

AMBITIEDOCUMENT CENTRUMPLAN

OUDERKERK AAN DE AMSTEL

december 2019



Colofon

Ambitiedocument Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel
December 2019

Een samenwerking van de werkgroep coproductie Centrumplan
In opdracht van gemeente Ouder-Amstel
Begeleid door Início: Sophie Pauwels en Johan Vellinga

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden gereproduceerd.

Foto's: Início (met uitzondering van pagina 29: Rob Box)

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

Inhoud

Deel A: de gedeelde ambities	4
1. Proces	5
2. Identiteit	8
3. Ambitie	10
4. Hoe zijn we tot deze ambities gekomen?	13
Deel B: toetsing aan beleidskaders	20
1. Kaders	21
2. Gemeentelijke ambities en vastgesteld beleid	23
3. Vervolg van de coproductie	29
Bijlagen	31

Deel A: de gedeelde ambities

Dit is het ambitiedocument Centrumplan. Het geeft een overzicht van gedeelde ambities over de toekomst van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel van betrokken Ouderkerkers: bewoners, ondernemers, ambtenaren en nog vele anderen. Het schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting van die betrokken Ouderkerkers voor de komende 20 jaar. Daarnaast geeft dit document inzicht in welke ambities *niet* gedeeld worden en waarom.

Dit document vormt een leidraad en uitgangspunt voor het maken van keuzes bij de verdere planvorming en ontwikkeling van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. De ambities in dit document laten zien wat betrokken Ouderkerkers willen en waarom.

Het laat nog niet zien waar en hoe dat zou kunnen. Dat hoort bij de vervolgstappen thuis: de totstandkoming van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel zelf en de stedenbouwkundige uitwerking daarvan.

U leest achtereenvolgens over het proces van totstandkoming, de identiteit van Ouderkerk aan de Amstel en de gedeelde ambities van de betrokken Ouderkerkers. Dan volgt een toelichting op de ambities op hoofdlijnen, aangevuld met 'wat mensen nog meer zeggen'. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om: zaken waarover mensen het niet eens zijn; zaken die buiten het plangebied vallen; zaken die een nadere uitwerking vragen.

Deze gedeelde ambities zijn samengesteld uit bronnen als: de ideeënmarkt, ingediende visies (individueel of door belangengroep) en uit bijdragen via www.samenmakenweouder-amstel.nl.

In een apart deel (deel B) is plek voor de toelichting op de door de raad meegegeven kaders. Vervolgens bekijken we de door betrokken Ouderkerkers gedeelde ambities in het licht van het vastgestelde beleid. Zo is te zien of en waar de ambities en het beleid met elkaar overeenkomen en waar juist niet. Dit is vooral nuttig voor het vervolgtraject. Hierin gaan we gezamenlijk, en wellicht wederom in coproductie, aan de slag met het maken van het definitieve Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Daarvoor zijn nieuwe en gedeelde inzichten nodig.

Tot slot geven we een voorzet voor hoe dit proces verder kan gaan.

1. Proces



De opdracht

De opdracht van de gemeente voorafgaand aan dit proces luidde:

Kom in coproductie tot een gedragen ambitiedocument dat de basis vormt voor een op te stellen Centrumplan in een volgende fase.

Coproductieproces

Dit ambitiedocument is het resultaat van het coproductieproces. Drie bureaus presenteerden hun plan van aanpak op maandag 25 maart 2019. De inwoners kozen adviesbureau Início uit de drie kandidaten om dit bijzondere proces als onafhankelijk procesbegeleider vorm te geven. De startbijeenkomst van 7 mei 2019 leverde een werkgroep op van betrokken burgers, ondernemers en ambtenaren. De deelnemers hebben zichzelf aangemeld. Vervolgens zijn de leden geselecteerd op diverse criteria: leeftijd, achtergrond, geslacht, wonend binnen of buiten het centrum en vanuit verschillende belangengroepen. De rol van de werkgroep is neutraal en gelijkwaardigheid is een belangrijk uitgangspunt. Passend bij coproductie heeft de werkgroep ook echt samen het hele (participatie)proces bedacht én uitgevoerd.

Zorgvuldig en uitvoerig beraad leidde tot de keuze om tijdens een grote bijeenkomst zo breed mogelijk ideeën van de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel op te halen. Laagdrempelig, op 't Kampje zelf en met drie verschillende thematenten om ideeën te delen en meningen te geven: Toekomstbestendig & duurzaam, Functies & beleving en Authenticiteit & historisch karakter. Als ludieke publiekstrekker kwam er een zweefmolen. Op www.samenmakenweouder-amstel.nl kon iedereen altijd online een bijdrage leveren.



Ambitiedocument Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel

Bezoekers van de ideeënmarkt kregen een scala aan mogelijkheden om ideeën te delen:

- de Babbelbox
- (stem)formulieren
- de discussietafel
- visualisatie van een idee door sneltekenaars

Ruim 750 bezoekers maakten de ideeënmarkt op 't Kampje tot een succes. Er kwamen jonge gezinnen met kleine kinderen, jeugd van 12+ (wel aanwezig maar wat minder vertegenwoordigd), dertigers, veertigers en vijftig plussers, ondernemers, ambtenaren en raadsleden en natuurlijk het college van B&W.

Eindresultaat

De opbrengst was enorm:

- 493 ingevulde formulieren over functies en beleving
- 16 flipovers met discussiemateriaal
- 39 tekeningen van sneltekenaars + toelichting vanuit het thema toekomstbestendig en duurzaam
- 353 ingevulde formulieren over welke (historische) waarden behouden en versterkt moeten worden
- 96 video's, beiden vanuit het thema authenticiteit en historisch karakter
- diverse ingediende plannen

Deze inbreng geeft aan dat er draagvlak is voor het ambitiedocument. Een resultaat dat dankzij de noeste arbeid van de werkgroep zorgvuldig is geanalyseerd, gebundeld en beschreven in het vervolg.



2. Identiteit



De zoektocht naar gedeelde ambities voor de toekomst begint met de huidige identiteit:

Wat maakt Ouderkerk aan de Amstel uniek of eigen en wat vinden Ouderkerkers daarvan?

Inwoners waarderen Ouderkerk aan de Amstel het meest om het dorpse karakter, de kleinschaligheid en gezelligheid. Mensen houden van Ouderkerk aan de Amstel. Ze voelen zich thuis omdat mensen naar elkaar omkijken en omdat Ouderkerk aan de Amstel de saamhorigheid en het sociale karakter heeft van een authentieke dorpsgemeenschap.

Ook vinden mensen de ligging belangrijk. Het dorp is rustig, groen en landelijk, maar ligt toch centraal en dichtbij Amsterdam. Daardoor kunnen kinderen rustig en veilig opgroeien. Het aanbod van voorzieningen is kleinschalig, maar voldoende en laagdrempelig. De faciliteiten en voorzieningen van de grote stad zijn binnen handbereik. De historische kern zorgt voor een aantrekkelijke sfeer en een authentiek eigen karakter.

Onderdeel van het dorps karakter zijn de vele vrijwilligers in Ouderkerk aan de Amstel. De activiteiten die zij onder meer op en rond 't Kampje organiseren zorgen voor gezelligheid, een gemoedelijke sfeer en een 'ons kent ons' gevoel.

Vele Ouderkerkers zijn betrokken bij het dorp. Omdat Ouderkerkers hun dorp zo waarderen is de overheersende mening dat het dorpsgevoel behouden moet blijven, zowel in sociale als in fysieke zin.

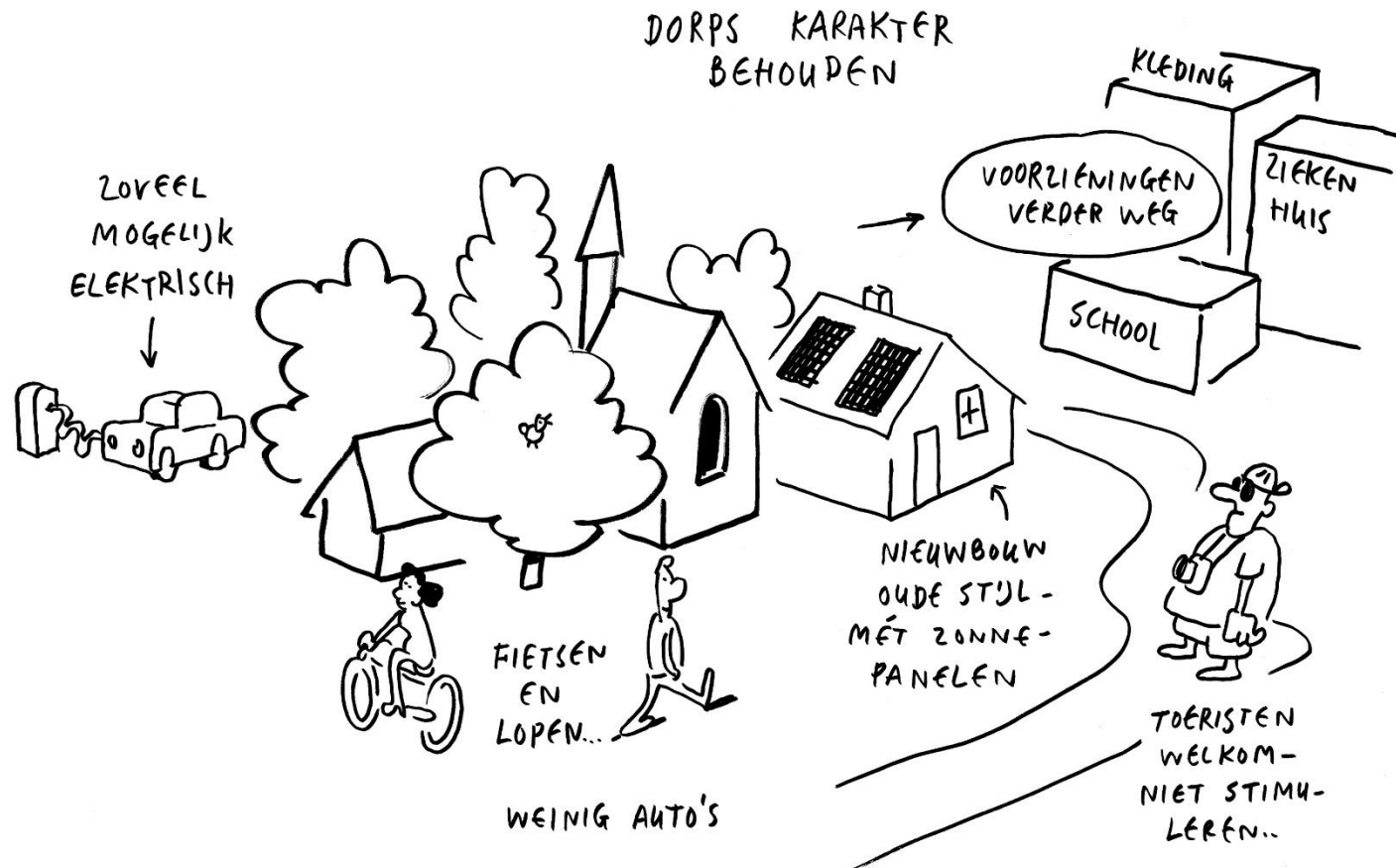
Veel Ouderkerkers onderkennen de kwetsbaarheid van deze identiteit en onderschrijven de noodzaak om deze te koesteren en te beschermen.

3. Ambitie

Alle ideeën en meningen, die zijn opgehaald tijdens de ideeënmarkt, de ingebrachte zienswijzen en de online-bijdragen zijn geanalyseerd en vertaald naar gedeelde ambities: de belangrijke hoofdlijnen voor een gezamenlijk gewenste ontwikkeling.

De overkoepelende thema's als authenticiteit, veiligheid, duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn hierin verwerkt.

Uiteindelijk kwam er één belangrijke hoofdambitie uit: **behouden door te verlevendigen**. Hierover is iedereen het eens. Die ambitie staat centraal. Daarnaast onderscheiden we een drietal deelambities om meer in te kunnen zoomen en accenten te kunnen leggen.



Behouden door te verlevendigen

Behoud staat centraal in de hoofdambitie van de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel. Mensen vinden Ouderkerk aan de Amstel een gezellig, saamhorig, authentiek en karaktervol dorp. Dat moet zo blijven. De monumentale historische kern te midden van het groen en het water waarderen mensen zeer. Ze voelen de noodzaak dit te koesteren en te beschermen. Mensen vinden het nodig het centrum te verlevendigen om de kern voor de toekomst te behouden. Dit verlevendigen kent verschillende componenten:

- een sociale om de sociale functie van het centrum voor Ouderkerkers te versterken en ontmoeting te stimuleren
- een fysieke om de gezelligheid, verblijfskwaliteit en (verkeers)veiligheid te verbeteren
- een economische om de vitaliteit van de voorzieningen en het winkelaanbod in stand te houden.

Iedereen is het eens over de randvoorwaarden voor het verlevendigen: het moet passen binnen het dorpse karakter, kleinschalig, sfeervol, knus en authentiek zijn en voornamelijk gericht worden op de bewoners. Het waar mogelijk toevoegen van woonruimte voor Ouderkerkse jeugdige starters en senioren, die graag centraal en dichtbij voorzieningen willen wonen, zien mensen als een impuls voor de levendigheid.

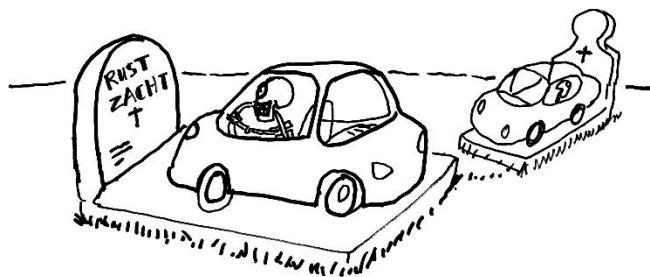
Eten & Drinken verbindt Jong & Oud



Deelambitie 1: **De ontmoetingsfunctie van het centrum, de huiskamer van alle Ouderkerkers, behouden en versterken**

Mensen willen elkaar ontmoeten in het centrum. Het heeft een sociale functie voor de hele dorpsgemeenschap, een 'huiskamer' voor alle Ouderkerkers. Het centrum moet van betekenis zijn voor iedereen, voor jong en oud moet er wat te doen zijn. Wat meer kleinschalige horeca kan, bijvoorbeeld een lunch- of tearoom en restaurant met terras, mits lokaal, dorps en gevarieerd. Dit versterkt in hun ogen de sociale functie en stimuleert het ontmoeten. De activiteiten en evenementen in de dorpskern zijn voor Ouderkerkers belangrijke momenten. Die zorgen voor ontmoeting en een dorpsgevoel.

AUTO'S WEG!



FEY

STUKJE RIJKSMUSEUM NAAR DE OUDHEIDSKAMER!



Deelambitie 2: **Meer ruimte om te verblijven**

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. Als het centrum auto- en wielrenluw of zelfs -vrij wordt ontstaat meer veiligheid, structuur en sfeer. Bovendien biedt dit ruimte voor een groenere omgeving, met zitgelegenheid en wandelpaden, ruimte voor kleinschalige vrijetijdsbesteding voor jong en oud (van speelplek tot jeu-de-boulesbaan) en ruimte voor het versterken van waterbeleving. Het open karakter van 't Kampje als centraal plein moet blijven maar wel met meer verblijfskwaliteit. In verband met de activiteiten en evenementen op 't Kampje is flexibiliteit een belangrijk uitgangspunt als het gaat om toekomstige inrichting van de openbare ruimte. Maar ook als het gaat om het combineren van culturele en commerciële functies en activiteiten is flexibiliteit een kans.

Deelambitie 3: **Verduurzamen van het historisch karakter**

Alle toekomstige ontwikkelingen in het centrum, keuzes en ambities moeten passen bij het huidige historisch karakter en de menselijke maat. Het gebied waarop het Centrumplan betrekking heeft, is en blijft beschermd dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarde van onder meer de Portugees-Israëlitische begraafplaats, de Nederlands Hervormde Kerk, de Urbanuskerk en het Museum Amstelland is groot. Het besef en de beleving daarvan mag zeker groeien. Bezoekers en toeristen zijn welkom, maar het moet gemoedelijk en kleinschalig blijven. Verduurzamen van het historisch karakter betekent niet alleen het centrum voor toekomstige generaties behouden, maar ook meegaan met de tijd. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, duurzaamheidsopgaven, andere mogelijkheden voor vervoer en uitdagingen, die nu nog niet te voorzien zijn.

4. Hoe zijn we tot deze ambities gekomen?

Tijdens de ideeënmarkt van 20 september zijn drie tenten op thema ingericht:

1. Toekomstbestendig & duurzaam
2. Functies & beleving
3. Authenticiteit & historisch karakter.

In de analyse hebben we de inbreng uit de drie tenten samengebracht. Verder zijn ook ingediende visies (individueel of door belangengroep) en bijdragen via www.samenmakenweouder-amstel.nl meegenomen.

Voor de toelichting van de analyse en het resultaat maken we gebruik van deelthema's: wonen, horeca, toerisme, winkelaanbod, openbare ruimte en recreatieve sport. We gaan eerst in op de gedeelde ambities en vervolgens op 'wat mensen nog meer zeggen' (hier is dus geen overeenstemming over). Voor een gedetailleerd overzicht van de uitkomsten en analyse verwijzen wij naar de bijlagen.

Wonen

Hoofdpijnen

Ongeveer een derde van de betrokken Ouderkerkers vindt meer woningen in het centrum een goed idee. Ongeveer evenveel mensen vinden het prima zoals het nu is. Komt er een mogelijkheid om woningen toe te voegen in het centrumgebied? Dan moet het vooral gaan om woningbouw voor starters en voor ouderen. Voor oudere inwoners achten de betrokken Ouderkerkers het belangrijk om dicht bij de voorzieningen te wonen en deel uit te maken van de samenleving. Woningen voor starters worden het meest genoemd. Mensen zien dat er veel behoefte is aan woningen voor geboren en getogen jongeren die in het dorp willen blijven wonen. Bovendien zorgt deze groep voor levendigheid. De gedachten gaan uit naar woningtypen als sociale huurwoningen en betaalbare appartementen voor starters en goedkopere, levensloopbestendige koop- en huurappartementen voor senioren.

De eventueel te bouwen woningen moeten wel aan randvoorwaarden voldoen:

- maximaal 2 à 3 lagen, dus geen hoogbouw
- kleinschalige, 'monumentale' en 'historische' bebouwing
- authentieke stijl, architectuur in lijn met bestaande bebouwing en passend bij het huidige karakter.

In het kader van duurzaamheid en toekomstbestendigheid kwam tijdelijke ontwikkeling, flexibel en afbreekbaar bouwen, renoveren in plaats van nieuwbouw en gebruik van duurzame energiebronnen naar voren. Meest genoemde locatie voor het eventueel toevoegen van woningen is het oude Rabobankgebouw. De meeste mensen zien kansen in een mix van woningen met in de plint voorzieningen als horeca en winkels.



'Wat zeggen mensen nog meer'

Wel of niet bebouwen van het graskeienveld op 't Kampje was een discussiepunt. De mensen die positief zijn over bebouwing vinden dat er dan een volledig plein ontstaat. De mensen die negatief of neutraal zijn over bebouwing geven aan dat het centrum vol genoeg is en dat het prima is zoals het is. Er moet een open plek blijven voor tijdelijke evenementen, bijvoorbeeld kerstmarkt of kermis. Bovendien vinden ze dat het nooit een volledig plein wordt door de doorkijk naar de begraafplaats, het museum, de Amstelkerk, de pastorie en de Amstelstroom. De respondenten willen de pleinfunctie van 't Kampje behouden en/of versterken. Tot slot achten de respondenten de historische indeling van 't Kampje waardevol. Bebouwing aan de kant van het graskeienveld past daar in hun ogen niet bij.

Horeca

Hoofdpijnen

Een meerderheid van de betrokken Ouderkerkers is positief over meer horeca in het centrum om de volgende redenen:

- elkaar ontmoeten
- behouden en stimuleren van de levendigheid
- voorkomen van verschraling

Ook hier geldt dat toevoegen van horeca kleinschalig, laagdrempelig, toegankelijk en voornamelijk gericht op de Ouderkerkers moet zijn. Verder moet nieuwe horeca divers zijn en geschikt voor alle leeftijden. Mensen refereren aan De Banq en KEK voor de gewenste vorm vanwege de lokale verankering en de bredere maatschappelijke rol; het organiseren van activiteiten en verbondenheid. De recente sluiting van de Banq heeft een leegte achtergelaten.

Veelgehoorde suggesties zijn: een terras vooral op 't Kampje, een restaurant, tearoom of (grand) café aan 't Kampje en/of (in mindere mate) een dergelijke kleine ontwikkeling aan het Haventje.

Een kleine groep wil meer horeca voor jongeren, zoals een disco of kroeg. Hierbij is de kanttekening gemaakt dat mensen 's nachts geen overlast willen ervaren. Tijdelijke evenementen met eten en/of drinken als thema zijn welkom. Respondenten vinden dat kleinschalige toevoeging van hotels mogelijk is, bijvoorbeeld een B&B of een boutiquehotel.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Over de toekomst in de oude Pastorie konden mensen het niet eens worden. De genoemde mogelijkheden gaan van het toevoegen van een hotel-restaurant met terrasvoorziening tot theetuin tot diverse maatschappelijke functies. Buiten de huidige plangrens, maar wel vaak benoemd is het stimuleren van de ontwikkeling van het Gezellenhuis, bijvoorbeeld als 'huis van Ouderkerk, voor theater, filmavonden, feest, tentoonstellingen.



Toerisme

Hoofdpijnen

Een meerderheid van de betrokken Ouderkerkers vindt het toerisme in het centrum oké zoals het nu is. Bij groen, ruimte en rust past geen massatoerisme, zo vinden zij. De voorzieningen zijn niet toegerust op grootschaligheid. Dat wat je hebt, zoals de begraafplaats en het monumentale karakter van (delen van) het centrum, moet je koesteren en benadrukken. Geïnteresseerde bezoekers en toeristen zijn daarbij welkom.

Toch vindt ook een derde van de mensen dat het toerisme mag groeien. In de ligging en de historie ligt veel potentie en meer toerisme zorgt voor levendigheid. De focus ligt dan wel op de 'goede' toerist. Hiermee doelen ze op de toerist uit de regio, die geïnteresseerd is in de cultuurhistorie. De 'overloop' uit Amsterdam past nadrukkelijk niet in dit beeld. Ook hier geldt dat kleinschalige toevoeging mogelijk is, bijvoorbeeld een B&B of een boutiquehotel. Ongeveer een op de vijf deelnemers ziet het aantal toeristen graag dalen.

Voor zover wielrenners als toeristen kunnen worden gezien, pleiten veel respondenten voor het indammen of weghalen van het '(te) snelle fietsen' door het centrum. Dit leidt tot gevaarlijke toestanden en komt de verblijfsfunctie niet ten goede. Daarom zien ze voor die groep graag een route buiten het centrum om.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Een meerderheid geeft aan de huidige situatie prima te vinden. Maar een op de drie vindt dat toerisme goed is voor de levendigheid en voor de lokale economie. Om die reden is het als waardevol te bestempelen en verdient dit standpunt wel aandacht. Deze groep pleit, vanwege de ligging, voor meer en goede samenwerking met Amsterdam en benadrukken de historische waarden van Ouderkerk aan de Amstel. Een deel van de mensen dat minder toerisme wil, woont in het centrum en ervaart daardoor de minder leuke kant van toerisme.

Winkelaanbod

Hoofdpijnen

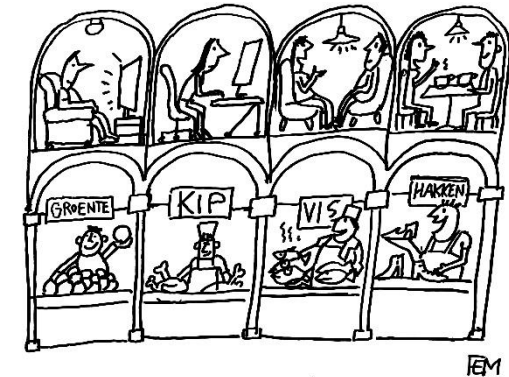
Een groot deel van de respondenten ziet ruimte voor meer winkelaanbod. Een bijna evenredig deel vindt dat het huidige winkelaanbod volstaat voor een dorp als Ouderkerk aan de Amstel. De meeste mensen zien de supermarkt het liefst behouden op de huidige locatie. Een kleine groep geeft aan dat de aanwezigheid van een supermarkt de levensvatbaarheid van diverse speciaalzaken in het centrum versterkt. De Ouderkerkers die hebben aangegeven meer winkelaanbod te wensen doelen daarmee vooral op voorzieningen als: een (thematische) markt, speciaalzaken, kleinere EKO of Bio super. Ook hier geldt dat voorzieningen vooral kleinschalig moeten zijn. Geen grote winkelketens is de teneur.

Bij speciaalzaken denken mensen aan waarden als: ambachtelijk, kwalitatief hoogwaardig en kleinschalig. Hierbij wordt ook gerefereerd aan een foodhall.

Grote gemene deler bij de respondenten (dus zowel bij meer, minder of gelijk aanbod) is het benadrukken van kleinschaligheid. Mensen hebben een voorkeur voor speciaalzaken en willen geen grotere supermarkt (dan de huidige) in het centrum. Inwoners kunnen voor boodschappen buiten het lokale aanbod, gebruik maken van het winkelaanbod in Amstelveen en Amsterdam of online.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Mensen zien geen noodzaak voor een grotere full service supermarkt. Een kleine minderheid noemt het oude Rabobankgebouw als geschikte locatie voor een supermarkt, en een enkeling noemt het gemeentehuis. Daarentegen worden deze locaties ook aangegeven als plek waar juist geen full service supermarkt moet komen.



Markthallen + Wonen erboven

Openbare ruimte

Hoofdpijnen

't Kampje ziet men voor zich als een mooie groene ruimte, een parkachtig gebied. Binnen het gebied is een levendig plein, met verschillende onderdelen: bijvoorbeeld meer zitgelegenheid, een kleinschalige spelaanleiding voor kinderen en volwassenen, een muziektent, een markt of een fontein. Een veel gedeelde wens is het toevoegen van meer groen in de dorpskern en in het bijzonder 't Kampje, bijvoorbeeld met bloembakken.

Materiaalgebruik bij de inrichting van de buitenruimte mag historiserend zijn (straatlantaarns, bestrating), passend bij het dorps- en monumentale karakter. De meerderheid is niet voor rigoureuze veranderingen. Men hecht zeer aan de bestaande evenementen zoals de kermis, het zomerfestival en de functie van ontmoetingsplek. Iedereen vindt dat op 't Kampje minder geparkeerd kan worden. Het gaat dan vooral om het middengebied.

De Dorpsstraat wordt vooral als te druk of te gevaarlijk omschreven. Meerdere malen is gesuggereerd de racefietsers buiten het centrum te houden door het aantrekkelijk te maken om rond het dorp te fietsen in plaats van er dwars doorheen.

In de thematent authenticiteit en historisch karakter was een kleine meerderheid voor opknappen en verlevendigen van het haventje, bijvoorbeeld met kleinschalige horeca aan het water, waterrecreatie, pleziervaart en de havenfunctie. Dit onderwerp kwam bij de andere thematenten minder nadrukkelijk naar voren.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Vrijwel iedereen wil minder parkeren op 't Kampje, vooral in het middengebied. Mensen zijn verdeeld over hoeveel minder parkeerplaatsen. Sommigen zeggen dat parkeren helemaal weg mag op 't Kampje, van anderen mag een deel weg. Ook het graskeienveld naast de poffertjeskraam is een discussiepunt. Het gaat dan over:

- wel of niet bebouwen, wel of niet het plein een extra wand geven
- wel of niet inrichten als echte parkeervoorziening, bijvoorbeeld voor belanghebbenden (ook in relatie tot het verminderen van parkeerplekken op het plein zelf).

Het open karakter van 't Kampje vinden mensen belangrijker dan de huidige parkeervoorziening. Er zijn diverse uiteenlopende ideeën over het autoluw maken van een deel van 't Kampje en de Dorpsstraat, bijvoorbeeld door middel van afsluiting of minder rigoureuze; éénrichtingsverkeer voor de Kerkstraat, de Kerkbrug en de Korendragerstraat.



KAMPJE: PARK-SPEELTUIN

Ook aanvullend of vervangend parkeren buiten de huidige begrenzing van het centrumgebied en een parkeergarage worden daarbij genoemd. Tot slot is er discussie over het Haventje. Daar lopen de ideeën uiteen van het versterken van de havenfunctie en waterrecreatie, het dempen en maken tot parkeerplaats tot het weer helemaal uitgraven met terras of een zwemplek voor Ouderkerkers. Over het realiseren van een wandelroute langs het water bestaat geen overeenstemming. Bovendien kan dit conflicteren met het beschermd dorpsgezicht en het deels particuliere karakter van de oevers. De Amstel met beide oevers is beschermd dorpsgezicht. Wellicht is er kans om de waterbeleving achter de kerk en rond het haventje te versterken.

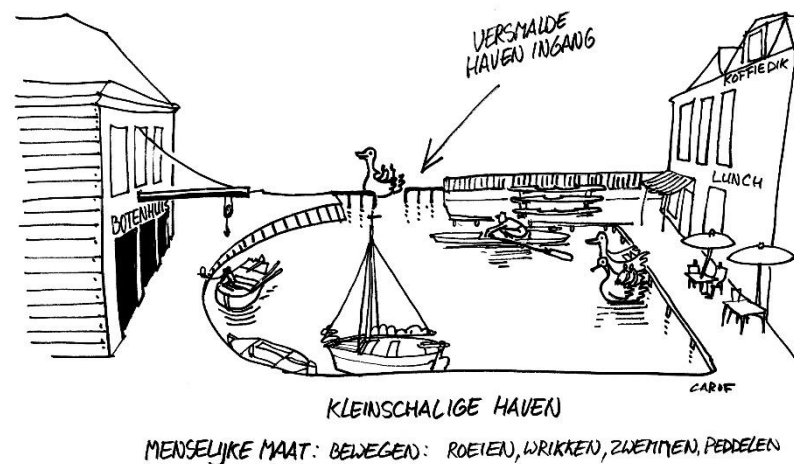
Recreatieve sport

Hoofdlijnen

In het algemeen zijn mensen positief over het stimuleren van buitensport. Het draagt bij aan de gezondheid en verbindt mensen. Iets meer dan de helft van de respondenten vindt dat het huidige aanbod voldoet of dat het centrum zich niet leent voor het verder toevoegen van sport- en spelbeleving. Relatief kleine toevoegingen zoals een jeu-de-boulesbaan vinden betrokken Ouderkerkers aantrekkelijk. Een kleine groep wenst een vaste plek voor de roeivereniging of een zwemplek in de Amstel. Ook is er behoefte aan kleinschalige evenementen, eventueel georganiseerd door vrijwilligers, waarbij mensen samen kunnen sporten en de onderlinge verbondenheid versterken. Heel veel mensen vinden dat er veel te snel gefietst wordt door het dorp (en met name de Dorpsstraat). Dit ervaren mensen als onveilig. Ze willen hiervoor een oplossing, bijvoorbeeld door een omleiding buiten het centrum om of met aparte fietspaden, fietsstraten of snelheidsbeperkingen.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Een wandelroute langs het water zou mooi zijn. Wandelen wordt vaak genoemd in relatie met het water. Dit botst echter met: de wensen en belangen van direct omwonenden aan het water, het deels particuliere karakter van de oevers en het feit dat de oevers voor een groot deel onderdeel van het beschermd dorpsgezicht zijn.



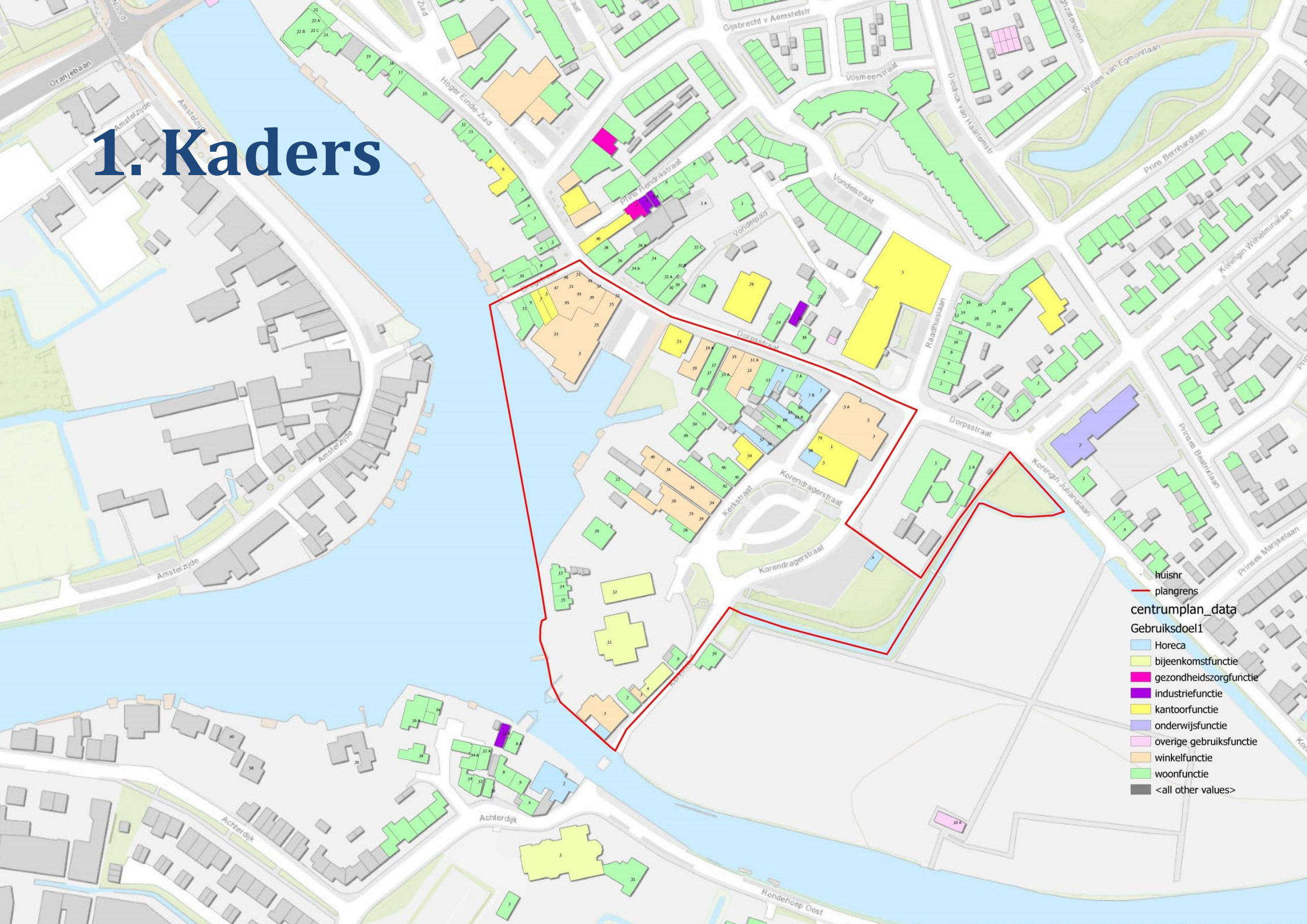
Deel B: toetsing aan beleidskaders

De betrokken Ouderkerkers hebben hun ideeën en meningen gedeeld tijdens de ideeënmarkt, via zienswijzen of een online-bijdrage. Hun gedeelde en ongedeelde ambities, wensen en ideeën zijn in Deel A van dit document verzameld. Naast dit gedeelde en gedragen beeld is er ook een rijdende trein. In de wagons zitten deelvisies, beleidsdocumenten en gemeentelijke ambities, die in het verleden (al dan niet met inspraak) zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee maken deze documenten deel uit van het gesprek over de toekomst van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Negeren van deze kaders en ambities kan tot teleurstelling leiden omdat de verwachtingen van Ouderkerkers en de mogelijkheden van de gemeente om hieraan te voldoen uiteen kunnen lopen. Daarom zijn deze gemeentelijke kaders en ambities (samengevat) benoemd in dit deel B. Ook zijn verbanden gelegd met de gedeelde ambities uit de coproductie (deel A).

Dit ambitiedocument is de opmaat naar verdere samenwerking. Als betrokken bewoners en ondernemers samen met hun overheid vormgeven aan de toekomst van het dorp en het Centrumplan, leidt dit mogelijk tot een andere manier van beleid maken. Vanuit de filosofie dat het beleid daardoor breed gedragen wordt.

In het vervolg van dit deel B vindt u de door de raad meegegeven kaders. Vervolgens zijn de door betrokken Ouderkerkers gedeelde ambities in het licht van het vastgestelde beleid geplaatst. Tenslotte volgt een aanzet naar het vervolgproces van de ontwikkeling van het Centrumplan.

1. Kaders



Het ambitiedocument vormt de basis voor de richting die de gemeente (samen met anderen) in wil slaan bij het ontwikkelen van het Centrumplan. Het biedt daarnaast een kader om (ruimtelijke) initiatieven van anderen aan te toetsen.

Het plangebied loopt van de Kerkbrug tot en met het Haventje. De plangrens is weergegeven op de kaart. Uit de inventarisatie is gebleken dat met name op het gebied van (maatschappelijke) functies en op het gebied van verkeer en parkeren behoefte is om breder te kijken dan de begrenzing. Denk bijvoorbeeld aan ideeën voor toekomstige functies van het gemeentehuis en Gezellenhuis, een betere verbinding tussen beide Amsteloevers en een mogelijke omleidingsroute voor wielrenners.

Vastgesteld beleid vormt een kader voor dit ambitiedocument, bijvoorbeeld het feit dat het hele plangebied bestaat uit beschermd dorpsgezicht. Ook moeten wensen en ideeën realistisch en haalbaar zijn. Ontwikkelingen die vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeente moeten bovendien financieel neutraal zijn.

Deze kaders zijn door de Commissie Burger en Bestuur van de Gemeenteraad meegegeven bij de start van de coproductie.

2. Gemeentelijke ambities en vastgesteld beleid



In dit hoofdstuk zoomen we in op relevante gemeentelijke beleidsstukken. Opnieuw volgens de deelthema's: wonen, horeca, toerisme, winkelaanbod, openbare ruimte en recreatieve sport. Daarbij wordt de relatie gelegd met de gedeelde ambitie over deze deelthema's uit deel A. Het hoofdstuk geeft inzicht in de mate waarin de ambities van de betrokken Ouderkerkers aansluiten op het beleid en de ambities zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel. Wel tekenen we hierbij aan dat het gaat om gemeentelijk beleid, geschreven voor een veel groter gebied dan het plangebied van het Centrumplan.

Wonen

Relatie met huidig beleid

In de *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* wordt gesteld dat de gemeente in de dorpskern de nadruk legt op de woonfunctie.

De *'Woonvisie Ouder-Amstel (2016)'* stelt dat in Ouderkerk aan de Amstel vooral de hoogwaardige woonkwaliteit in een groene omgeving benadrukt moet worden. De woonambities zijn het stimuleren van de realisatie van voldoende, kwalitatief goed, levensloopbestendige en gedifferentieerd aanbod om passend en duurzaam wonen te realiseren, waarbij doorstroming wordt bevorderd zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en jongeren (koop)starters kunnen instromen. En in geval van eventuele nieuwbouw tenminste 30% in het sociale segment toe te voegen.

De *'Visie Cultureel Erfgoed Ouder-Amstel (2016)'* stelt dat cultureel erfgoed een impuls geeft aan toerisme en de lokale economie. Het samenstellen en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst moet leiden tot het beschermen van waardevol erfgoed.

De *'Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel (2017)'* stelt dat het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid twee hoofdpijlers kent: Energie en Circulariteit. Nieuwbouw dient energieneutraal te geschieden en gebouwen dienen zo ontworpen te zijn dat ze gemakkelijk nieuwe functies kunnen vervullen (meervoudig gebruik).

De respondenten onderschrijven het belang van de huidige woonfunctie van het centrum.

Respondenten delen de ambitie om waar mogelijk woningen toe te voegen voor starters en ouderen, ook in het sociale segment. Zij koppelen deze ontwikkeling echter aan een aantal duidelijke randvoorwaarden (zie pagina 14).

De respondenten ambiëren eveneens het benadrukken van het historische, monumentale karakter van het centrumgebied. Maar niet met het doel om een impuls te geven aan het toerisme.

Respondenten benoemen eveneens de noodzaak van energieneutraal en flexibel bouwen. Hier sluiten de gedeelde ambitie en de gemeentelijke ambitie uit de notitie op elkaar aan.

De *'Visie 2030 (2019)'* geeft de ambities voor de toekomst van Ouder-Amstel: Verbindend, uniek en divers. De centrale ambitie is: 'Onze eigenheid, ons unieke en diverse karakter als gemeente behouden en versterken omdat daarin onze kracht zit. We willen de sociale en fysieke verbinding tussen onze inwoners en tussen de leefgebieden van de gemeente stimuleren, de verbinding met de regio goed vasthouden en daar waar dit toegevoegde waarde heeft intensiveren. Daarnaast erkennen we dat elk leefgebied binnen de gemeente Ouder-Amstel zijn eigen unieke kenmerken en karakter heeft en benutten we deze kenmerken en eigenheid en zetten dit in waar mogelijk.'

Horeca

Relatie met huidig beleid

In de *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* wordt gesteld dat meer horecatypen wenselijk zijn. Terrassen aan het water worden hier expliciet genoemd waarbij de nuance wordt gemaakt dat het particuliere eigendom langs het water dit bemoeilijkt.

De *'Detailhandelsstructuurvisie (2019)'* noemt het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel als 'boodschappen-plus' gebied: Een zogenaamde functiemix van winkels, horeca en dienstverlening met ook een sterke positie van de speciaalzaken.

De *'Hotelvisie (2019)'* zegt dat Ouderkerk aan de Amstel de plek is waar de Stijlzoeker en de Rustzoeker bediend worden, rust, luxe en kleinschalig. Maximaal 100 hotelkamers en een of twee zeer hoogwaardige restaurants in geïntegreerde concepten, zoals een 'restaurant-boutique hotel'.

Ook respondenten benadrukken het eigen en unieke karakter van Ouderkerk aan de Amstel binnen de gemeente Ouder-Amstel. Ook in de gedeelde ambities komt de behoefte aan het stimuleren van sociale en fysieke verbinding naar voren (zie ook pagina 11 en 12). De visie 2030 heeft een bredere reikwijdte dan Ouderkerk aan de Amstel. Voor het dorp Ouderkerk aan de Amstel is niet gesproken over verbinding met de regio. Dit is verklaarbaar omdat het hier gaat over een beperkt plangebied.

De structuurvisie kiest een ruimer kader voor de uitbreiding van horeca, bijvoorbeeld wanneer zij Ouderkerk aan de Amstel als horecadorp ziet (Culinair Hart van Holland), dan de respondenten die voor kleinschalige toevoegingen willen gaan, die vooral gericht zijn op de eigen inwoners en eventueel de bezoeker uit de directe omgeving. De wens om het water meer te benutten komt wel met elkaar overeen.

De respondenten erkennen het belang van de speciaalzaken en waarderen het aanbod. Daarbij wordt wel benadrukt dat het dorpse karakter behouden moet blijven.

Deze ambitie wordt deels gedeeld door veel respondenten zolang het maar kleinschalig is en B&B achtig. Er is geen gedeelde ambitie voor bijvoorbeeld grootschalige hotelvoorzieningen of exclusieve restaurants. 100 kamers vindt men teveel voor Ouderkerk aan de Amstel.

Toerisme

Relatie met huidig beleid

De *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* zegt expliciet dat Ouderkerk aan de Amstel zich meer moet richten op (internationale) toeristen en tegelijkertijd onderkent zij dat recreatie toch om passanten en (kleinschalige) verblijfsrecreatie draait.

De *'Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel (2013)'* stelt dat er moet worden ingezet op versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme en winkelkernen.

De *'Visie Cultureel Erfgoed Ouder-Amstel (2016)'* stelt dat cultureel erfgoed een impuls geeft aan toerisme en de lokale economie. Het samenstellen en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst moet leiden tot het beschermen van waardevol erfgoed.

Het *'Evenementenbeleid (2016)'* stelt dat 't Kampje de aangewezen locatie is voor het houden van diverse evenementen. Daarbij is het uitgangspunt te streven naar aansluiting van het evenement bij de thema's uit het *'Actieplan Toerisme'* namelijk: cultuur, historie, natuur en culinair.

De *'Hotelvisie (2019)'* zegt dat Ouderkerk aan de Amstel de plek is waar de Stijlzoeker en de Rustzoeker bediend worden (kleinschaligheid, rust en luxe). In de toekomst zou nog uitgebreid kunnen worden met gerelateerde waterrecreatievoorzieningen, zoals een jachthaven.

De ambities van de respondenten verhouden zich prima met het tweede uitgangspunt en niet met het eerste.

De respondenten zijn van mening dat Ouderkerk aan de Amstel zich vooral moet richten op kleinschalige toevoegingen.

De respondenten ambiëren eveneens het benadrukken van het historische, monumentale karakter van het centrumgebied maar pleiten nadrukkelijk voor de 'goede' toerist. Daaronder verstaan zijn een bezoeker uit de omgeving die interesse heeft voor het specifieke erfgoed van Ouderkerk aan de Amstel.

De respondenten onderschrijven deze ambitie met de opmerking dat evenementen vooral gericht moeten zijn op de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel. Ook evenementen op of aan het water worden expliciet genoemd in het evenementenbeleid. Respondenten willen meer gebruik en beleving van het water maar dit staat op gespannen voet met direct omwonenden en het particulier karakter van de oevers van de Amstel. Opnieuw geldt dat de betrokken Ouderkerkers vooral pleiten voor evenementen voor de Ouderkerkers, waar dorpsgenoten elkaar kunnen ontmoeten.

De typering van de 'toerist' komt overeen met de ambitie van de betrokken Ouderkerkers. Mocht de jachthaven uit deze visie gedacht zijn op de plek van het huidige haventje, dan bestaat daarvoor bij de respondenten geen draagvlak.

Tot slot is er inmiddels een concept toeristenvisie 2019 gemaakt. Hierin staat dat door spreidingsbeleid de 'overlast gevende' toerist naar Ouder-Amstel komt en dat er toenemende weerstand is tegen groei van het toerisme.

Inwoners hebben op 2 september een reactie kunnen geven op deze concept toeristenvisie. Er is nog geen nieuw concept verschenen.

Winkelaanbod

Relatie met huidig beleid

De *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* spreekt over het verder uitbreiden van specialistisch, hoogwaardig winkelaanbod in samenhang met het reguliere, lokaal verzorgende aanbod.

De *'Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel (2013)'* stelt dat er moet worden ingezet op versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme en winkelkernen.

De *'Detailhandelsstructuurvisie (2019)'*, opgesteld samen met ondernemers(verenigingen) noemt het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel als 'boodschappen-plus' gebied. Een zogenaamde functiemix van winkels, horeca en dienstverlening met ook een sterke positie van de speciaalzaken. Er is groeiruimte voor het dagelijkse winkelaanbod, ook (maar niet overdadig) voor de uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod naar een moderne winkelmaat. Combinatiebezoek aan het centrum (speciaalzaken en supermarkt) zal sterk afnemen als de full-service supermarkt verdwijnt, aldus de visie. De visie stelt dat een buurtsuper dit niet kan compenseren.

Dit komt overeen met de wens van respondenten voor meer speciaalzaken die vooral lokaal verzorgend zijn.

De meeste respondenten zijn van mening dat Ouderkerk aan de Amstel zich vooral moet richten op kleinschalige toevoegingen, in eerste instantie gericht op de bewoners. Ze delen niet de ambitie om de economische potentie van toeristen te benutten. Een minderheid, vooral vanuit de ondernemers, wil bezoekers op een bij Ouderkerk aan de Amstel passende wijze wel meer bedienen.

Respondenten vinden de huidige maat en vorm van de (full-service) supermarkt toereikend; bij voorkeur ook op dezelfde plek. Betrokken Ouderkerkers zijn er geen voorstander van om in het centrum een grotere supermarkt toe te staan op een andere locatie (denk aan gemeentehuis en oude bankgebouw). Dit is geen gedeelde ambitie.

Openbare ruimte

Relatie met huidig beleid

De *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* zegt expliciet dat de situatie in de kern vraagt om een herinrichting, waar in principe minder ruimte is voor auto's en waar het openbaar groen wordt versterkt.

De *'Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel (2017)'* stelt dat het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid twee hoofdpijlers kent: Energie en Circulariteit. Over klimaatadaptatie wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op klimaatverandering. Extreme buien dienen opgevangen te kunnen worden en hittestress zoveel mogelijk voorkomen. Ook biodiversiteit en gezondheid zijn onderwerpen binnen dit thema.

De respondenten delen deze ambitie. Er zijn bij de respondenten verschillende ideeën en beelden over de wijze waarop, bijvoorbeeld meer groen (bloembakken) in de dorpskern en in het bijzonder op 't Kampje.

Respondenten pleiten voor meer, divers groen in het centrumgebied om te kunnen verblijven en het verblijf aangenamer te maken. Meer groen zorgt voor meer opvang van water bij extreme buien en voorkomt ook hittestress. Dit is een gedeelde ambitie.

Recreatieve sport

Relatie met huidig beleid

In de *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* wordt gesteld dat de gemeente in de dorpskern de nadruk legt op de woonfunctie.

De respondenten onderschrijven het belang van de huidige woonfunctie van het centrum en dat andere functies hieraan ondergeschikt zijn, dus ook de recreatieve functie. Betrokken Ouderkerkers vinden kleinschalige toevoegingen wel interessant omdat wonen voor hen ook samenleven betekent en dit verbindt; ook hierover worden diverse ideeën aangedragen rond gebruik van het water en toevoegen van sportieve elementen in het centrum, bijvoorbeeld een jeu-de-boulesbaan.

3. Vervolg van de coproductie

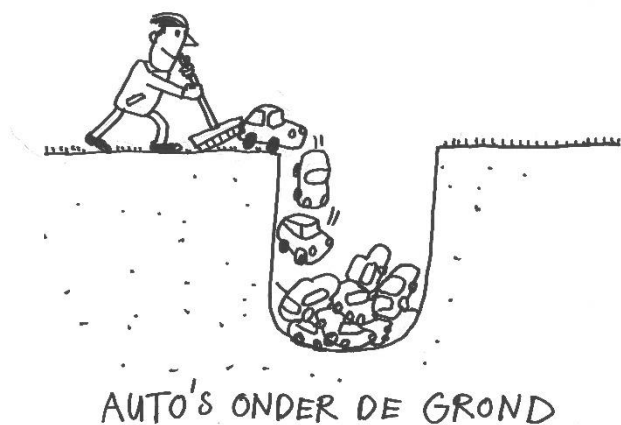


Dit hoofdstuk gaat over de randvoorwaarden voor het verwezenlijken van de ambities in de toekomst; welke stappen gezet kunnen worden in de verdere ontwikkeling van het Centrumplan. Het is belangrijk het coproductieproces dat heeft geleid tot het voorliggend ambitiedocument, te zien als een leerproces. Ouder-Amstel heeft voor de eerste keer gekozen voor het gezamenlijk toewerken naar een document waarin de ambities van bewoners en andere betrokkenen centraal staan. Het biedt een kans om op deze wijze, met gebruikmaking van de betrokkenheid en kennis van bewoners en ondernemers, verder te gaan. Bewoners meer regie geven over het wonen en leven in Ouderkerk aan de Amstel kun je hier niet los van zien. Het advies aan de gemeente is om hier actief op aan te sturen. De afronding van dit ambitiedocument is eigenlijk het begin van een nieuw proces in goede samenspraak tussen burgers en gemeente. De gedeelde ambities van de betrokken Ouderkerkers vormen uiteraard een belangrijke onderlegger voor dit gesprek omdat ze als gedragen kunnen worden beschouwd en daarmee legitimiteit genieten. Verbeter met de gedeelde en gedragen inzichten samen het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.

De komende invoering van de nieuwe omgevingswet en het omgevingsbesluit vormen hiervoor een extra impuls. De nieuwe regelgeving legt gemeenten straks op om de participatie te organiseren voor de kerninstrumenten omgevingsvisie, omgevingsplan, programma en projectbesluit. De gemeente moet dan altijd de samenwerking met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medeoverheden opzoeken.

Voor het vervolg is het in ieder geval van belang dat de gemeente zich actief opstelt en een regisserende rol oppakt, bijvoorbeeld om de supermarktfunctie op de huidige plek te behouden en te komen tot een ontwikkeling van het voormalig Rabobankgebouw. De gemeente is aan zet om de belangen van betrokken Ouderkerkers voor het voetlicht te brengen bij de vastgoedeigenaren. Doel moet zijn om gezamenlijk met alle betrokken partijen te komen tot optimale en gewenste invulling van mogelijke ontwikkellocaties. De hoofdambitie: behouden door te verlevendigen is daarbij de leidraad.

Dit ambitiedocument en het bijbehorende proces kunnen de opmaat zijn naar een verdere verbondenheid van burger en bestuur bij toekomstige vraagstukken.



Bijlagen

Alle bijlagen zijn te vinden op www.samenmakenweouder-amstel.nl

- Uitkomsten ideeënmarkt Functies & Beleving
- Uitkomst ideeënmarkt Authenticiteit en historisch karakter
- Uitkomsten Centrumplan thema's bij tekeningen – Duurzaam en Toekomstbestendig
- Tekeningen Carof-Beeldleveranciers
- Video's Babelbox
- <https://www.samenmakenweouder-amstel.nl/>
- Bouwstenen Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel – werkgroep Ruimtelijke Ordening & Verkeer (ROV), een werkgroep van Coherente
- Aanbevelingen Werkgroep Archeologie van de historische vereniging Wolfgerus van Aemstel m.b.t. 't Kampje
- Feedback BIZ-OVOA Centrumplan 29-11-2018
- Aangeleverd idee/plan Susanne Brussee, BABS
- Plan Hans Out https://goharmonica.nl/ouderkerk/dw/content/surveys/585242/88c175u_readable
- Samenvatting beleidsdocumenten m.b.t. 'Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel', juni 2019
- Hoofdpunten 'Wat vindt u van het Centrum?' – Startbijeenkomst 7 mei