

SCHETSONTWERP CENTRUMPLAN

Fundamenten voor een groen, levendig centrum



Colofon

Schetsontwerp centrumplan, Fundamenten voor een groen en levendig centrum

Mei 2021

Een coproductie van de Klankbordgroep Centrumplan

Stedenbouwkundig bureau DELVA Landscape Architecture | Urbanism, Emiel van Swinnen en Steven Delva

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden gereproduceerd.

Foto's en afbeeldingen: gemeente Ouder-Amstel, John Meijer/studio John Meijer en Stedenbouwkundig bureau DELVA

Tekeningen: ©Carof c/o Carof-Beeldleveranciers, ©Fem c/o Carof-Beeldleveranciers, ©Albeslo c/o Carof-Beeldleveranciers

Inhoud

| | |
|---|----|
| 1. Inleiding | 6 |
| 1.1 Waarom doen we dit? | 7 |
| 1.2 Aanpak | 8 |
| 1.3 Hoe verder | 8 |
| 2. Vertaalslag Spijkers met Koppen | 9 |
| 2.1 Historiciteit | 10 |
| 2.2 Economische vitaliteit | 11 |
| 2.3 Verblijfskwaliteit openbare ruimte | 12 |
| 2.4 Leefbaarheid bewoners | 12 |
| 2.5 Vergroening en duurzaamheid | 13 |
| 2.6 Dilemma's en keuzes | 14 |
| 2.7 Openstaande kwesties | 14 |
| 2.7.1. Invulling van het voormalig Rabobankpand | 14 |
| 2.7.2. Bebouwing | 14 |
| 3. Bereikbaarheid en parkeren | 15 |
| 3.1 Kort en middellang parkeren | 16 |
| 3.2 Lang parkeren | 17 |
| 3.3 Fietsparkeren | 18 |
| 4. Financiering en fasering | 20 |
| 4.1 Investeringsoverzicht | 20 |
| 4.1.1. Mogelijke kostenbesparingen | 21 |
| | 3 |

| | |
|--|----|
| 4.1.2. Fasering | 21 |
| 4.2 Financieringsmogelijkheden | 23 |
| 4.2.1. Financiering uit gemeentelijke middelen | 23 |
| 4.2.2. Externe financieringsbronnen | 23 |
| 4.2.3. Financiering door verkoop en bebouwing vastgoed in het plangebied | 24 |
| 4.2.4 Conclusie | 25 |
| 5. Slot | 27 |
| 5.1. Vervolgproces | 28 |
| 5.2. Aandachtspunten voor de toekomst | 28 |
| Bijlage 1 | 30 |
| Bijlage 2 | 31 |



Ouderkerk a. d. Amstel.

Kerkstraat.

1. Inleiding

Dit centrumplanproces begon begin 2019, toen Raad, College en betrokken inwoners besloten de handen in één te slaan en samen (coproductie) verder te gaan. In eendrachtige samenwerking, en met natuurlijk de nodige uitdagingen, zagen eerst 'het Ambitiedocument Centrumplan' en daarna het bouwstenendocument '*Spijkers met Koppen*' het licht.

Deze documenten zijn met enthousiasme ontvangen en ook door de Raad bekrachtigd. Vervolgens gaf de Raad aan het College de opdracht om de intenties en ideeën van *Spijkers met Koppen* te concretiseren in een schetsontwerp. Ook dit keer in coproductie met betrokken inwoners en met inzet van ter zake deskundigen; in dit geval de bureaus Delva (Stedenbouw en landschapsarchitectuur) en Sweco (Verkeer en mobiliteit).

Deze inspanningen leidden tot het Schetsontwerp. Een ontwerp van de hand van bureau Delva, gemaakt in nauwe samenwerking met de klankbordgroep. In dit rapport ligt de focus op het Schetsontwerp. Verder worden in dit kader de onderwerpen financiën en mobiliteit/parkeren toegelicht.



1.1 Waarom doen we dit?

Ouderkerk verdient een dorpscentrum, dat door haar uitstekende verblijfskwaliteit aantrekkingskracht uitoefent op inwoners en bezoekers uit de regio. Met een combinatie van hoogwaardig winkelaanbod, een gezellige horeca en een boeiende historie moet dat niet al te moeilijk zijn. Of in de woorden van Delva: *'Er bestaat veel potentieel om deze historische kwaliteit in een hedendaagse vorm terug te brengen als drager voor het dorpsse leven'*. En dit geldt eveneens voor het economisch potentieel van onze winkels en het levendige karakter van ons dorpscentrum. De mogelijkheden zijn nog lang niet allemaal benut. Er kan dus meer.

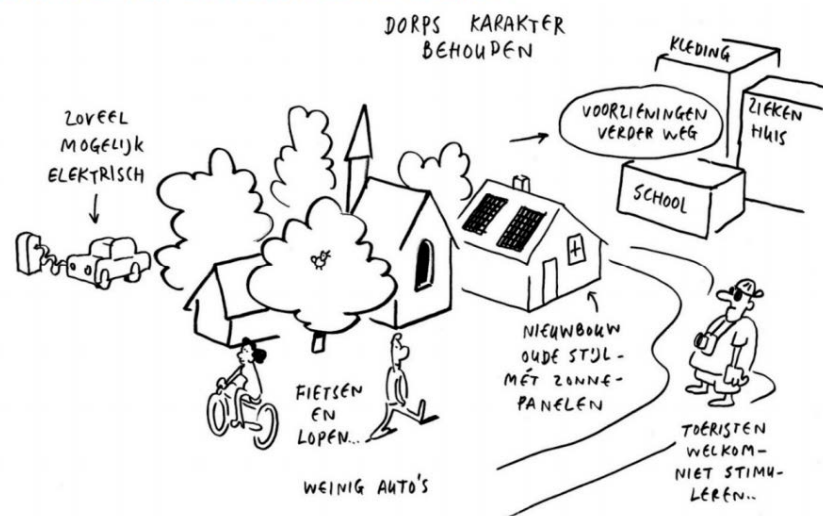
In het bouwstenendocument *Spijkers met Koppen* (SmK) werd de basis gelegd voor het inrichten van een vitaal en toekomstgericht dorpscentrum, met behoud en benadrukking van de historische kwaliteiten. In september 2020 gaf de Raad de vervolgopdracht:

- Maak een schetsontwerp voor het centrum van Ouderkerk aan de hand van de uitgangspunten in SmK.
- Onderzoek in hoeverre een eventuele bebouwing van het graskeienveld en/of het schapenweitje stedenbouwkundig toegevoegde waarde heeft en financieel bijdraagt aan de realisatie van de vernieuwingsplannen.
- Maak duidelijk om welke investeringskosten het gaat en hoe deze te dragen zijn in de gemeentelijke begroting.
- Neem in het voorstel mee welk parkeerbeleid hierbij past.

Dit rapport speelt in op bovengenoemde punten. Het beoogt besluitvorming hierover mogelijk te maken om daarna de volgende stap te kunnen zetten.

'Spijkers met koppen'

Bouwstenen voor een stedenbouwkundig plan



1.2 Aanpak

Het Centrumplan is een langlopend dossier. Het staat al sinds begin jaren '80 op de agenda. Met het parkeren in het dorpscentrum en de inrichting van het haventje als onderwerpen, die steeds als een boemerang terugkomen. Hoog tijd dus voor een nieuwe aanpak gericht op het realiseren van echte voortgang. Er werd in deze schetsfase gekozen voor samenwerking, wederom met inschakeling van betrokken inwoners, maar dit keer met een meer coördinerende rol vanuit de gemeente en inzet van professionele bureaus.

Vanuit de Klankbordgroep (KBG) werden themateams gevormd voor het praktische werk op een specifiek aandachtsgebied. De ambtelijk projectleider en een van de betrokken wethouders deden in elk team mee en zorgden op deze wijze voor regie en afstemming. De volgende teams gingen aan de slag:

- Team Openbare ruimte en stedenbouw
- Team Parkeren
- Team Financiën
- Team Communicatie en service
- Team Structuur
- Team Vastgoed

In bijlage 1 vindt u een overzicht van deelnemers aan de Klankbordgroep en de verschillende teams. De teams hebben met vele betrokken partijen overleg gevoerd en input opgehaald. In bijlage 2 staat het overzicht van de personen en/of organisaties waarmee gesproken is.

Bij de creatie van het schetsontwerp is de filosofie van *Spijkers met Koppen* (Smk) leidend geweest. De Klankbordgroep fungeerde als bron van inspiratie en bewaker van de uitgangspunten van Smk; zijn we met elkaar op de goede weg, en zijn onze plannen nog een logische uitwerking van *Spijkers met Koppen*? Daarnaast werd er lopende het proces frequent ingespeeld op vragen en bijdragen uit de gemeenschap. Zo ontstond gaandeweg een verdieping van het Schetsontwerp en groeide het draagvlak.

1.3 Hoe verder

Het Schetsontwerp wordt straks door de gemeenteraad besproken en vervolgens neemt de raad een besluit. Is dit een positief besluit, dan volgt een verder uitwerking tot een Voorlopig Ontwerp (V.O.) om daarna door te stomen naar het maken van een Definitief Ontwerp (D.O.).



2. Vertaalslag Spijkers met Koppen

Het gebied van het centrumplan omvat de Dorpsstraat, het Haventje, de Kerkstraat, 't Kampje (inclusief het graskeienveld) tot en met de Kerkbrug. Hieronder hebben we voor dit werkgebied de vertaalslag gemaakt van de uitgangspunten van Spijkers met Koppen naar het Schetsontwerp van bureau Delva en het parkeeradvies van bureau Sweco.

Bij het maken van de vertaalslag volgen we de vijf vertrekpunten uit Spijkers met Koppen:

1. Historiciteit
2. Economische vitaliteit
3. Verblijfskwaliteit openbare ruimte
4. Leefbaarheid bewoners
5. Vergroening en duurzaamheid

Duurzaamheid is als apart punt in dit lijstje opgenomen, maar duurzaamheid is ook een rode draad in het gemeentelijke beleid. Het Schetsontwerp moet een vertaling in beelden zijn van de uitgangspunten van SmK. Hieronder volgt per punt een korte toelichting op hoe het Schetsontwerp aansluit op Spijkers met Koppen.

2.1 Historiciteit

- De oorspronkelijke inrichting van 't Kampje van voor 1948 komt in het ontwerp terug
- Beth Haim, 't Kampje en de andere historische gebouwen vormen een thematisch geheel, ook door het materiaal en de kleur van de gekozen bestrating.
- Het historisch verhaal van Ouderkerk aan de Amstel krijgt duidelijker vorm en wint daardoor aan profiel en aantrekkingskracht.
- Het historische karakter van de dorpskern wordt benadrukt met een rustige omgeving en meer uitzicht op de historische bebouwing

Het rijke en relatief goed behouden verleden krijgt zo nadrukkelijk vorm in de toekomst. Onze verwachting is dat dit de aantrekkingskracht en de levendigheid van ons dorp vergroot en zorgt voor meer bezoekers van binnen en buiten Ouderkerk. Daarnaast heeft het in onze ogen een gunstig effect op het bezoek aan de detailhandel, het museum en historisch erfgoed. Maar Ouderkerk blijft Ouderkerk, dus voor een 'Zaanse schans effect' hoeft niet gevreesd te worden.

2.2 Economische vitaliteit

- In het plan behoudt de supermarkt de vertrouwde locatie. De supermarkt is voor het dorpscentrum een belangrijke klantentrekker. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor de meer ambachtelijke speciaalzaken met hun eigen specifieke aanbod. Zo worden alle doelgroepen bediend en kunnen de inwoners in hun eigen dorp terecht voor de dagelijkse boodschappen.
- De herinrichting van met name de Dorpsstraat draagt bij aan een vriendelijke uitstraling en gezellige sfeer. In combinatie met een al even sfeervol Kampje maakt dit het dorpscentrum voor inwoners en voor bezoekers van buiten tot een prettige plek .

Zoals in elk ander dorps- of stadscentrum heeft ook Ouderkerk te maken met de effecten van digitalisering, denk aan online boodschappen doen en het thuisbezorgen van kant en klaar maaltijden. In deze nieuwe wereld moeten de middenstand en de overheid hun weg zoeken en de juiste balans vinden. Daarbij wordt onder meer gekeken naar een boodschappen-plus benadering: efficiency wordt gekoppeld aan de nabijheid en gezelligheid, de omgeving nodigt uit tot een langer verblijf. Daarom is het belangrijk dat ons dorpscentrum een gebied is en blijft waar je prettig boodschappen kunt doen, plezierig kunt winkelen en gezellig met elkaar kunt verblijven.



2.3 Verblijfskwaliteit openbare ruimte

- Het Schetsontwerp maakt dat het dorpscentrum voelt als een eenheid, waarbij de onderdelen dit beeld versterken. De Kerkstraat, als bruggenhoofd van de Dorpsstraat, heeft hier de verbindende rol naar 't Kampje nieuwe stijl. En vice versa. Als een herleving van de centrale rol die beide, Dorpsstraat en Kerkstraat, ook in het verleden al hadden.
- Vanaf de Kerkstraat opent zich een open parkachtig landschap met zicht op het historische hart van Ouderkerk en Beth Haim. Een prachtig uitzicht, voor iedereen die wil stilstaan bij het verleden, met de attractiewaarde van nu voor de terrasbezoekers.
- Heel gezichtsbepalend is natuurlijk het voormalig Rabobankgebouw – vastgoed dat op zoek is naar een nieuwe bestemming. Over de omvang van het bouwplot en de bestemming ervan wordt met de eigenaar onderhandeld. Spijkers met Koppen maakt heel duidelijk dat op de begane grond horeca en andere retailfuncties moeten worden gerealiseerd. Ook over omvang en hoogte van het nieuwe gebouw zijn duidelijke richtlijnen gegeven in SmK.
- Spijkers met Koppen introduceert het 'auto te gast' concept. In deze manier van denken, staat de auto en de autobezitter niet langer centraal bij de inrichting van het dorpscentrum. Bij het delen van het verkeersgebied krijgen voetgangers en fietsers meer de boventoon. Als gevolg van dit denken moet er ruimte zijn voor parkeren, maar niet ten koste van alles. Het schetsplan biedt voldoende ruimte voor kort en middellang parkeren. Lang parkeren gaat naar een locatie buiten het centrum. (De mogelijkheden van extra parkeren in de Ambachtenstraat worden onderzocht)
- De Amstel is zichtbaar in de publieke ruimte achter de kerk en bij het Haventje.
- Er is voldoende ruimte voor de kermis en andere festiviteiten. Noodzakelijk voor de zo gewenste levendigheid en vitaliteit.

Het centrum van Ouderkerk is een geweldige plaats om te verblijven; samen en/of met het gezin. Voor mensen die kiezen voor gezelligheid, maar ook voor mensen die genieten van rust en de schoonheid van historie. Karakteristiek voor het dorpscentrum is dat wat met elkaar in strijd lijkt prima passend kan worden gemaakt. In dit Schetsontwerp zit niemand elkaar in de weg.

2.4 Leefbaarheid bewoners

- De bewoners voelen zich prima thuis, niet in de laatste plaats vanwege de groene context die we voor 't Kampje voor ogen hebben.
- De visie van waaruit dit ontwerp gemaakt is, geeft aan welke prioriteiten ook in de toekomst ten grondslag liggen aan de keuzes. Zo komt onder anderen duidelijk naar voren hoe er gekeken wordt naar de invulling van het wielrennen/ recreatief fietsen en wandelen en de eventuele negatieve neveneffecten ervan. Dit geldt eveneens voor waterrecreatie, met name rondom het Haventje.
- Het centrum biedt straks een sfeervolle en levendige plek om elkaar te ontmoeten, maar tegelijkertijd geeft het ook ruimte aan hen die willen genieten van historie en rust.

Het woongenot van inwoners, die vaak in Ouderkerk zijn komen wonen omdat het een prettige groene en rustige omgeving is, moet in goede balans zijn met recreëren door bezoekers en het elkaar ontmoeten op 't Kampje.

2.5 Vergroening en duurzaamheid

- In Spijkers met Koppen is heel duidelijk de keuze gemaakt voor 'auto te gast'.
- Het schetsplan zet in op een vergroening van 't Kampje voor verbetering van de luchtkwaliteit, het voorkomen van hittestress door verstening en het mogelijk maken infiltratie van neerslag.
- Verbetering van het fietsgebruik door betere 'stallingsmogelijkheden'
- Stimuleren 'duurzaam vervoer'. Meer mogelijkheden creëren voor gebruik van elektrische auto's, bootjes, fietsen (laadpalen).
- Stimuleren van duurzame keuzes 'pak ik de auto of pak ik de fiets'. Maar ook een keuze voor 'lang parkeren' op korte afstand van het dorpscentrum.

We hebben of krijgen allemaal te maken met een veranderend klimaat en de consequenties daarvan. Dus is het hoog tijd om in onze eigen omgeving te doen wat nodig is.



2.6 Dilemma's en keuzes

Het rapport Spijkers met Koppen vormde het raamwerk voor dit Schetsontwerp. Bij deze concretisering ontstonden vragen en soms dilemma's. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het balanceren tussen en het combineren van:

- Historiciteit en levendigheid op 't Kampje;
- Verkeersveiligheid met de doorstroming in de winkelstraten en de bereikbaarheid van winkels en horeca;
- Economische vitaliteit met behoud van het eigen karakter van het dorp;
- De behoeften van de verschillende doelgroepen;
- Esthetiek en functionaliteit;
- Behoud van de Korendragerstraat als doorgaande route versus het auto te gast concept;
- Benutten van mogelijkheden en de mate van invloed daarop. Soms kunnen suggesties, bijvoorbeeld over horeca bij het Haventje, parkeren aan Hoger Einde-Noord) niet of nauwelijks uitgewerkt worden omdat een derde de grond in eigendom heeft.

We hebben de belangen hierbij grondig besproken en afgewogen en samen met landschapsarchitect Delva gezocht naar zo optimaal mogelijke oplossingen. Dit heeft zijn beslag gekregen in het Schetsontwerp.

2.7 Openstaande kwesties

Bij het realiseren van ambities staan wens en werkelijkheid soms op gespannen voet met elkaar. Zo ook hier. Niet alles is al helder of uitgewerkt. Twee beeldbepalende kwesties verdienen in ieder geval nog nadere uitwerking en besluitvorming.

2.7.1. Invulling van het voormalig Rabobankpand

Het gebouw van de voormalig Rabobankpand is eigendom van een projectontwikkelaar. Deze ontwikkelaar heeft (uiteraard) eigen ideeën met betrekking tot de schaal en omvang van de ontwikkeling en het te behalen rendement. Deze verlangens kunnen haaks staan op de publieke wensen en verlangens over kleinschaligheid en horeca op de begane grond. Op dit moment wordt intensief getracht de publieke en private wensen en verlangens op elkaar af te stemmen, zodat kleinschaligheid en het gewenste rendement meer met elkaar overeenkomen.

2.7.2. Bebouwing

De opdracht van de gemeenteraad behelst ook het onderzoeken van de mogelijkheden voor bebouwing op 't Kampje. Het gaat dan om het eventueel bebouwen van het schapenweitje en/of het graskeienveld. Dit is ook uitgewerkt als tweede variant in het Schetsontwerp van Delva. Het plan met bebouwing van het graskeienveld sluit niet aan bij het uitgangspunt historiciteit en doet afbreuk doet aan de nagestreefde weidsheid van 't Kampje en de beschikbare ruimte voor evenementen. De Klankbordgroep kan zich dan ook niet vinden in het Schetsontwerp met bebouwing. Een groot aantal inwoners heeft zich tijdens de ideeënmarkt (proces Ambitiedocument) ook uitgesproken tegen bebouwing. In het hoofdstuk Financiering en fasering komen we terug op de voorliggende (financiële) keuzes van kostendragers en de bijbehorende dilemma's.



3. Bereikbaarheid en parkeren

Wie zich wil verdiepen in het centrumplan- en parkeerdossier Ouderkerk moet ver terug in de tijd.

Zo lezen we in het Ouderkerks weekblad van 30/9/1982:

'Goede bereikbaarheid, goede parkeervoorzieningen en kleine afstanden tussen parkeerplaatsen en winkels zijn eisen van levensbelang voor het boodschappencentrum Dorpsstraat'. Anders zal er sprake zijn van een aanzienlijk verlies aan koopkracht door afvloeiing, terwijl er van toevloeiing uit omliggende plaatsen nauwelijks sprake is'.

Ook meer recente adviezen kennen een vergelijkbare inhoud (zie ook de detailhandelsstructuurvisie). Toch is het dossier taai; dat betekent meestal dat er verschillende elkaar in de weg zittende belangen spelen. In de situatie van vandaag is dat de strijdigheid van het autogebruik met de gewenste verblijfskwaliteit en vergroening/duurzaamheid. Ook is het sinds de jaren '80 veel minder vanzelfsprekend geworden dat de auto het straatbeeld domineert. Dat betekent: keuzes maken tussen deze visies en belangen; uiteindelijk een taak voor 'de politiek'.

De intentie is het lang parkeren in het centrum anders te organiseren en zo meer ruimte te maken voor kort en middellang parkeren. Er is behoefte aan meer verblijfskwaliteit op 't Kampje. Dat kan niet met het huidige aantal parkeerplaatsen. De gedachte is 't Kampje vrij te maken van lang parkeren.

Dit hoofdstuk richt zich vooral op het benoemen en waar mogelijk oplossen van de parkeerproblematiek binnen het projectgebied. Dit doen we binnen het staande parkeer- en mobiliteitsbeleid. Verder richten we ons op mogelijkheden die op korte termijn te realiseren zijn. Het advies van Sweco is om te kiezen voor het handhaven van de blauwe zone (zie parkeeronderzoek Sweco).

3.1 Kort en middellang parkeren

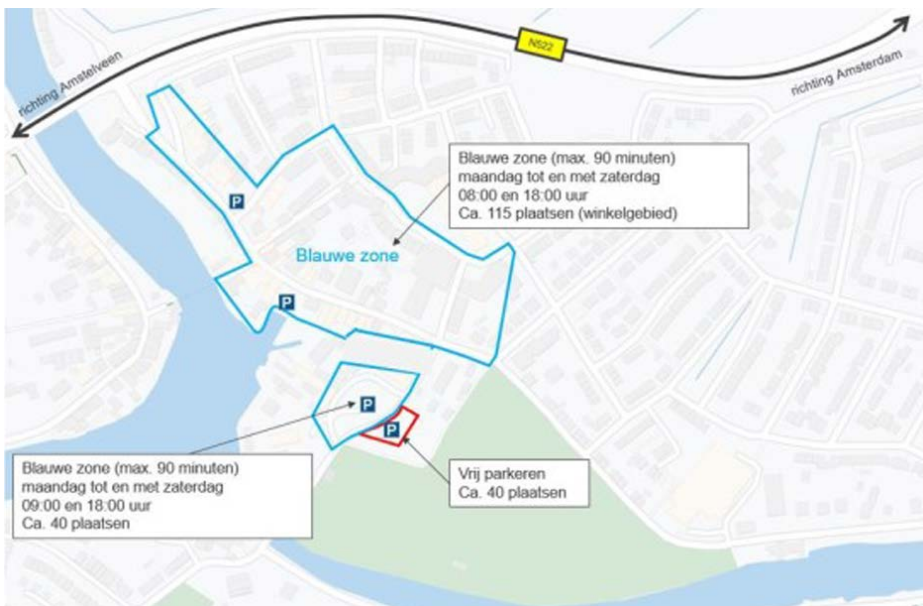
Diverse onderzoeken leren, dat het voor de levensvatbaarheid van een dorps- en winkelcentrum van groot belang is, dat bezoekers hun auto makkelijk kwijt kunnen.

Dit verlangen staat op gespannen voet met de bevindingen uit het Ambitiedocument. Hieruit blijkt dat Ouderkerkers willen dat het centrum aantrekkelijker en meer uitnodigend wordt door (groene) verblijfsruimte toe te voegen en de ruimte voor verkeer- en parkeren te verminderen. Dus wat te doen in dit spanningsveld? In de klankbordgroep is gekozen voor een drietal wijzen van parkeren, c.q. parkeergebieden:

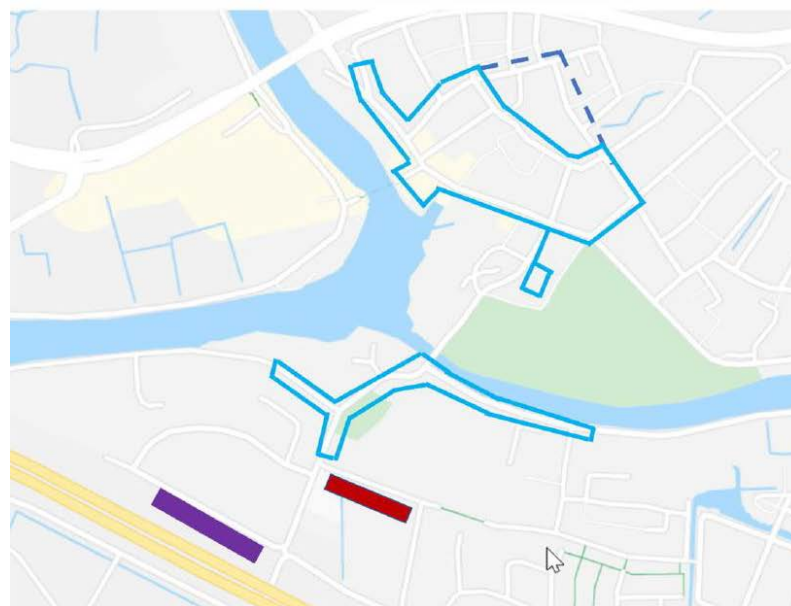
- kort parkeren (bijvoorbeeld 1 uur), vooral om het winkelend publiek een parkeermogelijkheid in de nabijheid van de winkels te geven;

- middellang parkeren (bijvoorbeeld 4 uur), vooral bedoeld voor bezoekers van evenementen, opleidingsactiviteiten, trouwerijen, begrafenissen, restaurantbezoekers e.d.;
- lang parkeren; in de praktijk betreft dit niet de ontheffingshouders, maar bijvoorbeeld de werknemers van bedrijven en de ambtenaren van het gemeentehuis.

Voor kort- en middellangparkeerders blijven 40-45 parkeerplaatsen op 't Kampje. beschikbaar. De langparkeerders ervaren straks meer hinder. Voor hen worden parkeerplaatsen iets buiten het dorpscentrum gecreëerd.



Figuur 1: Huidige parkeerregulering met blauwe zone



Figuur 2: Overzicht parkeerregulering scenario 1 (rapport Sweco), begrenzing t.p.v. het nieuwe Kampje indicatief



3.2 Lang parkeren

Voor het maken van ruimte voor lang parkeren zijn twee mogelijkheden nader verkend. Parkeren bij Hoger Einde-Noord en aan de Ambachtenstraat. Voor de korte termijn is het Hoger Einde-Noord niet een voor de hand liggende oplossing (uitleg zie rapport Sweco). De Ambachtenstraat biedt hiervoor meer perspectief. De parkeerplaats is in eigendom van de gemeente, heeft parkeerbestemming en kan dus relatief snel worden gerealiseerd. Het 'blik' raakt uit het zicht.

Aan het zuidelijke gedeelte van de Ambachtenstraat direct aansluitend op de Jan Benninghweg ligt een parkeerstrook die op dit moment is gereserveerd voor het parkeren van vrachtwagens. Het verplaatsen van het parkeren voor vrachtwagens naar het achterste deel van de Ambachtenstraat (voorbij het elektriciteitshuisje) en het verbreden van de parkeerstrook biedt de mogelijkheid om circa 40 à 50 parkeerplaatsen te realiseren. De bedrijfsvoering van de bedrijven ter plaatse ondervindt hiervan geen nadeel. Deze locatie is te voet bereikbaar, via een looproute over de Kerkbrug, Achterdijk en de Polderweg. De loopafstand vanaf het gemeentehuis is circa 650 meter (8 minuten), de loopafstand vanaf 't Kampje is circa 550 meter (7 minuten). Om deze locatie te kunnen laten functioneren als een volwaardige parkeerlocatie voor lang en middellang parkeren is een aantal concrete aanvullende maatregelen vereist:

- Het creëren van een sociaal veilige looproute door extra aandacht aan verlichting en overzicht langs de looproute;
- Het kwalitatief hoogwaardig inrichten van de parkeerstrook (verharding, verlichting) en eventueel voorzien van camerabewaking;
- Het verduidelijken van de route naar deze locatie. Het is niet gewenst dat parkeerders eerst gaan kijken of er een parkeerplaats vrij is op 't Kampje/graskeienveld en als dat niet het geval is doorrijden naar de Ambachtenstraat. Dat leidt namelijk tot ongewenst verkeer via de Kerkbrug. Het is de bedoeling om direct naar de Ambachtenstraat te rijden via de Jan Benninghweg. Door gerichte communicatie in te zetten kunnen de potentiële gebruikers hierop worden geattendeerd. Aanvullend kan worden overwogen om bij de aanrijroutes naar 't Kampje dynamische informatieborden te plaatsen zodat tijdig kan worden gekozen voor rijden naar de Ambachtenstraat zonder de Kerkbrug te belasten (de meest logische locatie).

Het creëren van de extra parkeerruimte aan de Ambachtenstraat vraagt een investering van € 200.000.

Uitdaging: Het vraagt ingrepen om langparkeerders buiten het centrum om naar deze parkeerplaats te leiden.

3.3 Fietsparkeren

Goede bereikbaarheid per fiets is een belangrijke troef voor de kwaliteit van het centrum. Naast prettige en veilige routes voor fietsers is het goed kunnen stallen van de fiets een voorwaarde voor de fietsbereikbaarheid. In het centrum, met name in de Dorpsstraat, staan veel zogenaamde fietsnietjes. Deze staan echter vaak op de verkeerde plaats (soms letterlijk in de weg voor de voetgangers). Op sommige plekken is een tekort aan fietsplekken. Ook zijn op sommige plekken 'ouderwetse' fietsklemmen, die niet fietsvriendelijk zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de Plus-supermarkt aan het Haventje, bij het gemeentehuis en op 't Kampje. Tenslotte is een aandachtspunt dat er sprake is van een steeds grotere variatie in fietstypes, waarbij veel 'nieuwere' types meer ruimte in beslag nemen. Het plaatsen van meer en betere fietsnietjes en het vervangen van de 'ouderwetse' fietsklemmen draagt bij aan betere fietsbereikbaarheid en is meer uitnodigend naar bezoekers.



4. Financiering en fasering

We hebben nu de kans een fraai en aantrekkelijk(er) dorpscentrum te realiseren. In het Schetsontwerp treffen en versterken vormgeving en functionaliteit elkaar. Tegelijkertijd kampt de gemeente Ouder-Amstel, net als veel andere gemeenten, met de nodige financiële uitdagingen. De raad heeft gevraagd of er naast het voorkeursscenario van de Klankbordgroep en Bureau Delva een alternatief scenario denkbaar is. Verder is gevraagd te zoeken naar mogelijke kostendragers voor de herinrichting. Daarbij wordt gekeken naar het schapenweitje, het graskeienveld en een nog braakliggend perceel van de gemeente. Eventueel verkopen en bebouwen van deze stukken grond leidt wel tot afwijken van de uitgangspunten uit Spijkers met Koppen.

Daarom richten we ons in deze paragraaf in eerste instantie op de realisatie van het voorkeursscenario van de klankbordgroep, bureau Delva en van de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel (plan A). Later schetsen we de mogelijkheden om binnen het plangebied kostendragers en/of opbrengsten te activeren, zodat de vernieuwing zich in zekere zin deels zelf financiert.

4.1 Investeringsoverzicht

SmitsRinsma B.V., de adviseur groenvoorziening en terreininrichting die door Delva is ingeschakeld om een berekening te maken van de kosten van het Centrumplan, heeft onderstaande globale kostenraming gemaakt voor de verschillende onderdelen (Haventje, Dorpsstraat, Kampje):

| | Kostenraming | Oppervlak |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Kampje/Kerkstraat/graskeienveld | € 1.400.000 | 10.150 m ² |
| Haventje | € 400.000 | 1.800 m ² |
| Dorpsstraat | € 850.000 | 4.265 m ² |

4.1.1. Mogelijke kostenbesparingen

Uiteraard is gekeken naar de mogelijkheden om tot besparingen te komen binnen het voorkeursscenario. In deze schetsfase is het lastig om die besparingen te vinden. Er zijn bijvoorbeeld keuzes mogelijk wat betreft materiaal: betonklinkers in plaats van gebakken stenen, of goedkopere straatverlichting. Dergelijke keuzes kunnen niet lichtvaardig gemaakt worden omdat ze een direct effect hebben op de uitstraling van het centrumgebied. Het verdient aanbeveling deze keuzes uit te werken in de fase van het Voorlopig Ontwerp.

4.1.2. Fasering

Hoewel het centrumplan moet worden gezien en is ontworpen als thematische eenheid hoeft niet het hele plangebied in één keer op de schop. Om de investering te spreiden is een uitvoering in verschillende fases een mogelijkheid: de werkzaamheden aan 't Kampje, Dorpsstraat en Haventje kunnen afzonderlijk van elkaar worden uitgevoerd. De Dorpsstraat is in 2007 heringericht en nog in goede staat. Puur functioneel gesproken is het nog niet noodzakelijk om grote veranderingen aan te brengen.

De vernieuwingen rond het Haventje voegen een belangrijke kwaliteit toe aan het dorpscentrum en verhogen haar aantrekkingskracht voor inwoners en recreanten.

't Kampje is het centrum van het dorp. Bij een eventuele gefaseerde uitvoering lijkt het logisch daar te beginnen. Het nadeel van fasering is wel dat het ontwerp zoals het bedoeld is niet in één keer tot zijn recht komt.



4.2 Financieringsmogelijkheden

De Klankbordgroep wil actief meedenken over hoe de ontwikkeling van het centrum kan worden gefinancierd. Vanuit het team Financiën is creatief gezocht naar mogelijkheden binnen en buiten de gemeentelijke begroting. Het betreft hier een eerste verkenning. Een aantal mogelijkheden moet in een volgende fase verder onderzocht en uitgewerkt worden.

4.2.1. Financiering uit gemeentelijke middelen

Bij financiering vanuit gemeentelijke middelen onderscheiden we de inzet van bestaande en aanvullende middelen:

- *Financiering vanuit onderhoudsreserves:* het grootste deel van de kosten van het Centrumplan gaat om ingrepen/onderhoud in de openbare ruimte en infrastructuur. Er is geen budget opgenomen voor planmatig onderhoud aan de wegen in het centrumplangebied. Hiervoor was vanuit het beheersen van risico's nog geen noodzaak. In deze begroting staat derhalve geen geld gereserveerd voor de uitvoering van het Centrumplan.
- *Financiering uit andere middelen:* een eventuele investering in de herinrichting van 't Kampje/Kerkstraat/graskeienveld komt ten laste van de algemene middelen van de gemeente. Op basis van een afschrijvingstermijn van 30 jaar leidt dit tot een jaarlijkse afschrijving.

4.2.2. Externe financieringsbronnen

Hoewel de hierna genoemde financieringsopties slechts een beperkte aanvulling kunnen zijn, adviseert de Klankbordgroep de gemeente om in de volgende fase, als het Schetsontwerp is goedgekeurd, een aantal alternatieve financieringsmogelijkheden nader te verkennen:

1) *Nadeelcompensatie-regelingen (denk aan A9-project, of de brug over de Amstel)*

De gemeente wil in dit kader aan Rijkswaterstaat voorleggen of er een alternatieve locatie voor roeivereniging De Amstelgeuzen, nu gevestigd aan het Haventje, realiseerbaar is.

2) *Borgstelling naar voorbeeld Sporthuis Abcoude*

De KBG heeft onderzocht hoe het Sporthuis Abcoude – een project dat overigens ook tot stand is gekomen via coproductie – is gefinancierd. De twee stichtingen die Sporthuis Abcoude exploiteren hebben een lening bij BNG afgesloten met een garantstelling van de gemeente De Ronde Venen. Deze constructie is vooral geschikt bij sport - of cultuurvoorzieningen die exploitabel zijn. De KBG brengt deze optie toch naar voren omdat deze geschikt kan zijn bij het tot stand brengen van een maatschappelijke voorziening aan 't Kampje, die de aantrekkelijkheid en levendigheid kan vergroten naast winkels en horeca.

3) *Subsidies provincie, Rijk*

Via de provincie/ VRA (Vervoersregio Amsterdam) zijn er mogelijke subsidieopties op het gebied van duurzaamheid, vergroening en verkeersveiligheid. Uit de mobiliteitsenquête blijkt dat het centrum door het verkeer als minder veilig en prettig wordt ervaren. Vooral de Dorpstraat wordt ervaren als verkeersonveilig. Ook het vergroten van de verkeersveiligheid, bijvoorbeeld door het invoeren van het 'auto te gast' principe, zou hier meer prioriteit moeten krijgen. Voor het vergroten van de verkeersveiligheid is subsidie van de VRA denkbaar. De aanvragen voor subsidies kunnen pas gedaan worden nadat het ontwerp meer definitief is, na het V.O. en/of D.O. afhankelijk van de subsidie.

De volgende alternatieve financieringsopties kunnen door de gemeente het beste in samenspraak met inwoners en ondernemers worden onderzocht:

4) *Fondsen/projecten*

De KBG stelt voor om fondsen te benaderen als het VSB-fonds, het Rabobank Coöperatiefonds of het Schipholfonds (niet SLS) voor het sponsoren van de sociale en verbindende onderdelen van het nieuwe Kampje (bijvoorbeeld een speelvijver), maar ook voor die onderdelen die de erfgoed en cultuurhistorie van 't Kampje versterken (Amstelkerk, Beth Haim). Ook deze optie kan pas nader worden onderzocht als het Schetsontwerp is goedgekeurd.

5) *Crowdfunding/sponsoring*

Crowdfunding, naar het voorbeeld van initiatieven als de 1%club en Voor je buurt, of 'major donorschap' zijn tenslotte ook nog interessante opties om het ontwerp verder mee aan te kleden (denk aan "Plan een boom voor je dorp", straatmeubilair of een jeu de boules-baan).

4.2.3. *Financiering door verkoop en bebouwing vastgoed in het plangebied*

De raad heeft expliciet gevraagd om een schetsplan met bebouwing en een zonder bebouwing. Het gaat dan om het eventueel bebouwen van het schapenweitje en/of het graskeienveld. Het is evident, dat het plan met bebouwing niet aansluit bij het uitgangspunt historiciteit en afbreuk doet aan de nagestreefde weidsheid van 't Kampje en de beschikbare ruimte voor evenementen. De Klankbordgroep (ook een groot aantal inwoners heeft dit tijdens de ideeënmarkt aangegeven) heeft dan ook een uitgesproken voorkeur voor het plan zonder bebouwing van het graskeienveld en schapenweitje. Toch geven we hierna aan wat de opbrengsten van het activeren van genoemd onroerend goed zouden kunnen zijn.

- *Mogelijke opbrengsten graskeienveld & schapenweitje*

Het graskeienveld & schapenweitje zijn onderdeel van het plangebied. Er is een variant met en zonder bebouwing uitgewerkt in het Schetsontwerp. Het Schetsontwerp met bebouwing gaat uit van het realiseren van woningen. In de schetsfase zijn ook varianten met kleinere bebouwing onderzocht. Deze zijn niet verder uitgewerkt omdat de impact op de openbare ruimte ook groot was, maar de opbrengsten ervan beduidend minder zouden zijn.

Bureau Stadkwadraat heeft berekeningen van mogelijke opbrengsten gemaakt. Voor beide locaties is gekeken naar een variant met huurwoningen en een variant met koopwoningen. De verschillen hiertussen blijken gering.

Graskeienveld: door de realisatie van 14 woningen op deze locatie kan een grondwaarde worden gerealiseerd van circa € 1.45 mln. Er is gerekend met woningen met een gebruiksoppervlak van circa 55 m² (7 woningen) en circa 80 m² (7 woningen).

Schapenweitje: door de realisatie van 5 woningen met een gebruiksoppervlak van circa 60 m² op deze locatie kan een grondwaarde worden gerealiseerd van circa € 0,47 mln.

- *2 percelen*

1. Kavel 4331, Achter 't Kampje 2-A , 174 m², bestemming wonen

2. Kavel 4060, achter Kerkstraat 42, 217 m², bestemming verkeer, gebruik als tuin is toegestaan.

Kavel 4331 van 174 m² is in 2013 aangekocht door de gemeente van Beth Haim voor een bedrag van €145.200. De KBG heeft nog niet uitgebreid gekeken naar deze percelen en adviseert om in een volgende fase verder onderzoek te doen naar de verkoop van deze percelen.



4.2.4 Conclusie

We hebben verschillende mogelijkheden tot financiering verkend. De substantiële investering moet op basis van onze analyse vanuit gemeentelijke middelen komen, eventueel aangevuld met de opbrengsten uit de verkoop en/of exploitatie van gemeentelijk vastgoed.

Er zijn beperkte mogelijkheden voor aanvullende financiering, zoals betaald parkeren, subsidies, fondsen en crowdfunding. In de vervolgfase moet daar verder onderzoek naar gedaan worden.



ELIESER
† 27 MAART 1923

TER NASIEDACHTENS AAN ELIESER
HIEU ANDERE ONTWOORDE EN TOT SLAAF
GEMACHTE AFRIKAANS, DIE HIER HUN
LAATSTE RUSTPLAATS VONDEN

Elieserpad

5. Slot

Met het Schetsontwerp komen we weer een stap dicht bij ons doel: de realisatie van een levendig en aantrekkelijk dorpscentrum. Als dit wordt vastgesteld, staat in grote lijnen vast hoe het centrum eruit komt te zien; aan die uitgangspunten kan dan ook niet meer gemorreld worden. De volgende stap is dan het maken van een Voorlopig Ontwerp (V.O.) en dan volgt tenslotte een Definitief Ontwerp (D.O.). Fases waarin alles meer en meer concreet vorm krijgt. In de fase van het V.O komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- *Invulling plek voor functies*
Dat betekent dat de verschillende functies een meer definitieve plek krijgen. Daarbij moet u denken aan fiets- en autoparkeren, ondergrondse afvalcontainers, standplaatsen onder andere de poffertjeskraam (=afhankelijk van standplaatsenbeleid), terrassen, water- en zitelementen en verlichting.
- *Uitwerking financiële plaatje en nader onderzoek naar mogelijke kostendragers*
- *Overleg ondernemers*
Specifiek overleg met de ondernemers aan de Kerkstraat. Dan gaat het over wat voor het goed functioneren van hun onderneming nodig is in de openbare ruimte, b.v. voor het exploiteren van hun terras of de bereikbaarheid voor toeleveranciers met (vracht)auto's. Vervolgens wordt onderzocht wat dit betekent voor de uitwerking van de uitgangspunten van het Schetsontwerp (SO).
- *Overleg met de Amstelkerk, Beth Haim en het museum*
Onderwerp van gesprek is zorgen voor natuurlijke harmonie tussen de bestaande historische waarden en de nieuwe inrichting van 't Kampje. Beide moeten elkaar versterken.
- *Uitwerking de inrichting van de Kerkstraat*
Vorm en maatvoering worden bepaald in deze fase. En bijvoorbeeld waar en hoe de overgang/rand naar het groen eruit komt te zien.
- *Keuze voor materialen en inrichtingselementen*
Bijvoorbeeld straatstenen & graskeien worden onderzocht op uitstraling, prijs en kwaliteit. En er wordt een voorlopige keuze gemaakt.
- *Milieutechnisch, civieltechnisch en archeologisch bodemonderzoek*

5.1. Vervolgproces

Een andere fase met andere uitgangspunten betekent dat het proces van karakter verandert: het gaat vanaf nu om een gedetailleerde invulling van de gekozen uitgangspunten. En daarmee ook om de concrete belangen van ondernemers en inwoners. Dat kan vanzelfsprekend alleen in goed overleg met de direct betrokkenen tot stand komen.

Bij het maken van het Voorlopig Ontwerp worden de vragen steeds praktischer en concreter. Dit roept de vraag op welke participatievorm passend is. Wat is straks de rol van de Klankbordgroep? Van het college en de gemeenteraad?

Het is essentieel om hierover met elkaar goed na te denken en te komen tot heldere kaders en afspraken.

5.2. Aandachtspunten voor de toekomst

Hoewel fasering van het project wellicht een uitkomst biedt voor de financiering, pleiten wij ervoor het project als een geheel te blijven benaderen. Het geheel is immers meer dan de som der delen. Daarnaast is het voor de toekomst van belang de volgende ontwikkelingen nauwlettend in het oog te houden:

- Mogelijkheden voor horeca aan het water;
- Inrichting en gebruik van de ruimte in de Dorpsstraat;
- Ontwikkeling van het voormalig Rabobankgebouw;
- Locatie aan de Hoger Einde-Noord als mogelijke aanvullende plek voor lang parkeren.

Het Schetsontwerp ligt er. Het was een intensief proces met een mooi resultaat. We hopen van harte dat ook de Raad zich hierin kan vinden. Wij denken dat met het Schetsontwerp een mooi fundament ligt voor een groen en levendig centrum: *onze toekomst komt voort uit ons rijke verleden.*



Kerkbrug

Bijlage 1

Een aantal mensen heeft in dit proces hun bijdrage geleverd. Om verschillende redenen en op verschillende momenten besloten sommigen niet meer actief te willen zijn binnen de Klankbordgroep (zie namen in blauw). De ervaring, kennis en (kritische) feedback die we van hen hebben opgedaan zijn zeker van waarde voor het inrichten van de vervolgfase van het centrumplan, maar ook bij nieuwe, vergelijkbare processen.

Overzicht deelnemers aan de Klankbordgroep

Adriana Bijleveld (december 2020)

Amke Homan

Annette Neervoort

Bart Wesseling

Dédé Meeuwisse (januari 2021)

Ed Auee (februari 2021)

Lianne Stronkhorst

Ellen Enthoven (oktober 2020)

Ewoud Stam (november 2020 – mei 2021)

Gijsbert de Haan

Janet Dunning (februari 2021)

Jo Blom

Joke Alink

Laurine van Dam

Michiel Weijs (februari 2021)

Peter Coevert

Rimmer Lankester (januari 2021)

Rita Smit

Rob Fijlstra (januari 2021)

Robbert Mahler

Sylvia Dubbeldam (maart 2020 - april 2021)

Bijlage 2

Er zijn met verschillende betrokkenen gesprekken gevoerd. Een overzicht is te lezen in onderstaande tabel.

| | |
|--|--|
| team ro&stedenbouw: - leden KBG - gemeentelijke adviseurs - externe adviseurs | Gesproken met: - bestuur en leden van de Biz. - vertegenwoordigers van de Amstelkerk, Amstelstroom, Museum Amstelland en Beth Haim. - aanwonenden Kerkstraat - gemeentelijke adviseur verkeer & vervoer |
| team parkeren: - leden KBG - gemeentelijke adviseurs - externe adviseurs | Gesproken met: - bestuur en leden van de Biz. - vertegenwoordigers van de Amstelkerk, Amstelstroom, Museum Amstelland en Beth Haim. - INretail - Breikers, mobiliteitsadviseurs. - gemeentelijke adviseur verkeer & vervoer |
| team vastgoed: - leden KBG - gemeentelijke adviseurs - externe adviseurs | Gesproken met: MSolutions = eigenaar Rabobankpand. |
| team financiën: - leden KBG - gemeentelijke adviseurs | Gesproken met: wethouder van De Ronde Venen (met betrekking tot situatie in Abcoude) |
| team C&S: - leden KBG - gemeentelijke adviseurs | NVT |