nu nog niet zijn benoemd.

Het project het Kampje bevindt zich nog aan het begin van een lang traject dat uiteindelijk moet leiden tot realisatie. In deze fase van het project is niet volledig te overzien welke risico's het Kampje in de realisatiefase gaat tegenkomen. Het project is afhankelijk van verschillende belangen en ontwikkelingen waar de gemeente niet altijd invloed op heeft. Tijdens de gehele looptijd van het project zal er daarom sprake zijn van het benoemen, bewaken, beperken, vermijden of accepteren van risico's. Van belang is dat op gezette momenten, bijvoorbeeld per fase, een risicoanalyse wordt gemaakt. Dit zal worden voorbereid in de Projectgroep en besproken in de Stuurgroep. Op basis van de risicoanalyse kunnen vervolgens afspraken gemaakt worden hoe daarmee om te gaan en wie verantwoordelijk is. In het kader van het opstellen van het programma van eisen wordt een risicoanalyse uitgevoerd.

De gemeente moet het voortouw nemen in de ontwikkeling om te voorkomen dat andere partijen het initiatief nemen. Vooral de grondeigenaren rondom het plangebied en belangenorganisaties uit de kern hebben veel invloed. De gemeente dient te zorgen voor goede voorbereiding die leidt tot een vastgestelde visie en programma van eisen alsmede in een latere fase een gedragen ontwerp of plan.

Onderstaand overzicht geeft de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen weer.

	<b>Risico</b>	<b>Beheersmaatregel</b>
1	De positie van de ontwikkelende partij, die kan besluiten eruit te stappen of de eigendommen te verkopen. Dit kan tot vertraging of zelfs niet ontwikkelen leiden. Eventuele verkoop van de gronden aan derden heeft het gevaar in zich dat deze partij andere intenties heeft dan de gemeente. Daarnaast bestaat het gevaar dat deze derde partij de gronden te duur aankoopt, waardoor de herontwikkeling binnen de door de gemeente te stellen kaders financieel niet meer haalbaar is.	Het is van belang om de positie van de grondeigenaren te kennen.
2	Ontwikkelingen in de omgeving. Voor het Kampje is het noodzakelijk om volledig op de hoogte te zijn van alle ontwikkelingen of voornemens die invloed hebben op de herontwikkeling van het plangebied. Brede afstemming is noodzakelijk om niet voor verrassingen te komen staan.	Door afspraken te maken binnen de gemeentelijke organisatie kan hierop beter worden gestuurd.
3	Consequenties van de ontwikkeling voor bestaande functies. Vooral de winkeliers en ondernemers maken zich zorgen over de concurrentie en bereikbaarheid van het centrum als de plannen voor het Kampje nader vorm krijgen.	Door goede communicatie en tijdig duidelijkheid geven moet dit risico beheerst kunnen worden.

4	Maatschappelijke weerstand tegen verplaatsing van parkeren van het Kampje naar elders.	Open en transparante communicatie en actief participatieproces, waarin alle belanghebbenden worden betrokken. Draagvlak voor de plannen zo groot mogelijk maken door goede communicatie door in overleg te gaan met belanghebbenden.
5	Maatschappelijke weerstand tegen invoering van parkeerregulering op het graskeienterrein	Open en transparante communicatie en actief participatieproces, waarin alle belanghebbenden worden betrokken. Draagvlak voor de plannen zo groot mogelijk maken door goede communicatie door in overleg te gaan met belanghebbenden.
6	Maatschappelijke weerstand tegen verkeersproject Kerkstraat en Kerkbrug komt in project Centrumplan	Duidelijk hoe beide projecten zich tot elkaar verhouden en duidelijk maken dat uitkomst van verkeersproject input is voor Programma van Eisen Centrumplan. Tot die tijd wordt er in projectgebied (het Kampje) voldoende ruimte gereserveerd om verschillende keuzemogelijkheden in verkeersproject te accommoderen.
7	Verlies aan kennis door personeelwisselingen is risicovol voor de voortgang, kosten en opbrengsten.	Van groot belang is dat personele wisselingen tot een minimum worden beperkt. Als dat niet kan worden voorkomen moet voldoende tijd worden ingeruimd voor overdracht van de werkzaamheden.
8	De projectorganisatie DUO+ is een extra factor waarmee rekening gehouden moet worden in de afstemming. Er is minder zicht op wat, wanneer en bij wie in behandeling is bij DUO+.	DUO+ vroegtijdig te betrekken in het project en continue afstemming hebben. Zodat de medewerkers tijdig over de juiste informatie beschikken en ingegrepen kan worden als er bijvoorbeeld onvoldoende capaciteit beschikbaar is.
9	Politieke weerstand en risico dat onderwerp een verkiezingsitem wordt.	Geen besluiten voor de verkiezingen met uitzondering van vaststelling Projectplan.
10	Aantasting van het dorpse karakter.	Zorgvuldige afweging ruimtelijke inpassing van functies.
11	Te weinig parkeerplaatsen in de toekomst.	Gedegen parkeeronderzoek.
12	Onvoldoende ruimte voor de kermis en andere evenementen.	Goede check of er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor evenementen.

## **Bijlage 1: Relevante teksten uit gemeentelijke beleidsdocumenten**

### **1.1 "Een visie voor Ouderkerk" (Plan Krier), 2003:**

- Het centrum is aantrekkelijk, met als gevolg dat men zich minder snel stoort aan onaantrekkelijke gebouwen, het ontbreken van ruimtelijke definitie in stedenbouwkundig opzicht en het feit dat belangrijke ruimte is opgeofferd aan parkeerplaatsen. De opgave zoals Krier die ziet, is het vinden van manieren om de goede eigenschappen van het centrum te versterken met een nieuw en verantwoordelijk stedenbouwkundig ontwerp.
- Realiseren van zo groot mogelijke architectonische variatie is een van de belangrijkste taken van stedenbouw (volgens Krier). Tegenover de verscheidenheid in vorm staat het uitgangspunt eenheid te realiseren in materiaal en kleur. In feite zal de gehele bebouwing in Ouderkerk worden gerealiseerd in metselwerk binnen een beperkte kleurenreeks.
- Belangrijkste stellingen over stedenbouw:
  - Elke wijk beschikt over een centrale "brink" als brandpunt van het openbare leven.
  - De straatruimte moet zoveel mogelijk door flankerende huizen worden ingesloten. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de hoekhuizen respectievelijk het ensemble op de hoek van een huizenblok.
  - Openbare straatruimte in de vorm van een plein speelt een ruimtelijk esthetische en een functionele rol. De bebouwing, die een plein omsluit, moet de grootst mogelijke variatie in toepassingen laten zien.
  - Elke straat of plein moet een eigen, ruimtelijk geometrische identiteit krijgen. Ruimte met een eigen karakter.
  - Het centrale plein blijft in beginsel voorbehouden aan voetgangers.
  - Straten en pleinen, de twee vormen van stedelijke ruimte, moeten volgens het principe van zowel geslotenheid als openheid worden aangelegd. Om dat doel te bereiken, worden de uiteinden van straten door middel van een verdekte opstelling, een geïntegreerde oplossing of een wegkromming zo vormgegeven, dat het besloten karakter, een "insluiting" behouden blijft.
  - Parkeren in de openbare ruimte moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Grotere oppervlakken die als particuliere parkeerplaats in gebruik zijn liggen in goed geoutilleerde groenvoorzieningen. Toegang tot dergelijke parkeergelegenheden biedt een eigen ingang of een op andere wijze architectonisch vormgegeven toegangspoort.
- Architectuur: Het resultaat zal moeten zijn: een beheerste hoogwaardige vormgeving waarin duidelijk is geïnvesteerd in detail en materiaal met een grote verscheidenheid in vorm en een in het algemeen grote eenheid in kleur en materiaal.
- 't Haventje: Grasveld aan oostkant blijft zoals het is. Gebouw aan westkant is een verandering in de bouwkundige expressie en schaal gewenst. Het bestaande gebouw (Plus) staat met de rug naar de haven en de rivier. Dit gebouw zou moeten worden vervangen of aangepast om het een stedelijke karakter te geven. Vanaf 't Haventje leidt een nieuw voetpad in oostelijke richting via het bestaande blok naar het Kampje. Kenmerkend voor dit voetpad zal zijn dat het tussen twee nieuwe huizen doorgaat waardoor het, komende vanuit de richting van de haven, als een soort poort zal fungeren.
- Het Kampje: Idee om met een reeks nieuwe gebouwen die de ruimte aan de oostkant van het plein definitie te geven. Momenteel verdwijnt deze ruimte zonder enige definitie in de Joods-Portugese begraafplaats en verzwakt deze de aansluiting met zowel de kerkgebouwen in zuidelijke richting als met de rest van het dorp bij de brug en verderop. De onduidelijkheid op het punt van gebruik en bouwkundige definitie vergroot bovendien het risico dat het gebied wordt overspoeld door autoverkeer. De

nieuwe rij huizen komt op een eerbiedwaardige afstand van de begraafplaats. Tussen de tuinen en de begraafplaats komt een gracht. De gevels van de huizen tegenover de begraafplaats moeten een eerbiedwaardige uitstraling krijgen en mogen niet de indruk wekken dat het daarbij de achterkant van de huizen betreft.

- Voetpad langs de rivier: Voorstel om langs de rivier een voetpad aan te leggen dat van het kerkterrein achter de eerste kerk terugvoert naar 't Haventje. Dit biedt opnieuw een stedenbouwkundige verbinding en een nieuwe mogelijkheid om Ouderkerk vanaf de rivier de Amstel te beleven. Kriers voorstel is om aan de rivier meer openbare ruimte te creëren. Het voetpad komt op een afstand van de rivieroever zodat er geen inbreuk wordt gemaakt op de privacy van bewoners.
- Besluiten Raad:
  - Keuze voor realisatie Centrumplan fase 1. Inmiddels gerealiseerd.
  - De omgeving van 't Haventje aan zowel de oost- als de westkant duidelijker te markeren. Voor de mogelijke invulling van een nieuwe bebouwing aan de westzijde uitgaan van de principes van de stedenbouwkundige visie maar met inachtneming van de advisering door de Rijksmonumentenzorg. Voor de mogelijke invulling van de oostzijde als uitgangspunt opnemen dat een accentuering ook hier gewenst is maar dat de invulling hiervan geen afbreuk mag doen aan de open ruimte. Er wordt gestreefd naar een invulling voornamelijk bestaande uit groen en het is de bedoeling om de uitvoering hiervan mee te nemen bij de reconstructie van de Dorpsstraat.
  - Het onderdeel in de stedenbouwkundige visie betreffende 't Kampje (inclusief de halfronde loopvlonder naar de Nieuwe kerk) wordt niet uitgevoerd. Voorgesteld wordt te onderzoeken of in ieder geval een aanpassing van de inrichting van 't Kampje mogelijk is, waarbij er meer vrije gebruiksruimte zal ontstaan in het middeldeel van 't Kampje.
  - Bij het opstellen van het parkeerbeleidsplan de verhouding tussen lang en kort parkeren op 't Kampje nader onderzoeken.

### **1.2 "Beeldkwaliteitplan" (Krier); 2003**

- Gebouw Rabobank: In de verdere toekomst is het plan om deze gebouwen te slopen en door nieuwe bebouwing te vervangen. Er wordt uitgegaan van gesloten bebouwing met drie lagen plus kap en commerciële voorzieningen op de begane grond met boven wonen. Bij bijzondere architectonische elementen, specifiek naar het Kampje toe of aan de hoek Dorpsstraat/Korendragerstraat bestaat de mogelijkheid tot maximaal vier lagen plus kap te gaan. (zie kaart 'zichtassen en hoogtepunten')

### **1.3 "Structuurvisie Ouder-Amstel"; 2007:**

- Versterken eigen identiteit gemeente Ouder-Amstel onder andere door:
  - Verder versterken van Ouderkerk aan de Amstel als pleisterplaats (cultuurhistorie, horeca).
  - Qua woningbouw overwegend inzetten op herstructurering en verdichting in de kernen.
  - Benadrukken aantrekkelijkheid voor toerisme in de gehele gemeente (routes, aanlegplaatsen, verblijfshoreca).
  - Handhaven van lokale bedrijvigheid en inzetten op revitalisering en herstructurering.
- Cultuurhistorische kwaliteiten dienen te worden benut als ruimtelijke dragers. De bebouwing aan de Amstel en de omgeving van de Portugees Israëlitische begraafplaats in Ouderkerk aan de Amstel zijn goede voorbeelden van dergelijke dragers. De beeldkwaliteit van deze gebieden moet worden versterkt, waarbij de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke component vormt.



- Water dient te worden ingezet als kans voor natuurontwikkeling en recreatie. Aan de Amstel en zijrivieren binnen de gemeente dienen recreatieve aanlegplaatsen te worden ontwikkeld.
- De Amstel als recreatieve drager verdient bijzondere aandacht. De potentiële mogelijkheden dienen beter te worden benut. Dit kan zowel op als aan het water zijn. Recreatieve uitspanningen dienen te worden gekoppeld aan deze drager; daarbij dient het cultuurhistorische karakter niet uit het oog te worden verloren.
- Toerisme moet zich specifiek richten op Ouderkerk aan de Amstel en het omliggende polderlandschap van de Amstelscheg.
- In de kern Ouderkerk aan de Amstel wordt in het (oude) centrum ruimte geboden aan gastronomie en cultuur(historie), detailhandel en terrassen, zowel in de kern als aan het water.
- Ouderkerk aan de Amstel heeft de potentie om een sfeervol, hoogwaardig en uniek winkeldorp te worden met een regionale aantrekkingskracht. Het karakter van het toerisme en recreatie in de gemeente is seizoensgebonden (piekpunten alleen in bepaalde delen van het seizoen) en daarnaast profileert Ouderkerk aan de Amstel zich nog onvoldoende als horecadorp. Derhalve dient de recreatie zich te richten op passanten en (kleinschalige) verblijfsrecreatie in de vorm van bijvoorbeeld een hotel, pension en/of bed & breakfast. Ouderkerk aan de Amstel als horecadorp ('Culinair Hart van Nederland') is daarbij het leidende uitgangspunt.
- De gemeente moet zich bij voorkeur richten op (internationale) toeristen die meer willen zien dan alleen het stedelijke Amsterdam. Het historische hart van het dorp kan samen met de Portugees-Israëlitische begraafplaats, de NH-kerk en het Gemeentelijk Historisch Museum worden ontwikkeld als een bijzondere cultuurhistorische bestemming. Het specialistische, hoogwaardige winkelaanbod kan verder worden uitgebreid, in samenhang met het reguliere, lokaal verzorgende aanbod.
- De huidige situatie in de kern vraagt om een herinrichting van het centrum, waar in principe minder ruimte is voor de auto en het openbaar groen wordt versterkt. Deze keuze staat feitelijk op gespannen voet met de keuze het dorp te versterken, aangezien dit waarschijnlijk een aantrekkende werking op het autoverkeer heeft.
- In de huidige situatie is het voor waterpassanten nauwelijks mogelijk aan te meren. Terrassen aan de Amstel ontbreken. Derhalve zijn meer horecatypen, terrassen en evenementen wenselijk. Het voornamelijk particulier eigendom langs de Amstel maakt de wens echter lastig te realiseren. De Amstel dient meer bij het dorpshart betrokken te worden.

#### **1.4 "Visie 2020; Ouder-Amstel Betrekken, Levendig en Krachtig", 14 mei 2009:**

- Integrale visie als richtsnoer en koers voor Ouder-Amstel.
- Vergrijzing en ontgroening veroorzaken op termijn stagnatie in de groei van de bevolking, ook in Ouder-Amstel.
- Rol gemeente: Niet langer dirigerend en overall initiatiefnemer, maar steeds vaker als regisseur. En daarbij inwoners serieus nemend en uitnodigend tot deelname in besluitvormingsprocessen.
- Inzet op beheer door ontwikkeling.
- Goed benutten van deskundigheid en creativiteit van betrokken inwoners.
- De gemeente stelt zich op als volwaardig netwerkspeler. Ze maakt daarbij verbindingen met burgers, maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en regiopartners.
- Netwerksturing is het activeren en faciliteren om burgers, maatschappelijke instellingen en bedrijven te laten doen waar ze goed in zijn. Als netwerkregisseur geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen.

- Regievoeren betekent netwerkpartners bij elkaar brengen om synergie te verkrijgen.

### **1.5 "Het erfgoed van Ouder-Amstel; nu en in de toekomst", 2016:**

- De gemeente hecht waarde aan cultureel erfgoed, omdat het bijdraagt aan een goed vestigingsklimaat en een aangename leefomgeving. Erfgoed geeft een impuls aan toerisme en aan de lokale economie in het algemeen.
- De gemeente ziet cultureel erfgoed als een levend bestand, waar iedere generatie een nieuwe laag aan toevoegt.
- Erfgoed draagt bij aan de eigenheid en herkenbaarheid van de gemeente; een aspect dat in de globaliserende samenleving heel belangrijk is.
- Ouderkerk aan de Amstel: Het water vormt de ruggengraat van dit historische dorp en de gemeente hecht dan ook groot belang aan de kwaliteit van nieuwe toevoegingen en ontwikkelingen op, over en rond het water. Nieuwbouw moet passen bij het karakter van de omgeving en wijzigingen mogen het open karakter van de waterrijke omgeving en de doorkijk over het water niet belemmeren.
- Het Kampje is in de kern de belangrijkste, centrale ontmoetingsplaats. In de directe nabijheid liggen de unieke Portugees Israëlitische begraafplaats Beth Haim, de rooms-katholieke Urbanuskerk en de protestantse Amstelkerk.
- Elementen en kenmerken die voor Ouderkerk van cultuurhistorisch belang zijn:
  - De dorpse schaal, de middeleeuwse kern met de historische bebouwing;
  - De religieuze bebouwing & Portugees Israëlitische begraafplaats;
  - De ligging van het dorp aan het water, waar het een historisch-functionele relatie mee heeft;
  - Een relatief groen karakter van een groot deel van de dorpskern, met de begraafplaats, oevers, bomen en tuinen;
  - De weg/dijk als ruimtelijke structuurdrager;
  - De terp waarop de kerk gebouwd werd;
  - De verbondenheid met Amstelveen via het pontje.
- Een belangrijk speerpunt is de mogelijke voordracht van de Portugees Israëlitische begraafplaats Beth Haim als Unesco Werelderfgoed.
- Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen vormt erfgoed een serieuze factor in de planvorming, soms fungeert het als aanjager voor nieuwe ontwikkelingen. Een voorbeeld is de herinrichting van 't Kampje in Ouderkerk aan de Amstel: een historische locatie in het beschermde dorpsgezicht van Ouderkerk aan de Amstel. De geschiedenis en het 'verhaal van de locatie' kan het uitgangspunt vormen voor de ontwerpogave.
- Uitvoeringsprogramma 2016-2019: Uitdragen waarde immaterieel erfgoed; Publieksbereik en educatie en erfgoed en Toerisme. (O.a. afstemming met Toerisme; Laura van der Heuvel)

### **1.6 "Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013"; januari 2013:**

- De toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid wordt gevormd door het groene landelijke gebied, het dorpse karakter van Ouderkerk en de aanwezigheid van de rivier de Amstel.
- Ambitie: Ouder-Amstel zet in op versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme (in de kernen en het buitengebied)...De grootste kansen voor Ouder-Amstel – in termen van economie en onderscheidend vermogen – schuilen in de sectoren toerisme & recreatie...
- Verbreden economische structuur (...toerisme en vrijetijdseconomie) met ruimte voor vernieuwing (o.a. in de kernen...) en aandacht voor de (nieuwe) bovenregionale trekkers (o.a. horeca, buitengebied en monumentaal karakter). Verbreding en

differentiatie economische structuur. Accent op vrijetijdseconomie (toerisme, detailhandel, horeca). Inzet op extra stimuleren vrijetijdseconomie. Daarbij is belangrijk (ook) specifiek aandacht te besteden aan het daadwerkelijk benutten van de economische potenties, oftewel de recreatieve kansen omzetten in economische bestedingen en groei van investeringen in toeristische bedrijvigheid (horeca, leisure).

- Uitbouwen T&R met economische spin-off: Functie van groene achtertuin van Amsterdam uitbouwen door zowel aantrekkelijk aanbod te hebben voor Amsterdamse recreanten als voor de toeristen die – naast de binnenstad – ook interesse hebben voor Nederlandse natuur en buitengebied. Ouder-Amstel is de verbinding tussen toeristisch centrum Amsterdam en het Groene Hart. Grootste trekpleister is Ouderkerk aan de Amstel. De dorpskern Ouderkerk aan de Amstel kan verder toeristisch worden ontwikkeld door verbreding van het voorzieningenaanbod gecombineerd met het (commercieel) ontwikkelen van toeristische trekpleisters zoals de Joodse begraafplaats... Het voorzieningenaanbod kan verder ontwikkeld worden door het uitbouwen van het hoogwaardige en tegelijk kleinschalige karakter van de kern. Een passend voorzieningenaanbod omvat o.m. hoogwaardige horeca, ambachtelijke winkels, (biologische en streek-)markten en ateliers/galleries. Versterking van de toeristische functie (meer bezoekers en bestedingen) is cruciaal om het voorzieningenniveau op peil te houden. Voorzieningen moeten voldoende concurrerend zijn met de omgeving en aansluiten bij de vraag van de bezoeker (toeristen, recreanten). Dat gaat zowel om kwaliteit en variatie van het aanbod als over bijzondere evenementen en openingstijden (o.a. op zondag).
- Ruimte voor vrijetijdseconomie: horeca en detailhandel. Ontwikkeling van toeristisch-recreatieve mogelijkheden en een betere benutting van het economisch potentieel vereisen ruimte voor ondernemen, ook in letterlijke zin. De gemeente vindt het belangrijk om op kansrijke locaties ruimte te creëren voor (meer) ondernemers, als dat bijdraagt aan het versterken van de toeristische functie van Ouder-Amstel. Denk onder meer aan het faciliteren van horeca en andere toeristische functies aan de Amstel... De aantrekkingskracht van Ouder-Amstel voor waterrecreanten krijgt daarmee een impuls, evenals bezoekers 'over land'. Overigens dient de groei van horecamogelijkheden aan de waterrand gepaard te gaan met extra aanlegmogelijkheden.
- Programmalijn 4: Uitbouwen toeristisch-recreatieve potenties aan de Amstel. Inzet op het uitbouwen van het landelijk-ambachtelijke karakter van Ouderkerk aan de Amstel en vervlechting tussen dorpskern en buitengebied. Bereikbaarheid is hierbij belangrijk: als onderdeel van het verbeteren van de bereikbaarheid is de ontwikkeling c.q. versterking van toeristische verbindingroutes essentieel. Inzet op totstandkoming van een ondernemersplatform waarop partijen bij elkaar komen en initiatieven/ideeën gezamenlijk oppakken.

### **1.7 "Actieprogramma Uitbouwen van de toeristisch-recreatieve potenties", 28 april 2016:**

- Uitbouwen van de toeristisch-recreatieve potenties is speerpunt uit Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013.
- 3 kernkwaliteiten:
  - Cultuur.
  - Historie.
  - Natuur.
- Sluit aan op marketingstrategie van project Amsterdam Bezoeken Holland Zien (ABHZ) van Amsterdam Marketing. Ouder-Amstel is onderdeel van "Amstel River Countryside", waarbij bezoek te voet of boot wordt gepromoot.
- Ouderkerk wordt vooral in trek bij toeristen van middelbare leeftijd en ouderen.

- Actiepunt 3: Toeristische informatiepunten. Twee stuks in Ouderkerk aan de Amstel en derde TIP bij museum.
- Actiepunt 4: Centrale positie Historisch Museum Ouder-Amstel en Beth Haim voor cultuur historische bezoekers. Historisch Museum fungeert als centrale uitvalsbasis (verbindende rol) van waaruit ze worden geïnformeerd over de omliggende cultuurhistorische bezienswaardigheden. Realisatie Beth Haim als toegankelijke begraafplaats. App. Paviljoen voor bezoekers. Status Unesco werelderfgoed. Inrichting van goede parkeervoorzieningen en het treffen van bijbehorende verkeersmaatregelen.
- Actiepunt 5: Verruimen mogelijkheden (RO) voor toerisme en recreatie. Heeft m.n. betrekking op oprichten of uitbreiden van overnachtingsmogelijkheden (hotel en camping).

### **1.8 "Parkeerbeleidsplan"**

- In het centrum van Ouderkerk aan de Amstel is een "blauwe zone" ingesteld. Deze geldt overdag. 's Avonds geldt geen parkeerregulering. Per adres wordt niet meer dan 1 ontheffing (op kenteken) verleend met een maximum van in totaal 75 ontheffingen voor het gehele "blauwe zone-gebied". Deze ontheffingen worden alleen aan bewoners uitgegeven die geen beschikking hebben over een eigen parkeerplaats (op eigen terrein of een garagebox in de buurt). Bij uitgifte van de ontheffing worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Op basis van medische indicaties kunnen uitzonderingen worden gemaakt.
- Het tweede gedeelte van het Centrumplan moet nog gerealiseerd worden. Doelstelling hierbij is dat het Kampje zo veel mogelijk vrijgemaakt wordt van parkeerplaatsen, zodat de open ruimte beschikbaar blijft voor recreatieve doeleinden.
- "Zachte" deel Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel is nog niet uitgevoerd. Uitvoering van dit zachte deel is op zich gewenst, maar er zijn geen exacte ruimtelijke contouren aangegeven en de realisatie is ook in ruimtelijk opzicht nog niet mogelijk gemaakt. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het "zachte" deel lag nog niet vast. Bij toekomstige uitbreiding van functies en bebouwing in het kader van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel zal van te voren goed gekeken moeten worden naar de nieuwe parkeerbalans, die daarbij ontstaat. De fysieke ruimte in de dorpskern is beperkt. Indien bij nieuwe ontwikkelingen er parkeerruimte op maaiveld verdwijnt en er nieuwe functies worden toegevoegd, dan zal de vervangende en nieuwe parkeergelegenheid waarschijnlijk ondergronds moeten worden gerealiseerd. Hieraan zijn (veel) hogere kosten verbonden dan aan parkeren op maaiveld. Deze kosten zijn in eerste instantie voor rekening van de initiatiefnemer. Van de bouw van een openbare parkeergarage, waarvoor door de gebruiker betaald moet worden, kan een verdrijvingseffect uitgaan naar de woonwijken, zolang daar geen parkeerregulering geldt. Dit effect en de mogelijke oplossingen hiervoor zullen vooraf onderzocht moeten worden.
- Bij de bouw van ondergrondse parkeerplaatsen in het kader van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel, zal vooraf onder meer onderzoek moeten worden gedaan naar het mogelijke verdrijvingseffect hiervan naar de omringende woonwijken en de oplossing hiervoor.

### **1.9 "Energiek & Circulair; Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel 2017-2021", mei 2017:**

- Duurzaamheid betekent "aansluiten op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen".
- Duurzaam denken en doen betekent zorgen voor een balans tussen de 3 P's: People (mensen), Planet (aarde) en Profit (winst).
- Focus gemeentelijk duurzaamheidsbeleid Ouder-Amstel ligt komende 4 jaar bij de hoofdthema's Energie en Circulaire Economie.
- Op thema Energie m.n. kansen en mogelijkheden in de gebouwde omgeving (bestaande bouw en nieuwbouw) en op duurzame mobiliteit.
- Op thema Circulaire Economie liggen uitdagingen o.a. op sluiten kringlopen en hergebruik van grondstoffen door betere ketensamenwerking en kiezen voor duurzame materialen.
- Financiering binnen bestaande begroting en met inzet van de reservering uit het collegeprogramma voor duurzaamheid. Mocht dit ontoereikend zijn, dan zal een voorstel voor een aanvullen krediet volgen.
- Uitdagingen op weg naar energieneutraal:
  1. Energie besparen door het gebruik sterk terug te dringen;
  2. Duurzame energie opwekken;
  3. Energietransitie, zoals uitfaseren van aardgas;
  4. Verduurzaming van de mobiliteit met bijv. elektrische auto's.
- Bij nieuwbouw maximaal inzetten op duurzaamheid. O.a. door:
  1. Energieneutrale leefomgeving;
  2. Duurzame energievoorziening zongergasaansluiting (all-electric);
  3. Benutten duurzame bronnen (WKO en zonne-energie);
  4. Alleen no regret maatregelen.
- Duurzame mobiliteit door elektrisch vervoer en laadpunten.
- Relevante maatregelen:
  1. Duurzame openbare verlichting. LED-verlichting;
  2. Maatschappelijk Verantwoord Inkopen;
  3. Circulaire waterketen;
  4. Laadpalen voor elektrische voertuigen;
  5. Circulaire economie: Duurzame nieuwbouwwijken:
    - een energieneutrale leefomgeving/woonwijk;
    - een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting;
    - benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie);
    - toekomstbestendige bouw (flexibel en re-/demontabel);
    - aansluiten bij innovaties (smart grids/robuust/toekomstbestendig (opslag);
    - een robuust watersysteem (grond-, hemel- en afvalwater) met voldoende berging;
    - circulair bouwen en inrichten (grondstoffen/hergebruik/herkomst/afval);
    - alleen no-regret maatregelen worden genomen;
    - geluidadaptief bouwen;
    - aandacht voor luchtkwaliteit;
    - duurzame mobiliteit (voorrang langzaam/duurzaam verkeer boven autoverkeer).
  6. Duurzaamheidsparagraaf in gemeentelijke plannen (ruimtelijk plan).



### **1.10 "Beleidskader Evenementen Gemeente Ouder-Amstel 2017-2020", 29 maart 2017:**

- Evenementen passend bij karakter gemeente. Behoeftte in Ouderkerk aan de Amstel: Culinaire evenementen, Nationale vieringen, (Rommel)markten, Cultuurvoorstellingen, Watersport- en schaatsevenementen.
- Locatieprofielen voor geschikte locaties.
  - Kampje: Vanwege de ruime opzet en de centrale ligging in de kern Ouderkerk aan de Amstel is 't Kampje de aangewezen locatie voor het houden van diverse evenementen. De geschiktheid voor het houden van een kermis, braderieën/themamarkten en muziekevenementen is reeds gebleken. Vanwege de toeristische ambitie van de gemeente is deze locatie tevens geschikt voor evenementen gericht op toeristen. Daarbij is het uitgangspunt om te streven naar aansluiting van het evenement bij de thema's uit het Actieplan Toerisme, namelijk: cultuur, historie, natuur en culinair. Jaarlijks worden op 't Kampje 12 grotere evenementen (tot 2.500 bezoekers) toegestaan, ongeacht geluidscategorie. Dance evenementen zijn niet toegestaan. Kleine evenementen, waarbij het plein grotendeels beschikbaar blijft voor het huidige gebruik, zijn onbeperkt toegestaan.
  - Centrum overig (BI-zone) incl. 't Haventje: Gehele BI-zone. Hoofdzakelijk gericht op winkelend publiek en de inwoners van de kern. Vanwege impact verkeer maximaal 3 per jaar in gehele BI-zone. Geen evenementen in geluidscategorie I. Maximum aantal bezoekers 7.000.
  - Op of aan het water (Amstel en Bullewijk): Watergebonden recreatie en evenementen. Maximaal 8 per jaar, waarvan 2 van geluidscategorie I. Dance evenementen niet toegestaan.
- Verbeteren van economische spin off. Voor lokale middenstand.

### **1.11 "Beleidsregels Evenementen Gemeente Ouder-Amstel", 29 maart 2017:**

- Beleidsregels aantal en type evenementen per jaar:
  - Geen limiet aan het houden van evenementen waarbij het huidige gebruik in zijn geheel gewaarborgd blijft;
  - Maximaal 12 evenementen toegestaan waarbij het huidige gebruik niet gewaarborgd blijft, al dan niet van geluidscategorie 1;
  - Evenementen van geluidscategorie 1 duren maximaal 3 dagen (met uitzondering van de kermis);
  - Geen dance-evenementen toegestaan;
  - Niet geschikt voor het houden van evenementen met monstertrucks en circussen;
  - Geschikt voor het houden van een kermis.
- Beleidsregels geluid:
  - De maximale geluidbelasting wijkt af van reguliere norm en bedraagt 85 dB(A);
  - Geluid wordt gemeten voor de gevels van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming;
  - De maximale eindtijden bedragen:
    - van zondag tot en met donderdag 23:00 uur;
    - vrijdag en zaterdag 1:00 uur (daaropvolgende dag).
- Communicatie met omwonenden:
 

Informatie aan omwonenden moet tenminste worden verspreid in de volgende straten:

  - Kerkstraat;
  - Korendragerstraat;
  - Achter 't Kampje;



- Instellen parkeerverbod ten behoeve van evenement (incl. op- en afbouw).

### **1.12 "Standplaatsenbeleid gemeente Ouder-Amstel 2012":**

- Gebruik Standplaatsenplan 1987.
- In Ouderkerk aan de Amstel: 2 standplaatsen; 1 op Sluisplein en 1 op het Kampje. Tevens 1 extra tijdelijke standplaats op het Kampje. Deze standplaats is tijdelijk tot eventuele herinrichting van het Kampje en zal worden ingenomen door de Poffertjessalon gedurende de zomermaanden. Tevens toestemming voor ingebruikname van een terras .
- Het maximum aantal toegelaten standplaatsen kan verminderen, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde planologische situaties. Indien dit het geval is, zal de standplaatsenkaart worden aangepast en zo nodig opnieuw worden vastgesteld.
- Het Kampje: Dinsdagochtend, Woensdag, Donderdag, Vrijdag en Zaterdag: Vishandel. De vishandel op het Kampje mag zijn kraam laten staan met dien verstande dat de standplaats, indien nodig, op maandag en dinsdagmiddag vrij is voor eventuele andere vergunninghouders.