

## **Nummer 2024/81**

<b>datum raadsvergadering</b>	:	26 september 2024
<b>onderwerp</b>	:	Realisatie Centrumplan Ouderkerk a/d Amstel
<b>portefeuillehouder</b>	:	P. Koek-Baks
<b>datum raadsvoorstel</b>	:	27 augustus 2024

### **Samenvatting**

In de raadsvergadering van 26 januari 2023 is het Definitief Ontwerp (DO) voor het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel van Delva vastgesteld als basis voor de volgende processtap, de technische uitwerking. Op basis van de DO kostenraming heeft de raad een investeringskrediet beschikbaar gesteld.

Bij de technische uitwerking wordt al de beschikbare informatie en worden al de activiteiten die nodig zijn om het DO toekomstbestendig en realiseerbaar te maken inzichtelijk gemaakt in technische ontwerptekeningen en een bestek. Op basis van deze set met gegevens wordt de aanbesteding gestart waarop één of meer aannemers een prijs kunnen maken voor de realisatie van het ontwerp.

Om te zorgen dat bij de herinrichting wordt voldaan aan een acceptabele (rest)zetting van de grond en daarmee de beoogde levensduur van riolering, bestrating en straatmeubilair is geborgd, wordt glasschuim, een zeer licht materiaal, als ophoogmateriaal toegepast.

Bij de technische uitwerking is ook veel aandacht voor de klimaatadaptieve aspecten. Het DO voorziet in het wegnemen van kwetsbaarheden op het gebied van wateroverlast, droogte en hitte.

Nu de technische uitwerking gereed is blijkt dat het bestaande investeringskrediet niet toereikend is om het Centrumplan te realiseren. Behalve de grotere prijsstijgingen dan in juli 2022 voorzien, vallen ook de kosten voor maatregelen hoger uit. Om het Centrumplan volgens de technische uitwerking te realiseren is een verhoging van het investeringskrediet en daarmee de jaarlijkse kapitaallasten benodigd. De raad wordt gevraagd het investeringskrediet te verhogen.

Met het verhogen van het investeringskrediet door de raad wordt de technische uitwerking afgesloten en kan de aanbesteding van het Centrumplan worden gestart, waarna realisatie begin 2025 kan starten.

### **Wat is de juridische grondslag?**

Uitvoering geven aan het raadsbesluit van 26 januari 2023.

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

De gemeente Ouder-Amstel ambieert voor Ouderkerk aan de Amstel een levendig en toekomstbestendig centrum, dat fungeert als visitekaartje voor de lokale economie, ontmoetingsplek voor de inwoners en trekpleister voor bezoekers. Binnen dat centrum is 't Kampje het kloppend hart.

De raad besloot begin 2019 in coproductie de ambities voor het centrumgebied op te halen. Doel van dit proces was een gedragen ambitiedocument opleveren. De gemeenteraad heeft aan het begin van het coproductieproces de volgende kaders vastgesteld:

- het projectgebied (van het Haventje tot Kerkbrug)
- bestaand en nieuw beleid
- financieel neutraal

Op 27 februari 2020 besloot de raad:

- het Ambitiedocument als kader aan het vervolgproces toe te voegen.
- het vervolgproces in coproductie voort te zetten.

Dit vervolgproces resulteerde in het bouwstenendocument *Spijkers met Koppen*. Hierbij kwam naar voren dat de vastgestelde ambities niet te realiseren zijn binnen het kader van 'financieel neutraal'.

Op 24 september 2020 is *Spijkers met Koppen* door de raad vastgesteld als richtinggevend document voor de verdere uitwerking en uitvoering van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel.

Op basis van de uitgangspunten uit *Spijkers met Koppen* is met de werkgroep, weer in een vorm van coproductie, het Schetsontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum gemaakt. Het verslag van deze samenwerking is vastgelegd in *Fundamenten voor een groen, levendig centrum*.

Het Schetsontwerp van Delva, zonder bebouwing op het graskeienveld, is op 24 juni 2021 vastgesteld als basis voor de uitwerking in volgende fases. De raad heeft opdracht gegeven om voor het Kampje/ Kerkstraat/ graskeienveld het Schetsontwerp uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO).

Op 17 februari 2022 is door de raad het VO vastgesteld als basis voor uitwerking in volgende fases. Tevens heeft de raad opdracht gegeven het VO uit te werken tot een Definitief Ontwerp (DO) waarbij de benodigde investering nog aan de raad dient te worden voorgelegd voor het definitief gemaakt wordt.

Het DO, zonder waterelement, is op 26 januari 2023 door de raad vastgesteld als basis voor uitvoering en realisering. De raad heeft op basis van de DO kostenraming een investeringskrediet beschikbaar gesteld.

Ook heeft de raad opdracht gegeven om het realiseren van extra parkeerplaatsen aan de Ambachtenstraat uit te voeren en hier een investeringskrediet voor beschikbaar gesteld.

## Waarom dit raadsvoorstel?

In het proces is, na het *Ambitiedocument*, *Spijkers met Koppen*, het Schetsontwerp, het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp en de technische uitwerking de aanbesteding de laatste stap voor realisatie.

De raad wordt gevraagd keuze te maken ten aanzien van de financiering voor aanbesteding en realisatie.

Toelichting op de technische uitwerking:

### Werkwijze

Voor de technische uitwerking is, net als bij het DO, HB Adviesbureau betrokken. Daarnaast is Delva, de ontwerper van het DO betrokken voor zover de technische uitwerking invloed heeft op het DO.

Tijdens het proces heeft het ambtelijke projectteam op een aantal momenten terugkoppeling gegeven aan de belanghebbenden, over de stand van zaken en gemaakte keuzes.

### De technische uitwerking

Bij de technische uitwerking wordt al de beschikbare informatie en worden al de activiteiten die nodig zijn om het DO toekomstbestendig en realiseerbaar te maken inzichtelijk gemaakt in technische ontwerptekeningen en een bestek. Op basis van deze set met gegevens wordt de aanbesteding gestart waarop één of meer aannemers een prijs kunnen maken voor de realisatie van het ontwerp.

Om te zorgen dat bij de herinrichting wordt voldaan aan een acceptabele (rest)zetting en daarmee de beoogde levensduur van riolering, bestrating en straatmeubilair is geborgd wordt *glasschuim\** als zetting-compenserende maatregel toegepast. De toepassing van glasschuim in de bodem is bij de technische uitwerking volledig uitgezocht en gedimensioneerd.

Daarnaast is bij de technische uitwerking veel aandacht voor de klimaatadaptieve aspecten. Het DO voorziet in het wegnemen van kwetsbaarheden op het gebied van wateroverlast, droogte en hitte:

- Het verhard oppervlak neemt af;
- De groenvoorziening wordt ingericht om meer hemelwater in de ondergrond te laten doordringen;
- Extra bomen bieden schaduw en verkoeling.

Om verdere ondersteuning te geven aan de klimaatadaptieve aspecten zijn maatregelen voor de bodem verder uitgewerkt om:

- Het drainerend vermogen van de ondergrond te verbeteren;
- Het waterbergend vermogen van de ondergrond te verbeteren;
- Een robuust grondwaterpeil te realiseren door de D(I)T-hemelwaterriolering te verbinden aan het oppervlaktewater;
- Om de hoogwaardige plantvakken, de grasweide en de bomen in natte en droge periode goed te laten functioneren.

### *Glasschuim\**

Glasschuim is een innovatief en duurzaam product dat bestaat uit brokken opgeschuimd gerecycled glas. Glasschuim is een licht en sterk materiaal met thermisch isolerende eigenschappen. Het neemt nauwelijks water op en is niet vochtgevoelig, terwijl een laag glasschuim goed waterdoorlatend is.

### Financiën

#### Beschikbaar budget

Omschrijving	Bedrag	Opmerkingen
Budget Centrumplan	€ 1.735.000,00	investeringsbesluit
Budget riolering	€ 300.000,00	jaarbegroting riolering
Budget Ambachtenstraat	€ 200.000,00	investeringsbesluit
Reserve Centrumplan	€ 100.000,00	opbrengst grondverkoop

#### Kosten

In de kostenraming bij het DO is rekening gehouden met gebruikelijke prijsstijgingen. De ontwikkelingen in de markt maakten het lastig om de kosten te ramen zonder een al te groot voorbehoud. De definitieve kosten worden pas duidelijk na technische uitwerking en bij de aanbesteding van het werk.

Op dit moment is de technische uitwerking gereed en hebben we de te verwachten kosten voor realisatie beter in beeld. In de afgelopen periode vanaf vaststellen DO tot heden zijn de prijzen in de grond-, weg-, en waterbouw sector met grotere percentages gestegen dan waar we bij de DO-raming rekening mee hebben gehouden. De indexcijfers vanuit het CBS tonen een prijsontwikkeling van totaal 15,2% ten opzichte van de opgeleverde DO-raming in juli 2022 met het prijspeil januari 2022.

Prijsontwikkeling in de GWW-sector (indexcijfers CBS):

- 15,2% (€ 263.873,-);

Perioden	Index	Groei%	Prijs
2022 januari	126,9		€ 1.735.000,00
2024 april	146,2	15,209%	€ 1.998.873,13

Naast de prijsstijging in de markt moeten we ook constateren dat de kosten voor maatregelen in de bodem met betrekking tot klimaatadaptieve aspecten en die er voor zorgen dat bij de herinrichting wordt voldaan aan een acceptabele (rest)zetting en daarmee de beoogde levensduur van riolering, bestrating en straatmeubilair wordt geborgd, hoger uitvallen dan geraamd.

Omdat een kostenstijging financiële gevolgen voor de gemeente heeft, wordt de raad betrokken bij de vormgeving van het vervolgtraject.

#### Financiering

Op 26 januari 2023 heeft de raad budget voor realisering van het Centrumplan middels een investeringskrediet beschikbaar gesteld. De jaarlijkse kapitaallast die hiermee gemoeid is voor een periode van 30 jaar vanaf het jaar na realisatie, bedraagt € 57.834,- + rente per jaar.

Na de technische uitwerking weten we dat het bestaande investeringskrediet niet toereikend is om het Centrumplan te realiseren. Om het Centrumplan volgens de technische uitwerking te realiseren is totaal € 2.403.500,- nodig. Dit betekent een verhoging van het benodigde investeringsbudget met € 668.500. Deze verhoging leidt tot een jaarlijkse kapitaallast van € 80.116,- + rente.

In de begroting is al een reserve van € 100.000,- opgenomen als dekking voor de jaarlijkse kapitaallasten. De toevoeging van genoemde € 668.500 en daarmee de verhoogde kapitaalslasten vindt plaats onder voorbehoud van een positief rekeningsresultaat over 2024. Indien blijkt dat dit positieve resultaat niet wordt behaald,

wordt via de eerste burap 2025 de kapitaalslasten voor een bedrag van € 22.282 toegevoegd aan de begroting 2025.

#### *Benodigd budget*

Omschrijving	Beschikbaar	Benodigd	Opmerkingen
Centrumplan	€ 1.735.000,-	€ 2.403.500,-	investeringsbesluit
Riolering	€ 300.000,-	€ 350.000,-	jaarbegroting riolering
Ambachtenstraat	€ 200.000,-	€ 200.000,-	investeringsbesluit

#### *Ambachtenstraat*

Het aanpassen en vermeerderen van de parkeerplaatsen aan de Ambachtenstraat is ondertussen aanbesteed voor uitvoering. De werkzaamheden kunnen binnen het budget dat door de raad via een investeringskrediet beschikbaar is gesteld worden uitgevoerd.

#### *Financiële bijdragen*

Vanuit de Vervoerregio Amsterdam (VRA) is voor het verbeteren van de verkeersveiligheid een bijdrage van €20.000,- toegezegd voor fysieke maatregelen die nodig zijn om de verkeerveiligheid te verbeteren.

#### **Wat gaan we doen?**

Na besluitvorming door de raad, wordt de aanbesteding van het werk uitgevoerd en kan het Centrumplan gerealiseerd worden.

#### **Wat is het maatschappelijke effect?**

Het maatschappelijk effect is een vervolg geven aan de realisatie van het Centrumplan dat op basis van (een vorm van) coproductie tot stand is gekomen en breed draagvlak in het dorp heeft. Realisatie draagt bij aan de gemeentelijke ambities voor Ouderkerk aan de Amstel: een levendig en toekomstbestendig centrum dat fungeert als visitekaartje voor de lokale economie, ontmoetingsplek voor de inwoners en trekpleister voor bezoekers.

#### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

Al langere tijd is met diverse belanghebbenden aan het Centrumplan gewerkt en is er een ruime hoeveelheid tijd, energie en geld in opgegaan. Er is breed draagvlak voor het huidige plan. Om het huidige plan goed en voor langere tijd houdbaar volgens ontwerplevensduur te realiseren is een grotere investering nodig.

#### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

Om het huidige plan goed en voor langere tijd houdbaar volgens ontwerplevensduur te realiseren is een grotere investering nodig en daarmee een positief besluit om het investeringskrediet te verhogen tot € 2.403.500,- en daarmee de jaarlijkse kapitaallasten tot een bedrag van € 80.116,- + rente.

#### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

Alle betrokken partijen zoals het TAT, inwoners, vastgoedeigenaren en ondernemers worden geïnformeerd over het vervolgproces. Dit gebeurt onder meer met publicatie(s) in het Weekblad voor Ouder-Amstel, op facebook en op [www.samenmakenweouder-amstel.nl](http://www.samenmakenweouder-amstel.nl). Op deze website staan ook het Ambitiedocument, Spijkers met Koppen, het Schetsontwerp, het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp met de bijbehorende bijlagen. Deze website blijft zo lang het project loopt toegankelijk voor ideeën van inwoners en andere betrokkenen over het centrum.

#### **Wat is het vervolg?**



Wanneer de gemeenteraad instemt met verhoging van het investeringskrediet wordt het werk aanbesteed en start de realisatie.

### **Hoe monitoren en evalueren we?**

We houden u als gemeenteraad op de hoogte van de aanbesteding en start van de realisatie.