



**Kadernota Ouder-
Amstel 2026-2029**

6.3 Voorstellen van het college - Gebiedsontwikkeling

	Gebiedsontwikkeling (*€ 1000)	2026	2027	2028	2029
GV-1	Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht	-150	-150	-100	-75
GV-2	Actualisatie niet verhaalbaar gebiedsontwikkeling	-35	-35	-35	-35
GV-3	Actualisatie DNK 150 KV West 2025	6	-	-	-
GV-4	Actualisatie DNK Parkkwartier 2026-2029	15	19	21	19
	Totaal Voorstellen van het college gebiedsontwikkeling	-164	-166	-114	-91

6.3.1 GV-1 Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht

Met de motie "Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht", die d.d. 7 november 2024 in de gemeenteraad is aangenomen, verzoekt de gemeenteraad het college om, samen met de eigenaren van het vastgoed, betrokken ondernemers en inwoners, in gesprek te gaan met als doel om een plan te ontwikkelen voor de vernieuwing van het Dorpsplein in Duivendrecht.

Voor de uitvoering van deze motie is een projectleider aangesteld die, als eerste actie, een plan van aanpak uitwerkt voor het opstellen van het 'ontwikkelingsplan'. In het derde kwartaal 2025 wordt verwacht dit plan van aanpak, inclusief de benodigde financiën, ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Om bij de kadernota een afweging te kunnen maken met betrekking tot de benodigde financiën voor het project is een eerste financiële raming op hoofdlijnen gemaakt voor de uitwerking van dit project, exclusief de uitvoeringskosten voor bouw en inrichting, vooruitlopend op de gedetailleerde raming die onderdeel wordt van het plan van aanpak.

Er wordt vanuit gegaan dat een deel van de gemeentelijke plankosten verhaald kunnen worden bij andere eigenaren in het gebied. Dit is nog niet verwerkt in de financiële raming. Zodra dat inzichtelijk is wordt dat in de meerjarenbegroting verwerkt, vooralsnog komen de kosten ten laste van de gemeente.

Op dit moment zijn de lasten nog niet exact te definiëren, dit wordt in een later stadia aangepast.

6.3.2 GV-2 Actualisatie niet verhaalbaar gebiedsontwikkeling

In 2025 is de gebiedsontwikkeling zo ver gevorderd dat het inmiddels gewenst en zinvol is om deel te nemen aan regionale marketing en representatie zoals de Provada. Daarnaast is de post aan niet verhaalbare kosten de laatste jaren stabiel gehouden wat de facto betekent dat jaarlijks minder kan worden gedaan als gevolg van de wel stijgende prijzen. Het is daarom nodig de posten onvoorzien/niet verhaalbaar voor de drie gebieden in de gebiedsontwikkeling te actualiseren. Het totale extra bedrag hiervoor is € 50.000 wat wordt verdeeld over de drie gebiedsontwikkelingen.

Hiervan komt € 35.000 ten laste van het resultaat. De overige € 15.000 wordt gedekt uit de reserve Gebiedsontwikkeling.

6.3.3 GV-3 Actualisatie DNK 150 KV West 2025

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig raamwerk De Nieuwe Kern kunnen planuitwerkingen voor deelgebieden gemaakt worden door de grondeigenaren. De rol

van de gemeente is hierbij faciliterend en toetsend. In een afsprakenbrief en vervolgens anterieure overeenkomst worden afspraken over het proces, verantwoordelijkheden en kostenverhaal vastgelegd.

Om binnen het deelgebied "Toekomstkwartier" woningbouw mogelijk te maken, moet er onder meer een 150 kV kabel van Tennet worden verlegd. Tennet is akkoord met deze verlegging en werkt hieraan mee. Voor de verlegging is een wijziging omgevingsplan nodig. De kosten die hiervoor gemaakt worden door de gemeente kunnen op basis van de gemaakte afspraken verhaald worden. Hiermee is het financieel risico voor de gemeente afgedekt.

Doordat de werkelijke kosten verhaald worden zijn de kosten en baten in principe gelijk. Er is een klein voordeel in 2026 door interne verrekeningen.

6.3.4 GV-4 Actualisatie DNK Parkkwartier 2026-2029

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig raamwerk De Nieuwe Kern kunnen planuitwerkingen voor deelgebieden gemaakt worden door de grondeigenaren. De rol van de gemeente is hierbij faciliterend en toetsend. In een afsprakenbrief en vervolgens anterieure overeenkomst worden afspraken over het proces, verantwoordelijkheden en kostenverhaal vastgelegd.

Aan de westkant van De Nieuwe Kern is grondeigenaar Amsterdam gestart met de planuitwerking voor het Parkkwartier (voorheen Tuinenkwartier). Er is een begroting opgesteld voor de plankosten die hiervoor gemaakt worden door Ouder-Amstel.

Doordat de werkelijke kosten verhaald worden zijn de kosten en baten in principe gelijk. Er is een klein voordeel in de jaren 2026-2029 door interne verrekeningen.

Per abuis is dit project bij het aanmaken van de FCL onder het programma Ruimte gezet, terwijl het onder het programma Gebiedsontwikkeling thuis hoort. Dit is ook gecorrigeerd in de eerste bestuursrapportage.