



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

3.3.5 Ruimtelijke projecten buiten Gebiedsontwikkeling

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Ook in Duivendrecht en Ouderkerk a/d Amstel wordt gewerkt aan diverse ruimtelijke projecten waarbij woningbouw aan de orde is. In 2025 is deze taak en dus ook de medewerkers ondergebracht bij de afdeling Gebiedsontwikkeling zodat de hier beschikbare expertise breder kan worden ingezet en kennis kan worden gedeeld en behouden in de organisatie. Hiermee verschuiven ook de lasten en baten voor deze projecten van het programma Ruimte naar het programma Gebiedsontwikkeling. Het betreft projecten zoals Rijksstraatweg 125, ontwikkeling Dorpsplein en omgeving, Aart vd Neerweg, hoek Schoolweg/Polderweg en de ontwikkeling van de voormalige Rabobank.

Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht

Naar aanleiding van de motie "Vernieuwing Dorpsplein Duivendrecht" d.d. 7 november 2024 is medio 2025 een project opgestart voor het opstellen en uitvoeren van een ontwikkelingsplan voor het Dorpsplein Duivendrecht. Het voor het project opgestelde plan van aanpak is in september 2025 besproken in de gemeenteraad en de benodigde financiën zijn opgenomen in de kadernota en begroting 2026-2029. Er kan op basis van het vastgestelde plan van aanpak en het beschikbaar gestelde budget gestart worden met de ontwerpfase van het project.

Tweede lift NS station Duivendrecht

Het beroep tegen de vergunning is ten tijde van het opstellen van deze begroting nog niet behandeld. Er is volledige dekking voor de kosten van realisatie en onderhoud waarbij de gemeente conform de gesloten overeenkomst een bijdrage van (geïndexeerd) € 330.000 levert. Deze bijdrage is inclusief de indexering in de begroting opgenomen. In de zomer van 2025 is het project opgeleverd, daarna volgt de administratieve afronding, als gevolg van trage afhandeling door andere partijen loopt deze afhandeling nog door in 2026.

Herinrichting stationsplein Rijksstraatweg Duivendrecht

Dit project wordt, mede als uitvloeisel van de participatie over de lift, toegevoegd aan de opgave rondom het station. Hiermee wordt rondom het station aan alle zijden een samenhangende nieuwe inrichting mogelijk. Zie ook de bijlage met investeringen, nummer I-22.

Drie percelen Ouderkerk aan de Amstel

In Ouderkerk aan de Amstel zijn drie percelen, in eigendom van de gemeente Ouder-Amstel, welke worden ontwikkeld. De drie ontwikkellocaties zijn de percelen gelegen aan de Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en Polderweg. De gemeenteraad heeft op 24 juni 2021 besloten tot het vaststellen van een ruimtelijke visie voor de drie percelen en om over te gaan tot verkoop van de drie percelen.

Aart van der Neerweg

In 2026 wordt gewerkt aan verdere uitwerking van het plan door de ontwikkelaar. Deze zal de resultaten van de participatie meenemen in het bouwplan dat in 2026 of 2027 tot een aanvraag omgevingsvergunning moet leiden. Met deze ontwikkeling worden er tien seniorenwoningen gerealiseerd.

Polderweg

Op deze locatie is de samenwerking gezocht met Eigen Haard voor het realiseren van studenten/jongerenwoningen. Er is een intentieovereenkomst gesloten en het schetsontwerp van het bouwplan zal in 2026 verder worden gebracht richting een

aanvraag omgevingsvergunning. De resultaten van de participatie worden hierin meegenomen. In 2026 zal een overeenkomst kostenverhaal worden gesloten.

Prinses Beatrixlaan

Net als bij de Holendrechteweg 10-12 is gedaan worden ook deze gronden met een tender verkocht. De randvoorwaarden hiervoor komen begin 2026 gereed zodat daarna de tender vorm kan gaan krijgen. De opbrengsten zijn nu nog niet betrouwbaar te ramen en niet zeker is in welk jaar deze gaan vallen. In 2026 zal dit wel duidelijk zijn en worden de opbrengsten opgenomen.

Voormalige Rabobank

Nu het Centrumplan in uitvoering is genomen was er in 2025 aanleiding voor hernieuwd overleg met de eigenaar van deze locatie. Dit heeft geleid tot het sluiten van een startovereenkomst om te gaan verkennen of er een plan mogelijk is dat zowel voor de gemeente als voor de eigenaar acceptabel kan zijn. Naar verwachting zal in 2026 een opzet hiervan door de initiatiefnemer in de participatie kunnen worden gebracht.

Tender twee woningen Holendrechteweg 10-12

De tender heeft in 2025 geleid tot de verkoop van de grond aan de winnaar van de tender. Deze nieuwe eigenaar ontwikkelt in 2026 het plan verder binnen de eisen die hieraan via de tender door de gemeente zijn gesteld. Dit zal leiden tot een planologische procedure. De eenmalige opbrengsten van de grondverkoop zijn in 2025 geboekt. De kosten van dit project lopen nog enkele jaren door en zijn dan ook meerjarig opgenomen.

A9

Voor het project verbreding A9 tussen Badhoevedorp en Holendrecht zijn de gemeente en Rijkswaterstaat een Erratum op de bestuurlijke overeenkomst overeengekomen. In het erratum zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot een financiële bijdrage aan de gemeente voor het uitvoeren van gemeentelijke taken. Deze bijdrage is meerjarig en loopt nog een jaar ervan uitgaand dat het Rijk de A9 volgens planning oplevert. Voor het jaar 2026 is dit nog € 15.000.

Wat mag het kosten?

Voor alle projecten zijn deelbegrotingen opgenomen waarin de te besteden tijd en andere te maken kosten zijn begroot. Inkomsten komen uit overeenkomsten met kostenverhaal en uit grondverkoop. De lasten en baten lijken veel lager dan in 2025 maar dit beeld in de tabel komt doordat maar een deel van de projecten uit de administratie van Ruimte naar Gebiedsontwikkeling is overgezet, namelijk alleen die projecten waar vastgoed en het maken van contractafspraken in voorkomt. Openbare Ruimte projecten zoals het Centrumplan blijven bij programma Ruimte.

RO Projecten	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	2.504	4.034	1.448	1.224	769	418
Baten	2.497	4.555	1.227	978	790	267
Saldo baten en lasten	-7	521	-221	-246	21	-151
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-7	521	-221	-246	21	-151