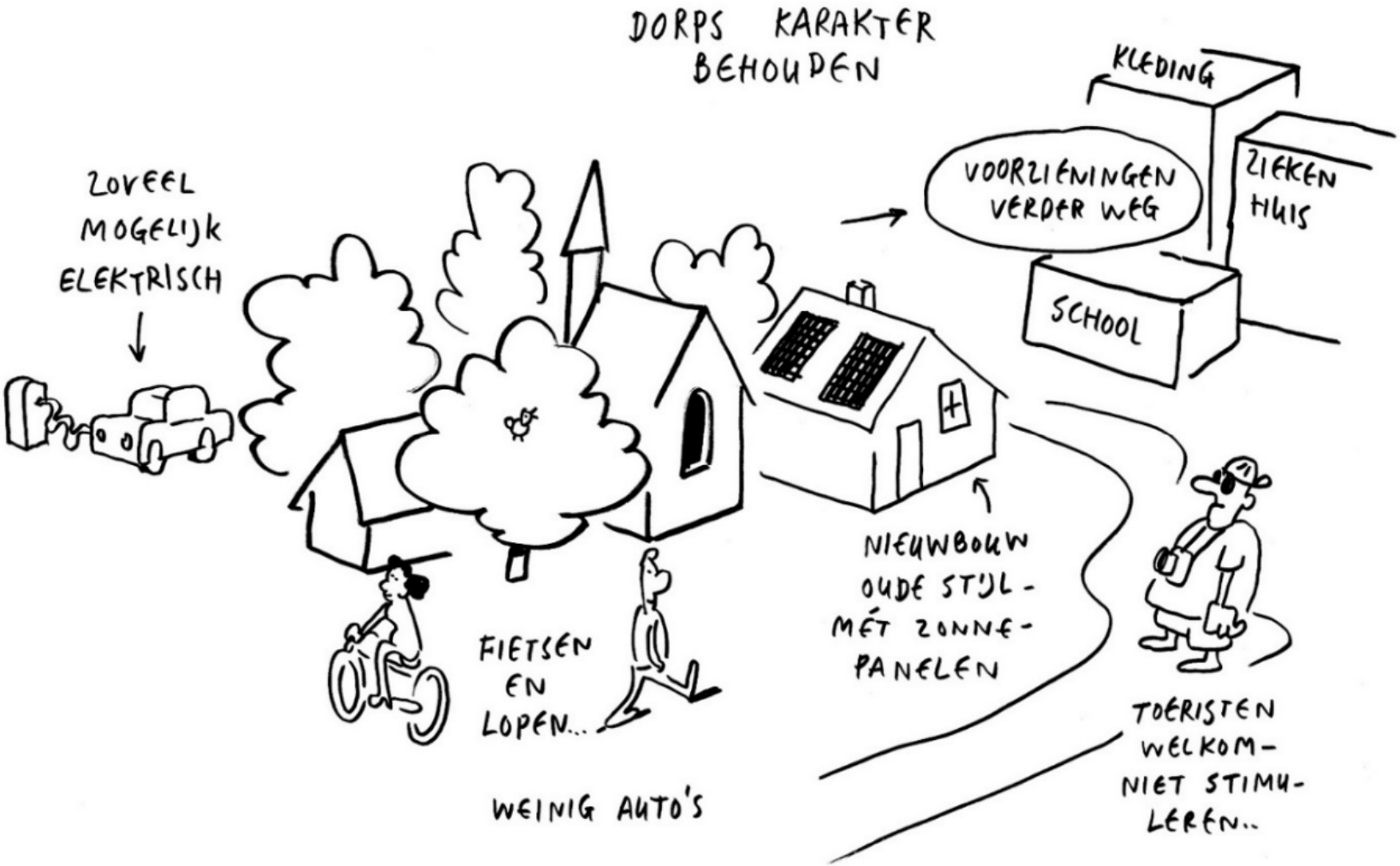
‘Spijkers met koppen’

Bouwstenen voor een stedenbouwkundig plan



Colofon

Bouwstenen voor een stedenbouwkundig ontwerp voor *Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel*

Augustus 2020

Een coproductie van de klankbordgroep Centrumplan

Adviseur: COUP Urban Producers, Peter Oussoren, Elza van Liere

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden gereproduceerd.

Foto’s: gemeente Ouder-Amstel

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

Inhoud

1. Van ambities naar bouwstenen 7
   1.1 Procesopzet 7
   1.2 Werkwijze 8
   1.3 Communicatie 10
   1.4 Tenslotte 10
2. Vertrekpunten 12
   2.1 Historiciteit; begrip van ons verleden is relevanter dan ooit 12
   2.2 Economische vitaliteit 13
   2.3 Openbare ruimte 14
   2.4 Leefbaarheid bewoners dorpscentrum 14
   2.5 Vergroening en duurzaamheid 15
3. Vertaalslag inrichtingscriteria per deelgebied 17
   3.1 Het Haventje 17
   3.2 Dorpsstraat 19
   3.3 Kerkstraat 20
   3.4 ’t Kampje als warm kloppend en historisch hart 21
   3.5 Het ‘Rabobankgebouw’ 24
   3.6 Parkeren 25

4. Financiën en fasering 27
4.1 Begroting per deelgebied 28
4.1.1 Het Haventje 28
4.1.2 ‘t Kampje en het historisch hart 28
4.1.3 Het graskeienveld 28
4.1.4 Herinrichting openbare ruimte 28
4.2 Slotoverwegingen 29
5. Keuzes 31
6. Vervolg participatie 33
Bijlagen 34
1. Klankbordgroep 34
2. Toelichting op keuze van de supermarktlocatie in ons dorpscentrum 35
3. Matrix Resultaten 36
4. Financieel overzicht Centrumplan voorkeursscenario 38

1. Van ambities naar bouwstenen

Met elkaar willen we ons dorpscentrum verbeteren en verlevendigen. In 2019 maakten betrokken Ouderkerkers: bewoners, ondernemers, ambtenaren en nog vele anderen in coproductie het Ambitiedocument Centrumplan. Hierin wordt duidelijk wat de wensen en verlangens van de Ouderkerkers zijn voor de toekomst van hun dorpscentrum. Het laat nog niet zien hoe dit alles in de praktijk vorm te geven en te realiseren.

Op 27 februari 2020 kreeg het Ambitiedocument ook de instemming van de raad. Daarbij gaf de raad de opdracht ook het vervolgproces in coproductie op te pakken. Met als resultaat, dat de raad in september 2020 kan besluiten om de voorstellen stedenbouwkundig te laten uitwerken.

Geen eenvoudige opdracht gezien de complexiteit van het centrumplan, de financiële mogelijkheden en de beschikbare tijd. De situatie werd nog wat ingewikkelder toen in maart de coronacrisis uitbrak.

1.1 Procesopzet

Alle reden dus om voortvarend met elkaar in coproductie aan de slag te gaan: een werkwijze waarbij inwoners, bestuurders en ambtenaren op gelijke voet samenwerken. Op deze manier ontstaat al werkende ruimte voor beweging, verbetering en vernieuwing. De problemen, die we tegenkomen lossen we samen op. Om het vervolgproces in goede banen te kunnen leiden is een brede klankbordgroep samengesteld. In totaal gingen 25 betrokken Ouderkerkers aan de slag. (Voor een overzicht van de deelnemers, zie bijlage 1).

Deze groep is samengesteld uit (oud) deelnemers van de werkgroep, die het Ambitiedocument samenstelden en aangevuld met enkele nieuwe deelnemers. Vanwege de enorme inspanningen die nodig waren – er was veel uit te zoeken en uit te werken –werd uit de klankbordgroep een kerngroep geformeerd: zes bewoners, twee wethouders, een projectleider van de gemeente en een extern adviseur. Deze kleine groep, ook wel ‘het werkpaard’ van de klankbordgroep genoemd, werd verantwoordelijk voor de praktische voortgang. De overige deelnemers aan de klankbordgroep kregen daarmee een meer toetsende en aanvullende rol. Zij hebben nauwlettend meegelezen en meegedacht met de kerngroep. Hun focus lag daarbij vooral op het waarmaken van de ambities uit het Ambitiedocument.

1.2 Werkwijze

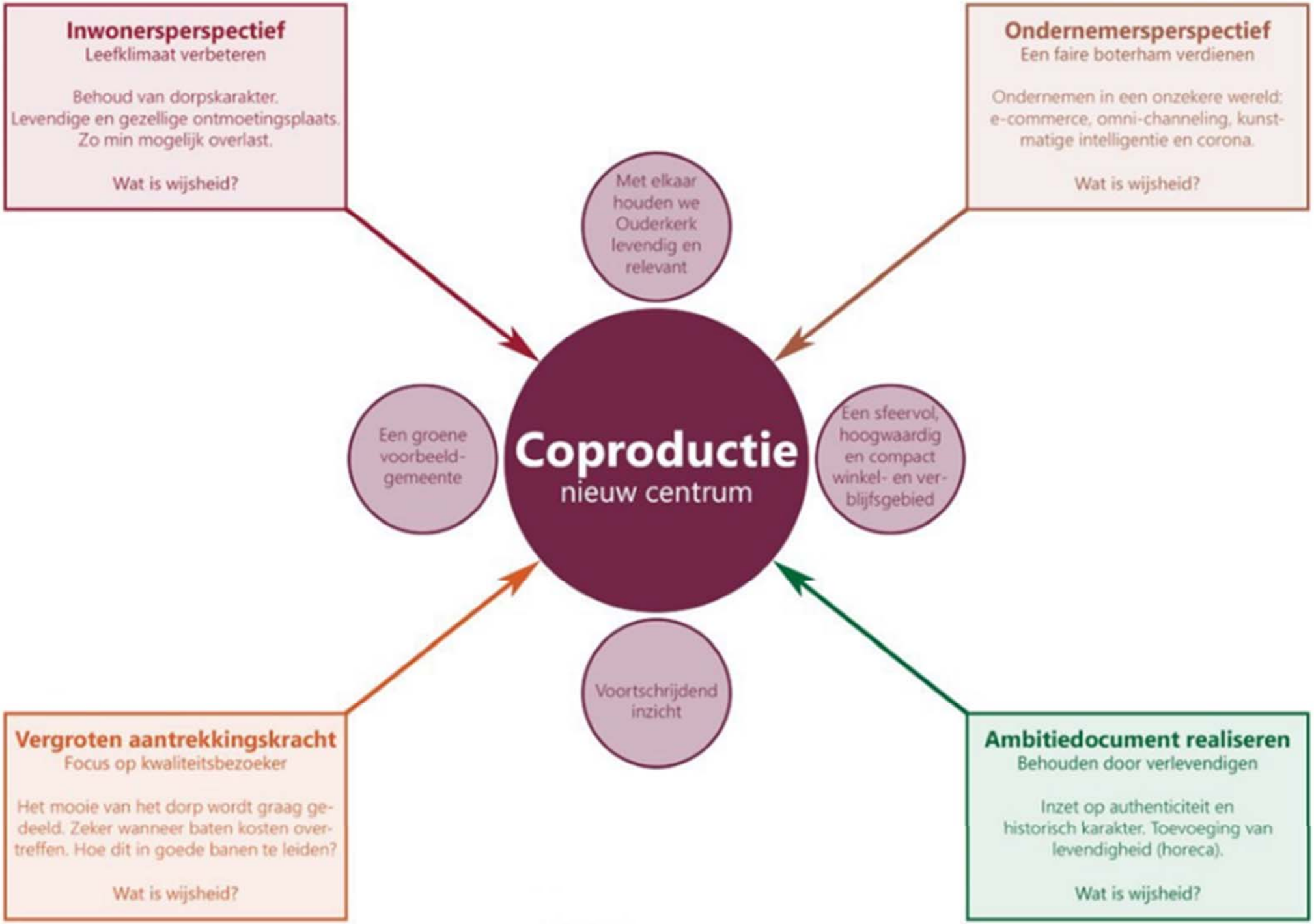
De kerngroep heeft vervolgens een werkwijze opgesteld. Daarbij volgde zij onderstaande vier stappen:

1. Intensieve gesprekken voeren met zoveel mogelijk betrokken partijen: Wat zijn hun verwachtingen over ons dorpscentrum? Wat gebeurt er in hun werkgebied? Met welk toekomstbeeld geven zij hun strategie vorm? En wat kunnen we met elkaar doen om tot een onderscheidend en aantrekkelijk dorpscentrum te komen?
2. Studie maken van documenten en ter zake deskundigen horen; om een beeld te krijgen wat er op de verschillende gebieden/ in de verschillende branches aan het gebeuren is.
3. De informatie verwerken en in samenhang bezien en bediscussiëren. Gaandeweg verschoof de aandacht meer naar de praktische uitvoerbaarheid en kwamen de financiële consequenties van de plannen in zicht.
4. Gevolgtrekkingen en concretisering; met uiteindelijk de besluitvorming in de kern- en klankbordgroep, uitmondend in dit rapport.

Bij de eerste drie stappen hebben we in kleine teams gewerkt op basis van de volgende thema's:

a. Economische Vitaliteit (retail en horeca, recreatie en toerisme, overig bedrijfsleven)
b. Historiciteit
c. Openbare Ruimte

In de kerngroep en in de klankbordgroep is collectief aandacht besteed aan de invalshoeken duurzaamheid en leefbaarheid bewoners. Op de volgende pagina vindt u onze werkwijze schematisch in beeld gebracht.


Inwonersperspectief
Leefklimaat verbeteren
Behoud van dorpskarakter.
Levendige en gezellige ontmoetingsplaats.
Zo min mogelijk overlast.
Wat is wijsheid?
Ondernemersperspectief
Een faire boterham verdienen
Ondernemen in een onzekere wereld:
e-commerce, omni-channeling, kunst-
matige intelligentie en corona.
Wat is wijsheid?
Met elkaar houden we Ouderkerk levendig en relevant
Een groene voorbeeld-gemeente
Coproductie
nieuw centrum
Een sfeervol, hoogwaardig en compact winkel- en ver-blijfsgebied
Voortschrijdend inzicht
Vergroten aantrekkingskracht
Focus op kwaliteitsbezoeker
Het mooie van het dorp wordt graag ge-deeld. Zeker wanneer baten kosten over-treffen. Hoe dit in goede banen te leiden?
Wat is wijsheid?
Ambitiedocument realiseren
Behouden door verlevendigen
Inzet op authenticiteit en historisch karakter. Toevoeging van levendigheid (horeca).
Wat is wijsheid?

1.3 Communicatie

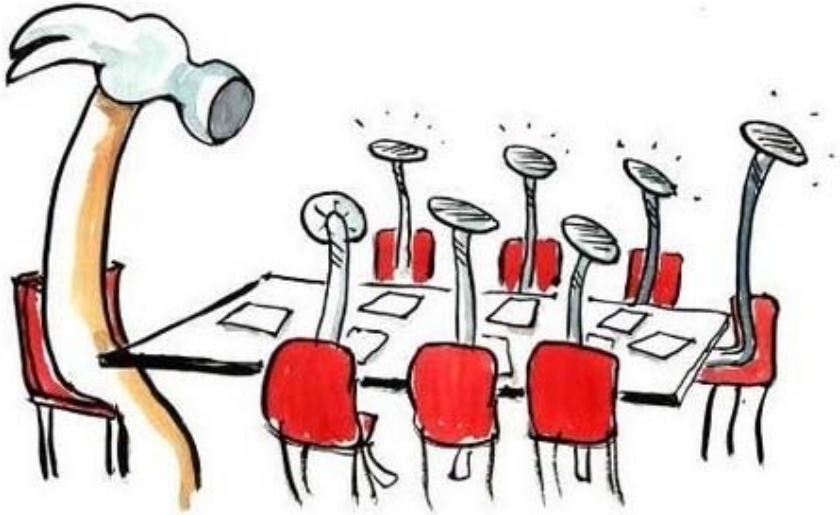
Onze intentie was (en is) om onze onderzoeksbevindingen en de resultaten van ons voortschrijdend inzicht regelmatig te communiceren met alle belanghebbenden. De maatregelen in verband met het coronavirus zorgden voor de nodige restricties. Desondanks vonden er gesprekken plaats met het BIZ-bestuur, Oranjecomité, Historische vereniging Wolfgerus van Aemstel, Stichting Promotie Ouder-Amstel en individuele winkeliers. Op deze gesprekken volgden groepsbijeenkomsten met ondernemers en inwoners.
Het Weekblad voor Ouder-Amstel is met regelmaat ingezet voor updates, zowel online als offline. Verder had de kerngroep in de klankbordgroep een eigen kritische huisvriend in de buurt: tweewekelijks vonden terugkoppelingsgesprekken met de klankbordgroep plaats. Hieruit kwam veel input en stof tot nadenken voor de kerngroep.

1.4 Tenslotte

Coproductie is een fascinerende werkwijze en een leerrijke ervaring voor alle betrokken. Dit vraagt dus om een zorgvuldige evaluatie op redelijk korte termijn.

In dit rapport wordt de aandacht vooral gericht op de inhoudelijke opbrengsten van ons samenwerkingsproces; de inrichtingscriteria en de bouwstenen die kunnen fungeren voor het maken van een stedenbouwkundig plan/ontwerp. Helemaal compleet kan dit rapport niet zijn; er zijn nog ‘losse eindjes’: vraagstukken, die de inzet van specialisten en/of de medewerking van andere externe partijen vereisen. We geven aan waar dit het geval is. Verder zijn we beschikbaar om bij te dragen aan de benodigde oplossingen.

Gedurende het proces zijn we onder de indruk geraakt van de betrokkenheid van de bewoners en ondernemers. Bij elke ontmoeting openbaarden zich nieuwe perspectieven. Met deze rapportage is geprobeerd recht te doen aan de geïnvesteerde energie van alle betrokkenen.
Wat ons betreft: ‘Op naar de volgende stap’.
Het is nu het goede moment om spijkers met koppen te slaan.



2. Vertrekpunten

We hebben onze onderzoeksactiviteiten gericht op vijf onderwerpen: historiciteit, economische vitaliteit, openbare ruimte, leefbaarheid bewoners en duurzaamheid. Hieronder volgt de inhoudelijke samenvatting. Deze samenvatting hanteren we verder bij het wegen en prioriteren van de verschillende inrichtingsopties.

2.1 Historiciteit; begrip van ons verleden is relevanter dan ooit

Ouderkerk is het geografisch hart van Amstelland. Hier is 1000 jaar geleden de ontwikkeling van Amstelland begonnen, het eerste geschrift met vermelding stamt uit 1105. Het is een reis door de tijd aan de hand van het verhaal vanaf 1105. Van de fundamenten van de middeleeuwse voorlopers van de Amstelkerk, de aangetroffen tufsteen en boomkistbegravingen uit die tijd, via het 12^{e}-eeuwse machtscentrum van de Heeren van Aemstel naar de stichting van Beth Haim in 1614. Maar de geschiedenis zet zich door. In 1867 kwam Pierre Cuypers langs om de Sint Urbanuskerk te bouwen. Uit het archeologisch onderzoek van 2016 blijkt dat op het graskeienveld de kleilaag uit de 11e eeuw wellicht ongestoord aanwezig is of kan zijn. Nooit hebben hier gebouwen in steen gestaan.

Kortom we wonen op een heel bijzonder stukje aarde. In dit kader past het om de ingang van Beth Haim beter zichtbaar en meer verbonden te maken met ‘t Kampje. Met heldere zichtlijnen, zodat inwoners en bezoekers het entreepaviljoen meteen kunnen zien en dit bijzondere rijksmonument uitnodigt tot een bezoek. En, als het even kan, een herhalingsbezoek.

De missie die we nu hebben is om die historie vanaf de middeleeuwen tot de 19^{e} eeuw een meer prominente plaats te geven in de manier, waarop we onszelf presenteren aan de wereld. Bijvoorbeeld door al deze elementen met elkaar te verbinden in een verhaal: het bijzondere verhaal van Ouderkerk. Daarom is de herprofilering en opwaardering van ons historisch hart van belang. Daardoor groeit de herkenbaarheid en de toegankelijkheid van ons dorp, en neemt tegelijkertijd de aantrekkingskracht toe. De verwachting is dat dit gunstige gevolgen heeft voor de aantrekkingskracht en de levendigheid van ons dorp en de levensvatbaarheid van onze winkels. Met hopelijk een bijzonder gunstig effect voor ons museum en ons historisch erfgoed. Als begrenzing geldt, dat Ouderkerk met al deze extra activiteiten wel haar eigenheid moet behouden. Niemand streeft ernaar om van Ouderkerk een nieuw soort Giethoorn of Zaanse Schans te maken.

2.2 Economische vitaliteit

De aantrekkingskracht van ons dorpscentrum wordt eveneens in belangrijke mate bepaald door ons winkelaanbod; zeker voor de Ouderkerkers zelf geldt het belang, dat je in je eigen dorp terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Hierbij wordt de supermarkt gezien als magneet en klantentrekker, die tegelijkertijd zorgt voor meer aanloop bij lokale winkels in de Dorpsstraat en Kerkstraat. Hoe groot die aantrekkingskracht is, is mede afhankelijk van de reputatie van de formule en het assortiment.

Ons onderzoek leert, dat er bij inwoners en ondernemers een voorkeur bestaat voor het handhaven van de supermarkt op haar huidige locatie. Voor een alternatieve locatie op 't Kampje bestaat heel weinig draagvlak. Bovendien ziet de franchisenemer van de Plus op dit moment voldoende mogelijkheden om ook binnen de huidige condities rendabel te kunnen functioneren. Ondertussen leert nader onderzoek, dat ook een andere hoogwaardige supermarktketen belangstelling heeft voor deze locatie (zie bijlage 2).

De ondernemers geven de volgende unique selling points van het centrum aan: de persoonlijke service, de betrokkenheid van de winkeliers bij hun klanten, de dorpse atmosfeer en de gezelligheid van het winkelgebied. 'Een oase vlak onder de rook van Amsterdam'. Mogelijk heeft deze karakterisering een element van 'wishful thinking'. Duidelijk is, dat genoemde kwaliteiten belangrijk zijn, zeker wanneer e-commerce in combinatie met kunstmatige intelligentie verder oprukt en steeds meer mensen hun goederen bestellen van achter de computer.

In deze context moet 'de stenen winkel' dus inderdaad veel doen aan het bieden van extra toegevoegde waarde en aan klantenbinding, anders dreigt koopkrachtafvloeiing en op termijn zelfs leegstand. Vastgoedeigenaren en ondernemers zullen hier de handen ineen moeten slaan en samen sturen op een passend en aanvullend horeca- en winkelaanbod. Bijvoorbeeld door samen een winkelstraatmanager aan te stellen.

De olifant in de kamer is en blijft de parkeersituatie. Veel mensen willen in de onmiddellijke nabijheid van een winkel kunnen parkeren, zeker voor hun dagelijkse boodschappen. Ondernemers zien een driedeling voor zich: kort parkeren voor de snelle boodschap, middellang parkeren om prettig in het centrum te kunnen verblijven en lang parkeren buiten het dorpscentrum. Van belang hierbij zijn echter ook de consequenties voor de omwonenden/bewoners en de werknemers van de verschillende bedrijven. In hoofdstuk 3 komen we hierop terug.

Een ander heikel punt voor veel ondernemers is, dat de huurprijs hoog is. Dit vormt een belangrijk deel van hun kosten en bepaalt mede in belangrijke mate het rendement van hun ondernemerschap. Hoewel de huurprijs een zaak van vraag en aanbod is, is dit wel een bepalend element. Nu de wijze van winkelen verandert en de fysieke winkel minder belangrijk wordt, vraagt dit een lange termijnvisie van alle betrokkenen.

2.3 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte en de verkeerskundige inrichting kan de verblijfskwaliteit en de veiligheid van het centrum verbeteren. Mensen vinden beter hun weg, worden veiliger naar hun bestemming geleid en voelen zich in het centrum meer "thuis". De aantrekkelijkheid van het winkelgebied kan worden versterkt door een herkenbare, uniforme uitstraling. In dit straatbeeld horen ook inrichtingselementen zoals hoogwaardige straatlantaarns, bankjes en (afsluitbare) afvalbakken. De uitstraling van de gevels van de winkels (ook de supermarkt) zouden moeten passen in dit beschermd dorpsgezicht. Door nieuwe ingrepen worden de Amstel en de Bullewijk bij voorkeur beter zichtbaar en toegankelijk.

Waar mogelijk en gewenst wordt er op 't Kampje en in de Kerkstraat meer levendigheid gerealiseerd.

Het bevoorraden van de winkels tijdens de drukke verkeersmomenten wordt als problematisch ervaren, zeker bij volle terrassen. Bij ons dorpscentrum past een verkeersbenadering, waarbij het 'snelle' verkeer slechts te gast is en het langzame verkeer (fietsers en voetgangers) het tempo bepaalt. Dus een duidelijk *'auto te gast'* beleid.

't Kampje kan vanaf de Dorpsstraat zichtbaarder worden, bijvoorbeeld door een verbreding van de Kerkstraat. Zo ontstaan er iets meer bruikbare vierkante meters en ontstaat er meer terrasruimte en een heus horecastraatje. Zeker wanneer een onderneming met een concept zoals de Banq zich hier zou vestigen.

't Kampje, in combinatie met het graskeienveld, biedt voldoende ruimte voor het kort en middellang parkeren, de kermis en andere festiviteiten. Ook het Haventje verdient aandacht; het heeft potentie om er een gezellig verblijfsgebied van te maken; denk aan horeca aan het water en een wat langere steiger, zodat waterrecreatie zich kan uitbreiden en recreanten eenvoudiger het centrum kunnen bezoeken. De overlast voor de omgeving is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

2.4 Leefbaarheid bewoners dorpscentrum

Inwoners waarderen Ouderkerk het meest om het dorpse karakter, de kleinschaligheid en gezelligheid. Ze voelen zich thuis omdat mensen naar elkaar omkijken, ervaren samenhorigheid en het heeft het sociale karakter van een authentieke dorpsgemeenschap. Kinderen kunnen er rustig en veilig opgroeien. Overheersende mening is dat het dorpsgevoel behouden moeten blijven. Ambitiedocument december 2019

De inwoners van Ouderkerk voelen zich geprivilegieerd te kunnen wonen in een rustige en dorpse omgeving, terwijl de Randstad onder handbereik ligt. Zo combineren zij de voordelen van klein (ons dorp) met groot (het culturele-, gezondheidszorg- en winkelaanbod van de grote stad). Schaduwzijde is dat groot in de vorm van sloepjes en wielrenners ook klein (onze rustieke dorp met ligging aan de Amstel) inmiddels goed weet te vinden. Met als gevolg op drukke en zonnige dagen overlast, zonder dat er veel kwaliteit (of inkomsten) aan ons dorp wordt toegevoegd. Er is sprake van een precair evenwicht; iedereen gunt wielrenners en sloepeigenaren natuurlijk hun hobby, maar niemand wil dat dit leidt tot onveiligheid of overlast. Ditzelfde geldt in meer of mindere mate voor de horeca en de festiviteiten in het dorpscentrum. Iedereen wil gezelligheid, niemand wil overlast. Tegelijkertijd weet iedereen die in een centrum woont dat

dit gepaard kan gaan met overlast. De tolerantie daarvoor wordt bevorderd door goed te zorgen voor het leefklimaat van de bewoners; bijvoorbeeld door de horeca niet onbeperkt te laten uitbreiden, duidelijke condities te stellen aan openingstijden, versterkte muziek en stringent te handhaven. Direct overleg met aanwonenden is een essentieel onderdeel bij wijziging in de fysieke omgeving. Er zal actief rekening gehouden moeten worden met de belangen van inwoners en aanwonenden.

2.5 Vergroening en duurzaamheid

In het gemeentelijk beleid wordt veel aandacht gegeven aan verduurzaming. En terecht; het gaat in de kern immers om de houdbaarheid van onze beschaving. Of in onze situatie heel praktisch het behoud van droge voeten en een gezond leefklimaat. In de notitie 'Duurzaamheid Ouder-Amstel 2017' wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op de gevolgen van klimaatverandering. Zo moeten extreme buien opgevangen kunnen worden en hittestress zoveel mogelijk worden voorkomen. Groen vermindert de kans op wateroverlast, verkoelt de stad in de zomer, zorgt voor het verbeteren van de luchtkwaliteit, stimuleert beweging en draagt bij aan een gevoel van sociale cohesie. Kortom: hoe groener, hoe beter. Onze opdracht, zoals ook verwoord in het ambitiedocument, nodigde vooral uit tot het praktisch aan de slag gaan met vergroening (zonder overigens de grootsheid van de onderliggende thematiek te willen ontkennen). In het kort: realiseer een groener centrumgebied met betere verblijfskwaliteit.

Wij vertaalden onze groene intenties op de volgende wijze in dit plan:

- vergroening van 't Kampje: een grasveld in het hart van 't Kampje in combinatie met het aanplanten van nieuwe bomen en struiken en/of in verrijdbare bakken in verband met evenementen
- het bevorderen van het fietsgebruik door het verbeteren van de 'parkeermogelijkheden'
- het plaatsen van meer laadpalen voor elektrische auto's, fietsen en bootjes
- met straks in het bouwproces o.a. aandacht voor:
    - modulair bouwen en flexibel gebruik
    - hergebruik van bouwmaterialen en grondstoffen
    - open bestrating (bijvoorbeeld met graskeien), zodat het regenwater goed weg kan
    - straatmeubilair met FSC-keurmerk of nog beter: gebruik maken van hout uit bomenkap (A9 of elders)
    - het bevorderen van de toepassing van zonnepanelen
    - groene daken en gevels

Bij de inrichting van ons centrum gaat het om het maken van duurzame keuzes – keuzes die moeder aarde wel of niet belasten. In het klein: 'pak ik de auto of pak ik de fiets'. Maar ook iets groter: bij het ontwerpen en verder detailleren van het plan door stedenbouwkundige professionals. Bij de keuzes die gemaakt worden horen soms ook nadelige effecten, zoals bijvoorbeeld voor langparkeerders, mensen die aan 4 uur parkeren per dag niet genoeg hebben. Zij moeten in onze ogen, met uitzondering van de vergunninghouders, voortaan hun auto parkeren buiten het dorpscentrum.

Attentie
Buurtpreventie
KARTON

3. Vertaalslag inrichtingscriteria per deelgebied

Mensen willen elkaar ontmoeten in het centrum. Het heeft een sociale functie voor de hele dorpsgemeenschap en is een huiskamer voor alle Ouderkerkers (uit het Ambitiedocument 2019).

Het centrum van Ouderkerk aan de Amstel bezit unieke kwaliteiten. In 2019 hebben bewoners zich massaal uitgesproken voor het behoud en waar mogelijk uitbouw van de bijzondere karakteristieken van ons dorp. Opvallend is de grote emotionele betrokkenheid waarmee de verlangens worden uitgesproken. Betrokken Ouderkerkers willen samen echt iets van ons dorpscentrum maken. Het is belangrijk en het telt! Dus is er enorme behoefte aan vooruitgang.

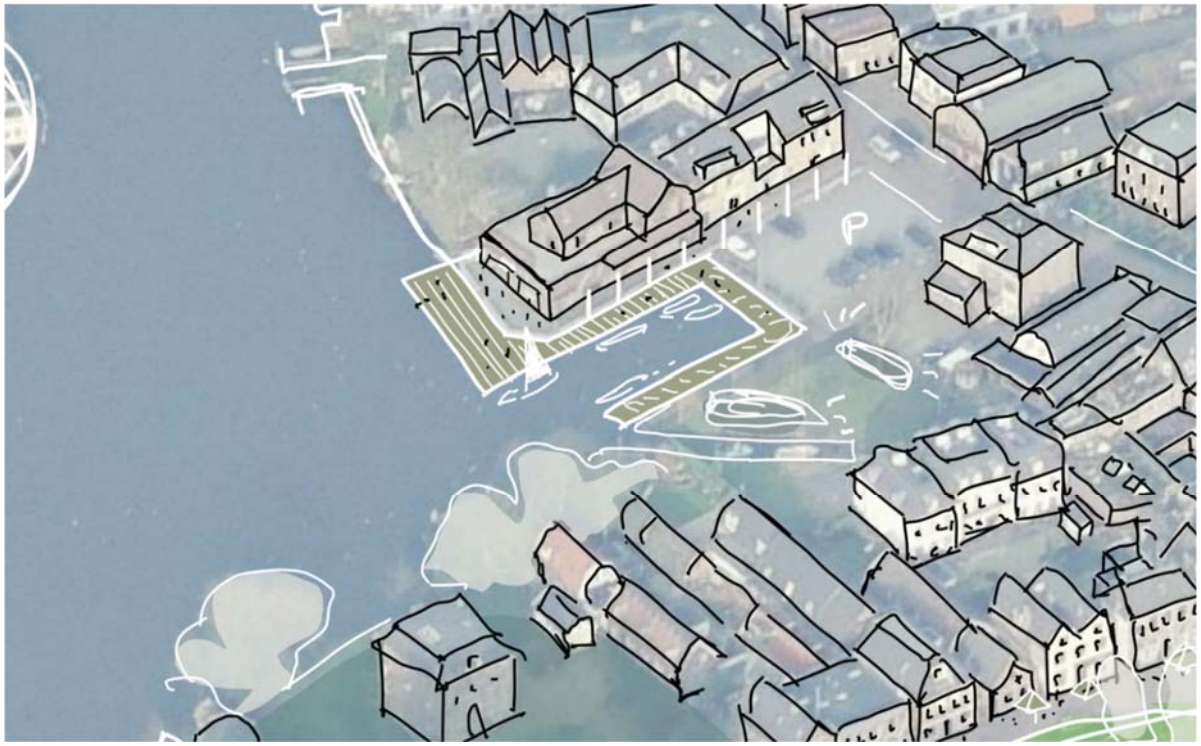
Hieronder volgen onze plannen voor de meest gezichtsbepalende onderdelen van ons dorpscentrum: het Haventje, de Dorpsstraat, de Kerkstraat en ‘t Kampje. Met als slotparagraaf overdenkingen met betrekking tot de parkeerproblematiek In het dorpscentrum.

Bij de opzet van onze rapportage hebben we er bewust voor gekozen om onze inrichtingscriteria af te zetten tegen de verschillende locaties. Daarvoor is de matrix in bijlage 3 gebruikt.

3.1 Het Haventje

Vroeger was het Haventje bekend als ‘de Wijck’; een locatie waar trekschuiten pauzeerden en de paarden te drinken kregen. Voordat de haven deels gedempt werd, reikte het water tot aan de Dorpsstraat. Het Haventje is nog steeds een locatie vol stille beloftes, want van het Haventje is meer te maken dan een plaats waar heel veel zwerfvuil komt aandrijven. Dit kan ook zonder dat de historische waarde in gevaar komt.

Zo is het Haventje één een van de weinige openbare plekken in het dorpscentrum, waar directe toegang tot de Amstel bestaat. Bovendien heb je daar een mooi uitzicht over de Driemond, voor boten die er tijdelijk aanleggen om te kunnen bevoorraden, maar zeker voor inwoners die er recreatief kunnen verblijven.
Het ligt dus voor de hand de kwaliteiten van dit gebied, economisch en recreatief, veel beter te benutten. In de loop van het proces bleek dat de supermarkt op deze locatie gehandhaafd kan blijven. Qua locatiegebruik wellicht niet ideaal, maar met elke nadeel komt ook een voordeel. Zo ontstond de gedachte om op de kop van de supermarkt een kleinschalige horecavoorziening te ontwikkelen. Er komt meer aanlegcapaciteit voor dagrecreatie. Zo kunnen waterrecreanten beter genieten van ons dorp (en niet alleen het Haventje). In de toekomst draagt dit gebied dan meer bij aan de levendigheid en economische vitaliteit. Nader onderzocht moet worden hoe dit praktisch vorm kan krijgen. Om vervolgens uit te komen bij de vraag of dit alles te realiseren is, zonder het leefklimaat van de omwonenden negatief te beïnvloeden.
Los van de realisatie van een horecavoorziening is het gewenst, dat er sanitaire voorzieningen in dit gebied worden gerealiseerd en wellicht ook oplaadpunten voor elektrische boten.
Een mogelijke optie is het uitgraven van de oostzijde van de haven, zodat er meer ruimte ontstaat, bijvoorbeeld voor verhuur van elektrische sloepen.
Dit is echter een kostbare operatie met impact op de omwonenden. Het Haventje mag geen dampende en lawaai producerende heksenketel worden.



3.2 Dorpsstraat

De Dorpsstraat vormt het hart van het boodschappengebied. Zeker in een 'boodschappen plus' benadering – boodschappen doen met de mogelijkheid tot sociaal contact- moet het winkelen prettig en comfortabel zijn. Daarvoor is het op dit moment te druk met verschillende verkeersstromen. Er zijn onvoldoende voorzieningen om fietsen, scooters e.d. fatsoenlijk te stallen. Dit gaat ten koste van het gevoel van sociale veiligheid. Zo'n gevoel ontstaat wanneer een winkelstraat er overzichtelijk en geordend uitziet. Een gebied 'to comfort you', waar je ook stilstaat om elkaar nog even te spreken. Daartoe nodigt de situatie momenteel niet uit.
We moeten voorkomen dat koopkrachtafvloeiing ontstaat voor de lokale ondernemers en dat daarmee het aanbod voor inwoners verschraalt. Retail Nederland is serieus in beweging, dus is aanpak van deze levensader belangrijk, met als aangrijpingspunten:

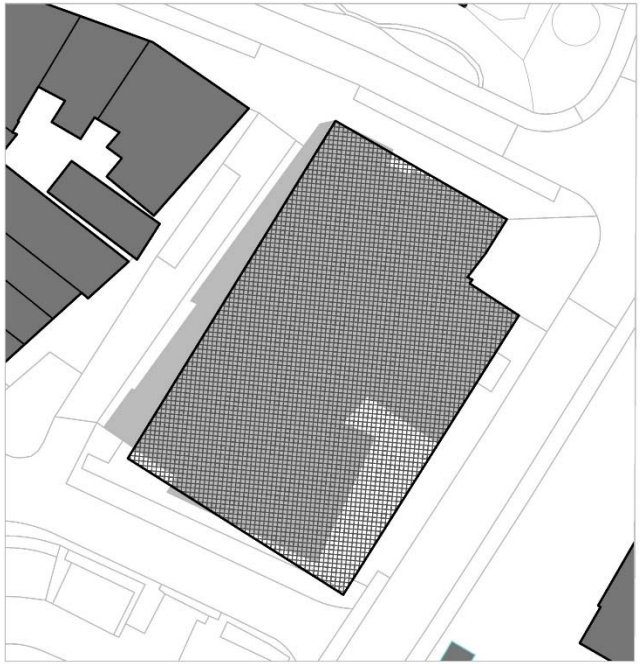
- het zo autoluw mogelijk maken van de Dorpsstraat volgens het concept 'auto te gast'. Zo wordt het tempo bepaald door de langzaamste deelnemers
- aanpassen van het parkeerregime, zodat de nadruk kan komen te liggen op kort parkeren; voor mensen dus die hun dagelijkse boodschappen komen doen
- realiseren van stallingmogelijkheden voor fietsen en scooters
- het voetgangersgebied verbeteren
- straatmeubilair verfraaien
- de uitstraling van gevels verfraaien
- het optimaliseren van de service en het actief inspelen op e-commerce ontwikkelingen

Alle acties gezamenlijk zorgen voor een goed ondernemersklimaat én een goed leefklimaat voor de inwoners. Dit leidt in de Dorpstraat tot een veel rustiger verkeersbeeld zonder dat de bereikbaarheid daaronder lijdt. Minder en rustiger autogebruik is ook duurzamer.

3.3 Kerkstraat

De Kerkstraat vormt dè voetgangersverbinding tussen de Dorpsstraat en ‘t Kampje; een logische verbinding met ‘t Kampje. De auto is hier niet welkom, ook niet als gast. Zo ontstaat er gezien vanaf de Dorpsstraat een bruisend gebied, dat op een natuurlijke manier overloopt in de (terras)activiteiten op ‘t Kampje. Een attractief gebied, ook door de recreatiemogelijkheden op ‘t Kampje zelf, voor alle leeftijden. Kinderen kunnen hier veilig spelen, onder het wakend oog van hun ouders. Om vanuit de Dorpsstraat meer zicht op ‘t Kampje te geven, zou een verbreding van de Kerkstraat hier een optie zijn. Het gebouw kan eventueel iets worden opgeschoven richting de Korendragerstraat. Dit is natuurlijk alleen mogelijk bij nieuwbouw en medewerking van de vastgoedeigenaar. Ook moet onderzocht worden of het historisch gezien wel wenselijk is dit straatbeeld (qua breedte, opschuiven gevellijn) aan te passen.

Het deel van de Kerkstraat dat langs ‘t Kampje loopt is net als de Dorpsstraat een boodschappengebied. Dat betekent dat de auto te gast is en slechts kort parkeren mogelijk is. Ook vanwege de veiligheid van de bezoekers (waaronder kinderen) is dit gewenst.
De winkels in beide delen van de Kerkstraat moeten natuurlijk wel bevoorraad worden en hun klanten moeten ‘voor de deur kunnen parkeren’. Het gaat dikwijls om zware aankopen. Bij de uitwerking moet hier expliciet aandacht voor zijn.



Schetsmatige weergave van opschuiven voormalig Rabobankgebouw.

3.4 ’t Kampje als warm kloppend en historisch hart

‘t Kampje heeft historische waarde. Daarnaast is het ook een prettige ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers. Deze potentie wordt op dit moment onvoldoende benut.
De auto domineert het straatbeeld. ‘t Kampje oogt nu vooral als een parkeerplaats. Het totaalbeeld laat zich in ieder geval lastig associëren met woorden als gezelligheid en levendigheid, terwijl de historistische kwaliteiten en de economische mogelijkheden onvoldoende tot hun recht komen.
Hier is dus werk aan de winkel. Een ideaal Kampje functioneert als trekpleister voor inwoners en bezoekers en maakt van heel Ouderkerk een interessante en aantrekkelijke verblijfplaats, waar je niet alleen komt om je boodschappen te doen. Bovendien is er ruimte voor de jaarlijkse kermis en andere festiviteiten en blijft ook dan het historische en uitnodigende karakter overeind.
Het gaat om veel functionaliteiten, die samen toch goed hun recht moeten komen. Met dit beeld voor ogen is het gebied opgedeeld in vier zones:

Zone 1**: Het horecagebied**
De Kerkstraat (het gebied tussen Café de Vrije Handel en Jaimie van Heije) en een deel van ‘Rabopand’ (de vroegere Banq) wordt gedefinieerd als horecagebied. Een gebied met een verscheidenheid aan horecafaciliteiten, die elkaar qua aanbod aanvullen, c.q. niet in de weg zitten. Dit gebied straalt gastvrijheid uit en de terrassen bieden uitzicht op het historische hart van ‘t Kampje. Daarmee wordt dit de ontmoetingsplek en ‘the place to be’. Hier ontmoeten Ouderkerkers elkaar. Het is hier veilig en autoluw. In het horecagedeelte van de Kerkstraat rijden helemaal geen auto’s (en ander verkeer). Voor het overige is er in de Kerkstraat alleen ruimte voor bestemmingsverkeer.

Zone 2**: Het historisch hart**

De cultuurhistorische waarde van onder meer de Portugees-Israëlietische begraafplaats, de Nederlands Hervormde kerk (de Amstelkerk), het Museum Amstelland, de Urbanus kerk en ook de landschappelijke inbedding van deze gebouwen is groot. Hier begon het allemaal 1000 jaar geleden en daar zijn we trots op. Hier stond het kasteel van de Heeren van Aemstel en de eerste kerk in de regio. Deze geschiedenis wordt in beeld gebracht en de samenhang van bovengenoemde elementen wordt benadrukt. Het museum speelt hierbij een bijzondere en educatieve rol. Door een andere vorm van bestrating wordt de samenhang tussen de elementen ondersteund; de verlichting moet daarom van hoge kwaliteit zijn. Beeldbepalend In dit gebied is ook de Pastorie, de tuin en het uitzicht op de Amstel. Op dit moment heeft de locatie een maatschappelijke bestemming: het was de woning van de dominee en is nu het kantoor van House of Sports (hiervoor is een tijdelijke ontheffing verleend). Ook gaan er al lang stemmen op om van de Pastorie een kleinschalige horecafaciliteit te maken. Een andere mogelijkheid is een maatschappelijke bestemming, bijvoorbeeld als representatieve locatie voor de gemeente.

Zone 3: **De verblijfszone**

Uit het Ambitiedocument 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. Daarom is op ‘t Kampje gekozen voor een groen middenterrein, zonder auto’s. Een oplossing die bovendien recht doet aan belangrijke duurzaamheidsoverwegingen (klimaatadaptatie). Op deze wijze ontstaat een middenterrein met een hoge verblijfskwaliteit met een jeu de boules-baan en fontein (gelijkvloers) op de plek van de oude waterloop. Dit ‘parkje’ moet samen met de omliggende bestrating en (mogelijk een deel van) het graskeienveld ook de kermis en andere evenementen huisvesten. De auto’s, die op het graskeienveld geparkeerd staan, worden aan het zicht onttrokken door (verplaatsbaar)groen. Er komen meer bomen aan de Kerkstraat, die op een natuurlijke wijze dit gebied omarmen en die het historisch karakter van ‘t Kampje benadrukken. Een belangrijk punt van aandacht is, dat deze opzet het nodige onderhoud zal vergen. ‘t Kampje zal voldoende openheid moeten houden om ervoor te zorgen dat men vanaf de horecalocaties en vanaf de Korendragerstraat zicht houdt op het historisch Hart en de Joodse begraafplaats De nieuwe bebouwing (er wordt door de eigenaar gekozen voor nieuwbouw) op de locatie van de voormalige Rabobank moet passen in de uitgangspunten van

het Ambitiedocument. Er bestaat daarom voorkeur voor bebouwing met gevels met verticale indeling. Geen groot blok, maar (visueel) aan elkaar grenzende panden met verschillende gevels. Op de begane grond zullen uiteraard grotere ruimtes worden gecreëerd voor horeca en andere retailfuncties, zodat het gebouw een levendige plint krijgt en ondersteunend werkt voor het gewenste levendige karakter van het dorpscentrum.

Zone 4**: Het graskeienveld**

Het graskeienveld is een bijzondere, soms wat onderschatte kwaliteit van Ouderkerk. Het is één van de stukjes grond die nog nooit bebouwd is geweest en nu nuttig in gebruik is als parkeerplaats. Al lang bestaan er ideeën om dit gebiedje deels te bebouwen. Voor wie in 't Kampje een plein ziet geldt, dat bebouwing het plein beter zou omlijsten. Wie het meer ziet als een park of brink hanteert andere overwegingen. Maar iedereen heeft te maken met de financiële realiteit. Verkoop van vierkante meters op dit grasgraskeienveld is voor de gemeente een mogelijkheid om binnen ons plangebied verdiencapaciteit te realiseren. Recent is in dit kader ook onderzoek gedaan naar het 'schapenveldje Julianalaan'.

Maar aan elk voordeel zijn meestal evenveel nadelen verbonden. In het geval van het graskeienveld gaat het om het wegvallen van toch al schaarse parkeerplaatsen, het verminderen van de vrije ruimte voor evenementen en het aantasten van de historiciteit. Het zijn ongelijke grootheden en ze zijn dus ook lastig tegen elkaar af te wegen.

Het verdient aanbeveling om bij selectie van een stedenbouwkundig bureau (eventueel in samenspraak met Mooi Noord-Holland) ook te vragen om een visie op de stedenbouwkundige aspecten van eventuele bebouwing van het graskeienveld en het schapenveldje.

Op het graskeienveld of op 't Kampje is momenteel ruimte voor de ambulante handel en de poffertjeskraam. Bij een andere invulling van het graskeienveld is hiervoor nog geen exacte locatie bepaald. Er overheerst in de samenleving en binnen de klankbordgroep een negatief sentiment ten aanzien van bebouwing. Tegelijkertijd zijn de klankbordgroepleden bereid om mee te denken bij het oplossen van het financieringsprobleem. Zo is op een laat moment in het proces het driehoekige perceel dat aan de noordzijde van Beth Haim ligt (tegenover de Hekmanschool) in beeld gekomen. Deze plek kan eventueel benut worden om ruimtegebrek in het centrum te compenseren, bijvoorbeeld voor extra parkeren of eventueel nieuwe bebouwing.

3.5 Het ‘Rabobankgebouw’

Een heel gezichts- en sfeerbepalend pand op ‘t Kampje, is het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank. In goede tijden een centrale plek met een duidelijke magneetfunctie voor de lokale bevolking. Zeker toen restaurant de Banq daar sfeerbepalend was. Nu is het alweer enige tijd een pand in verval, waarbij de levendigheid alleen nog komt van boekhandel Sprey. Hoog tijd dus om daar wat aan te doen. Het pand is op dit moment in particuliere handen - een projectontwikkelaar die er graag iets moois neerzet en hierbij ook zijn eigen belangen in het oog houdt.

De klankbordgroep tekende ten aanzien van de nieuwbouw de volgende verlangens op:

- De uiteindelijke bouwmassa moet een menselijke maat houden, met maximaal drie bouwlagen. Ook binnen deze condities lijken er voor de vastgoedeigenaar nog mogelijkheden om het nodige rendement te behalen door bijvoorbeeld de oppervlakte beter te benutten.
- De nieuwbouw moet passen in het vriendelijke en historische karakter van de omgeving
- Op de benedenverdieping wordt een laagdrempelige horecavoorziening met terras, passend bij en aanvullend op het horeca-aanbod in de Kerkstraat. De begane grond kan dan aangevuld worden met winkels op de grondverdieping, al dan niet in een food court-achtige setting. De supermarkt blijft aan het Haventje.
- Voor de eerste en tweede verdieping gaan de gedachten uit naar het realiseren van woningen. Ook is gedacht aan een boetiekhotel.

Op dit moment vinden er verkennende gesprekken plaats met de vastgoedeigenaar over de ontwikkeling. Daarbij is het van belang dat het nieuw te realiseren gebouw bijdraagt aan de levendigheid van ’t Kampje. Wij adviseren de gemeente de al gestarte gesprekken met de eigenaar voort te zetten. Inzet van kennis en kunde en onderhandelingen op basis van vertrouwen is cruciaal. Het is van belang dat er continuïteit is. Het heeft de voorkeur de externe adviseur, voor deze onderhandelingen te blijven inzetten. Hiervoor is budget nodig.

3.6 Parkeren

Voor menig stads- en dorpscentrum is parkeren een hoofdpijndossier. Ouderkerk aan de Amstel vormt daar helaas geen uitzondering op. Zeker op bepaalde momenten willen te veel mensen tegelijkertijd hun auto kwijt en die ruimte is er niet altijd. Bovendien wordt het steeds minder vanzelfsprekend gevonden dat auto's het straatbeeld domineren.
Door onze voorstellen voor de Dorpsstraat en 't Kampje wordt de situatie er met name voor de langparkeerders niet gunstiger op. Toch denken we omwille van het bevorderen van het leefklimaat van de inwoners en de economische vitaliteit van het dorpscentrum dit te kunnen voorstellen.
We onderscheiden een drietal wijzen van parkeren, c.q. parkeerzones:

- 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, bijvoorbeeld de werknemers van bedrijven en de ambtenaren van het gemeentehuis.

De voordelen van deze wijzigingen liggen bij de kort- en middellangparkeerders. Voor hen komen meer parkeerplaatsen beschikbaar. De langparkeerders ervaren straks de meeste hinder. Zij gaan hun auto buiten het dorpscentrum parkeren. Een en ander is gemakkelijker gezegd dan gedaan, nader onderzoek naar de uitwerking van een en ander is noodzakelijk. Bijkomend aandachtspunt is het voorkomen van het verschuiven van het parkeerprobleem naar het omliggende gebied.

4. Financiën en fasering

We zijn nog niet zover dat we nu al een exacte berekening kunnen maken van de kosten en opbrengsten van onze voorstellen. Daarvoor bestaan er nog te veel onzekerheden. Desondanks hebben we een poging gedaan om aan de ontwikkeling een bedrag te koppelen. In de financiële bijlage 4 treft u de resultaten daarvan aan. De totale kosten hebben wij begroot op ruim 2,2 miljoen euro.

Op dit moment hebben wij nog geen kostendragers benoemd binnen het plangebied. Wel hebben we een aantal mogelijke subsidies en andere inkomsten geïdentificeerd. Hierbij zijn we nog niet volledig en uitputtend. Er zijn met dit plan in de hand wellicht meer mogelijkheden op financieel vlak te vinden. Te denken valt onder andere aan crowdfunding, grondopbrengsten, bijdragen van ondernemers of nieuwe subsidies op het gebied van duurzaamheid.

De vooralsnog meest kansrijke subsidie lijkt het Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS)fonds. Dit fonds subsidieert investeringen in de leefomgeving. Het fonds gaat uit van een cofinanciering van de gemeente van 50% voor investeringen in verhoging van de leefbaarheid. Het fonds wordt per 1 januari 2021 beëindigd en heeft nog wat middelen beschikbaar. Normaliter komt dit plan van Ouder-Amstel niet voor uitkeringen uit dit fonds in aanmerking (gezien de relatief gunstige ligging ten opzichte van Schiphol), maar nu dit fonds ophoudt te bestaan is ons te kennen gegeven dat ook gemeenten met minder overlast (maar die wel liggen in de omgeving van Schiphol) aanvragen kunnen indienen. Daar is echter wel grote haast bij omdat de aanvraag gereed moet zijn voor het einde van het jaar (inclusief gemeentelijk budget voor de andere 50%).

Een ding is ons duidelijk geworden: dit uitdagende ambitieniveau kan niet kostenvrij gerealiseerd worden. De gemeente moet op korte termijn ruimte vinden in de begroting om dit plan tot uitvoering te brengen. De cofinanciering van de subsidiabele delen (SLS-fonds) lijkt daarbij de ondergrens. In bijlage 4 wordt onderbouwd dat een bijdrage vanuit het fonds ter grootte van ongeveer € 555.000 mogelijk kan zijn. Dat betreft met name de herinrichting van ‘t Kampje en het historisch hart.

De omvang van de totale investering kan uiteraard nog variëren en is mede afhankelijk van het feit of er andere kostendragers gevonden kunnen worden.

4.1 Begroting per deelgebied

4.1.1 Het Haventje

Voor het Haventje is in de begroting € 175.000 opgenomen. Het bedrag is opgebouwd uit investeringen in steigers, havenvoorzieningen, fietsparkeren en het verplaatsen van de Amstelgeuzen.

De geplande investeringen kunnen tenminste gehalveerd als een keuze gemaakt wordt voor alleen horeca op de kop. De havenvoorzieningen blijven dan achterwege. In samenspraak met geïnteresseerde ondernemers wordt bekeken of investeringen uit de markt mogelijk zijn.

4.1.2 't Kampje en het historisch hart

Het herinrichten van 't Kampje vraagt veruit de meeste investeringen. In de begroting is hiervoor bijna 1,3 miljoen opgenomen (inclusief herinrichting van het graskeienveld). Hier valt qua verblijfskwaliteit ook de meeste winst te behalen. Dit centrumplan beoogt vooral en bovenal om het potentieel van dit verblijfsgebied ook echt te benutten. Het wordt een uitdaging om de mogelijkheden voor subsidie op korte termijn te onderzoeken en uit te werken tot een voorstel voor het SLS-fonds.

4.1.3 Het graskeienveld

Het graskeienveld moet een deel van de parkeeropgave van het centrum opvangen. We zijn uitgegaan van rond de 60 tot 70 parkeerplaatsen op deze locatie. Deze kosten zijn opgenomen in de begrotingspost van 't Kampje à € 250.000. De klankbordgroep heeft de bebouwing van een deel van Het graskeienveld als optie in beeld gebracht. Belangrijke kanttekening hierbij is dat voor realisatie hiervan geen meerderheid bestaat.

Op een laat moment in het proces is het schapenveldje Julianalaan op het netvlies gekomen van de klankbordgroep als mogelijke kostendrager. Deze optie moet nog nader worden onderzocht.

4.1.4 Herinrichting openbare ruimte

Ook deze kostenpost van € 700.000 vormt een groot onderdeel van de begroting. De inrichting van de openbare ruimte draagt in hoge mate bij aan de beleving en de veiligheid van het centrum. Er zijn naar verwachting niet veel subsidiemogelijkheden.

In bijlage 4 financiën worden alle onderdelen nader geduid en indicatief begroot. De totalen uit die bijlage leiden tot het volgende overzicht:

	Schatting Kosten	**Mogelijke Opbrengsten**
Haventje	€ 175.000,-	
Kampje en historisch hart	€ 1.135.000,-	
Graskeien	€ 250.000,-	
Straten en infrastructuur	€ 685.000,-	
Subsidies		€ 585.000,-
Overige inkomsten		€ 800.000,-
Totalen	**€ 2.245.000,-**	**€ 1.385.000,-**

4.2 Slotoverwegingen

We zijn op pad gestuurd met de sleutelwoorden realistisch, haalbaar en kostenneutraal. We voldoen aan de eerste twee begrippen, maar kostenneutraliteit bleek niet haalbaar. Daarvoor is ons plan te ambitieus; ons voorkeursscenario kan alleen gerealiseerd worden als de gemeente/de gemeenschap bereid is om daar ook serieus in te investeren. Hiervoor moet op een creatieve manier op zoek gegaan worden naar geld.

Om deze moeilijke puzzel toch te leggen is ons voorstel:

- *Maak het plan voor 't Kampje af (het historisch hart) en stel minimaal 50% van de daarvoor benodigde middelen ter beschikking.*
- *Ga zo snel mogelijk in gesprek met het SLS-fonds en werk aan de uitwerking van dit deel van het plan zodat de deadline van 1 januari gehaald kan worden (uitvoering moet dan snel starten).*
- *Werk het plan aan het haventje uit en onderzoek welke financieringsmogelijkheden daarvoor beschikbaar kunnen komen (ook vanuit de markt).*
- *Onderzoek andere verdiencapaciteit binnen het plangebied en neem daar eventuele bebouwingslocaties (op gemeentegrond) zoals het graskeienveld en het schapenveldje ten noorden van Beth Haim bij mee. Vraag daarbij advies van deskundigen (o.a. stedenbouwers en eventueel Mooi Noord-Holland). Betrek de klankbordgroep bij de afwegingen.*
- *Stel de herprofilering van de infrastructuur uit totdat voldoende middelen gevonden zijn en gebruik deze tijd ook om alle verkeerskundige onderzoeken af te ronden.*

Hoewel fasering van het project wellicht een uitkomst biedt voor de financiering, pleiten wij ervoor om het project als een geheel te blijven benaderen. Het geheel is meer dan de som der delen omdat de samenhang tussen de onderdelen groot is.

91-LX-SF
ZJ-939-R
NT-731-S
KS-420-P

5. Keuzes

Binnen het nu voorliggende plan is een aantal heldere keuzes gemaakt. Zo is het duidelijk dat handhaven van de supermarktlocatie en het invoeren van het *auto te gast profiel* door de meeste gesprekspartners en de hele klankbordgroep worden gesteund. Ook het versterken van het historisch hart en het verduurzamen van het centrum kan op brede steun rekenen.

Er zijn ook onderdelen die meer controversieel zijn. De belangrijkste onderdelen van dit plan zijn:

- *De extra ontwikkelingen rondom het Haventje*

De plannen voorzien in meer levendigheid rond het Haventje. Het is het nog niet zeker op welke schaal en hoe dat kan worden ingevuld. De horecavoorziening vindt het meeste bijval, maar het uitbreiden van het aantal aanlegplekken en het bouwen van havenvoorzieningen vraagt nog veel meer onderzoek. De mogelijkheid om het gebied (commercieel) te ontwikkelen en open te stellen staat op gespannen voet met de consequenties die mogelijk heeft voor de omwonenden (leefbaarheid).

- *Verkeer en parkeren*

Het herprofileren van de Dorpsstraat, het verminderen en anders gebruiken (alleen kort en middellang parkeren) van de parkeerplaatsen zijn belangrijke verkeerskundige maatregelen die niet zomaar kunnen worden doorgevoerd. De maatregelen moeten passen en mogen niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

- *Verplaatsen Rabogebouw*

De eigenaar van het Rabobankgebouw gaat uit van nieuwbouw. Dit maakt het mogelijk om te kijken naar de exacte locatie van het nieuw te bouwen pand (verwijzen naar relevante pagina's). Verplaatsing kan leiden tot discussies, onder andere vanwege het historische perspectief.

- *Nieuwe Bebouwing*

Er is een aantal opties voor extra bebouwing de revue gepasseerd tijdens de totstandkoming van dit plan. De klankbordgroep adviseert de gemeente om hier zorgvuldig naar te kijken en daarover nu niet meteen een beslissing te nemen. Nader onderzoek en advies van deskundigen is in onze ogen noodzakelijk (zie ook hoofdstuk 4 financiën).

HET DORPSPLEIN ALS ONTMOETINGSPLEK
PARKEREN BUITEN HET DORP
TOERISME ONTWIKKELEN
GELEGEN RESTAURANT MET TERRAS
KERMIS
AMSTEL
RESTAURANT
MUSEUM
BEGRAAFPLAATS
FIETSERS OMRIJDEN
MEER ACTIVITEITEN
SURF WEDSTRIJD

6. Vervolg participatie

Er is veel energie gestoken in het verzamelen en bundelen van informatie en het samenstellen van dit document. De wijze waarop dat gedaan is, is nieuw voor de gemeente Ouder-Amstel. Voortbouwend op de fundamenten van een eerder geaccepteerd ‘Ambitiedocument Centrumplan’. Met verder niet al te veel kaders, anders dan het gezamenlijk verlangen om iets moois en betekenisvols tot stand te brengen. Voor iedereen geeft dit een behoorlijke onzekerheidsmarge – de brug wordt immers gebouwd terwijl we er overheen lopen.

Tegelijkertijd zijn we ons er allemaal van bewust dat we leven in een democratie waar de beslissingen genomen moeten worden door de gekozen vertegenwoordigers. Participatie is in dit kader een goede wijze om kwaliteit toe te voegen en meer draagvlak te creëren voor nieuwe plannen. Coproductie gaat nog een stap verder en veronderstelt dat de gemeente met grote zorgvuldigheid omgaat met het resultaat.

Er is bij alle betrokkenen ondertussen veel expertise en betrokkenheid opgebouwd. Dit is ook voor de vervolgfases nuttig. Vooruitlopend op de evaluatie van de coproductie ligt het voor de hand om op het dossier Centrumplan de spirit en werkwijze van coproductie te handhaven. Zo kunnen we ervoor zorgen dat de opbrengst van dit proces niet verdwijnt in de 'gemeentelijke molen’. Bovendien zijn er naast de evaluatie nog ‘rafelranden’ – zie daarvoor hoofdstuk 5 - die nog de nodige aandacht verdienen. Het voorstel is om de klankbordgroep in stand te houden en die groep in een later stadium te transformeren tot sparringpartner in het stedenbouwkundige vervolgproces.
Graag denken en werken we mee aan de cruciale vraagstukken zoals selectie van een stedenbouwkundig bureau, het zoeken naar financieringsmogelijkheden en de verdere uitwerking.

Bijlagen

1. Klankbordgroep

De namen in blauw zijn de namen van degene die ook deel uitmaken van de kerngroep.

Adriana Bijleveld

Annette Neervoort

Amke Homan

Astrid van der Vorm

Bart Wesseling

Dédé Meeuwisse

Ed Auee

Ellen Enthoven

Gijs de Haan

Janet Dunning

Jo Blom

Joke Alink

Laurine van Dam

Lianne Stronkhorst

Marian van der Weele

Michiel Weijs

Peter Coevert

Peter Oussoren

Rimmer Lankester

Rineke Korrel

Rita Smit

Rob Fijlstra

Robbert Mahler

Sylvia Dubbeldam

Wilma Meijer

2. Toelichting op keuze van de supermarktlocatie in ons dorpscentrum

Bij de inrichting van het Ouderkerker dorpscentrum wordt de aandacht dikwijls primair gericht op de locatie van de supermarkt. Algemeen aangenomen wordt immers, dat de supermarkt niet alleen een publiekstrekker is, maar ook zorgt voor de noodzakelijke traffic voor de overige winkels in de Dorpsstraat. Daarmee wordt de aanwezigheid en de locatie van de supermarkt gepromoveerd tot een belangrijke spil in de nagestreefde levendigheid van ons dorpscentrum. De keuze voor de locatie van (de) een supermarkt in Ouderkerk centrum is een zeer essentiële factor in de mogelijkheden voor inrichting van het gehele gebied. Het is dus noodzakelijk om de gewenste kwaliteitssprong voor het centrum zodanig vorm te geven dat er een evenwichtig en hoogwaardig winkelaanbod ontstaat (blijft bestaan). De mogelijke vergroting van de Jumbo op 1 kilometer afstand is daarbij een aandachtspunt.

Het huidige spanningsveld:

- In het Ambitiedocument is genoegzaam duidelijk gemaakt, dat er weinig draagvlak bestaat voor een situering van een supermarkt op ‘t Kampje, c.q. in het voormalige Rabobankpand
- Aan de overige locaties die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen voor vestiging van een supermarkt kleven bezwaren (qua ligging, financiële haalbaarheid of uitvoerbaarheid op afzienbare termijn).
- De huidige uitbaters van de Plus supermarkt (franchisenemer en formule-eigenaar) hebben te kennen gegeven in Ouderkerk te willen blijven. Daarbij wordt door Plus Vastgoed als harde eis gesteld, dat er meer parkeerplaatsen moeten komen. De franchisenemer heeft aangegeven sowieso graag (aan het Haventje) te willen blijven.
- Om meer parkeerplaatsen toe te voegen zou het Haventje verder gedempt moeten worden. Dit is geen wenselijke ontwikkeling en dat standpunt is al eens door de Raad van State en een advies van de RCE bekrachtigd.
- Gegeven de situatie is er door de leden van de kerngroep onderzocht, of er een alternatief zou bestaan voor de Plus op de huidige locatie, onder vergelijkbare condities. Dat alternatief is gevonden. Een kwalitatief zeer goede keten met een custom made aanbod voor Ouderkerk aan de Amstel zou graag op de huidige locatie een winkel openen. Zij hechten daarbij niet aan meer parkeerplaatsen, maar benadrukken juist dat er voldoende fietsparkeerplaatsen moeten komen.
- De belangstelling van deze keten is geen loze kreet, maar wordt momenteel verder onderzocht door de betrokken marktpartijen.

Het is de werkgroep in het afgelopen half jaar duidelijk geworden dat er meerdere kandidaten zijn voor een kwalitatieve invulling van een supermarkt op de huidige locatie.
Vooralsnog gaan wij er in onze planvorming vanuit dat er een supermarkt blijft op de huidige locatie, zonder demping van het Haventje. Dit heeft ons veel speelruimte gegeven voor de invulling van het centrumplan.

3. Matrix Resultaten

	Haventje	Kampje (met graskeien)	Historisch Hart	Dorpsstraat en Kerkstraat
Economische Vitaliteit	Toevoeging van horeca, havenvoorziening en sanitaire voorziening, extra fietsparkeren	Historisch en leefbaar gebied, waar het goed toeven is. Horeca- en evenementen en de parkeeroplossing voor de bezoekers en de klanten (kort en middellang)	Vergroten regionale bekendheid en aantrekkingskracht voor zowel inwoners als bezoekers	Realiseren aantrekkelijk verblijfsklimaat, beschikbaar maken van parkeer en stallingsruimte voor winkelend publiek
Historie	Met respect omgaan met de historie van het haventje	Historisch verblijfsklimaat met oude waterloop en bomenrij in beeld, gericht op de echte iconen	Veel erfgoed dicht bij elkaar, het verhaal wordt hier verteld	De sfeer van het economisch hart is die van een dorp met een echte oude kern
Openbare ruimte	Betere verblijfskwaliteit en mooier straatmeubilair, betere zichtbaarheid van de Driemond, nieuwe steigers, beter fietsparkeren	Veel groen en leuke voorzieningen voor sport en verblijf en ontmoeting	Mooie herkenbare bestrating en mooie verlichting, bankjes, informatieborden	Verkeersveilig en herkenbaar door andere bestrating en auto te gast, mooiere verlichting, afsluitbare afvalbakken, bankjes, bredere trottoirs
Leefbaarheid	Sfeer en uitzicht dragen iets bij, maar vormen ook een bedreiging voor de omwonenden	Evenementen en bijzondere bijeenkomsten en een levendig horecaplein geven het Kampje haar karakter (zelfs als er geen evenementen zijn). Het evenwicht met de omwonenden (ook de nieuwe bewoners) moet wel bewaakt worden door goede regelgeving en handhaving.	Ons materiele en immateriële erfgoed verdient meer regionale aandacht. Uiteraard is er ook een bovengrens aan het aantal bezoekers, maar die is nog niet in beeld.	Door de verkeersveilige situatie en de veel betere verblijfskwaliteit gaat de leefbaarheid van deze straten zeker omhoog. Het horecagedeelte van de Kerkstraat wordt een gezellige hotspot, maar geluidsoverlast moet wel voorkomen worden.

	Haventje	Kampje (met graskeien)	Historisch Hart	Dorpsstraat en Kerkstraat
Duurzaamheid	Zonnepanelen op de havenvoorzieningen en de horeca, opladen elektrische bootjes	Klimaatadaptatie, meer groen en oplaadpalen voor elektrische auto's. Wellicht dat de nieuwe bebouwing voorzien kan worden van zonnepanelen.	Met behulp van zonne-energie kan de verlichting van het historisch hart duurzamer worden vormgegeven. Nu de rijksdienst zonnecelllen op rijksmonumenten niet meer verbiedt liggen hier kansen.	Door het langzame verkeer voorrang te geven zijn we op de goede weg.

4. Financieel overzicht Centrumplan voorkeursscenario

Onderdeel	Beschrijving		Totaal per onderdeel
Haventje			
Horeca op kop van het haventje	Gemeentegrond (ca 50 m2) verkopen voor horecadoeleinden haventje, grondwaarde ca € 700 per m2 grondoppervlak	-35000	
Amstelgeuzen	Nieuwe plek vinden en inrichten	60000	
Verbeteren haventje	Investering in kwaliteit en waterrecreatie, extra steiger mogelijkheden, toiletvoorziening, klein havenkantoortje. Eventueel te combineren met horeca-exploitant. Kosten moeten gezien worden in combinatie investering horecaexploitant.	150000	
			175000
Kampje en historisch hart			
Fontein, Jeu de boules, speelterrein inrichting en afwerking	We gaan niet uit van een "fonteinplein" maar van een beperkt aantal bedriegertjes op een natuurstenen ondergrond. zonnecellen voor energieverbruik? Daarnaast zal er op het grasveld gespeeld moeten kunnen worden. Sport en spel, toeschouwers, bankjes. Geen wipkippen, wel mooie sportieve uitstraling, duurzame verlichting. Inclusief ontwerpkosten.	250000	
Groene inrichting kampje en historisch hart	Het kampje en aansluitend het historisch hart krijgen een groenere uitstraling. Het groen benadrukt zichtlijnen en de historische vormgeving wordt ondersteund. Het groen neemt het zicht op de auto's weg en verhoogt de verblijfskwaliteit. Bomen en hagen, grasveld en struiken. Een gemiddelde investering van ca € 80 per m2 over 2500 m2. Inclusief egaliseren en hoogteverschillen oplossen en landschapsontwerp.	200000	

Onderdeel	Beschrijving		Totaal per onderdeel
Rondje rond het kampje	Herprofilering van de wegen, eenrichtingsverkeer, laden lossen voor de winkels en de terrassen, auto te gast, nieuwe trottoirs en fietslijnen, inclusief ontwerpkosten. Totaalbedrag combineren met (volgende post) bestrating historisch hart en looplijnen cultuurhistorie. Oplaadpalen elektrische auto's.	500000	
Historisch hart	Zichtbaar maken historisch hart, door herkenbaar profiel, bestrating, aankleding, informatieborden	120000	
Rondom Pastorie	Water toegankelijk maken, mede in combinatie met vorige punt, duidelijkere toegankelijkheid van het gebied rond de amstelkerk en de pastorie, minder afscheiding, bankjes, bebording	40000	
Horecakampje	Her en der zal er wellicht nog wat gedaan moeten worden aan de openbare ruimte in relatie tot nieuwe horeca aan het kampje, dit moet mede gezien worden in relatie tot de andere investeringen in groen en infrastructuur	15000	
Ambulante handel en poffertjeskraam	Voor deze ondernemers zou het fijn zijn als ze een goede plek op het nieuwe kampje kunnen krijgen. Daartoe zal wellicht her en der wat aangepast moeten worden.	10000	
Graskeien			
Graskeien ingericht als kort parkeren	Nieuwe indeling graskeien, nieuwe inritten, verlichting, bestrating aanpassen, aansluiten op nieuwe kampje, parkeersysteem, oplaadpalen elektrische auto's.	250000	
			250000

Onderdeel	Beschrijving			Totaal per onderdeel
Straten en infrastructuur				
Kerkstraat Dorpsstraat	Inrichting bestrating, openbare ruimte ten behoeve van demarcatie verkeerstromen en prettig en optimaal verblijf. Klinkers handhaven, andere lijnen in verwerken. Herprofileren. Auto te gast. Inclusief verduurzaming en ontwerp.	550000		
Kerkstraat Dorpsstraat	Prettig verblijf, meer ruimte voor fiets en voetgangers, verhogen aantrekkelijkheid om langer te blijven (en meer te kopen). Inbedden toekomstvisie en -beleid rondom mobiliteit, autogebruik, stimuleren alternatieven (CO2 neutraal). Fietsparkeren.	75000		
Kerkstraat Dorpsstraat	Herkenbaarheid historisch dorp, duurzame verlichting, aanduidingen, reclame-uitingen	50000	BIZ?	
				685000
Totaal		**2235000**		**1110000**

Onderdeel	Mogelijke subsidies		Mogelijke overige inkomsten		
Haventje					
Horeca op kop van het haventje			Optie bebouwing in het centrum gelegen gemeentelijke gronden	Bijvoorbeeld graskeienveld of schapenveldje ten noorden van Beth Haim	500000
Amstelgeuzen					
Verbeteren haventje	Eventueel cofinanciering via provincie, watersport en recreatie	30000	Crowdfunding	Onder Ouderkerkers is er wellicht steun te vinden voor de uitvoering van dit plan, de Klankbordgroep heeft hier wel vertrouwen in.	300000
‘t Kampje en historisch hart					
Fontein, Jeu de boules, speelterrein inrichting en afwerking	SLS (50%)	125000			
Groene inrichting kampje en historisch hart	SLS (50%)	100000			
Rondje rond ‘t Kampje	SLS (50%)	250000			
Historisch hart	SLS (50%)	60000			
Rondom Pastorie	SLS (50%)	20000			
Horeca 't Kampje					

Onderdeel	Mogelijke subsidies	Mogelijke overige inkomsten
Ambulante handel en poffertjeskraam		
graskeienveld		
Graskeienveld ingericht als kort parkeren		
Straten en infrastructuur		
Kerkstraat Dorpsstraat Korendragerstraat Kerkbrug		
Totaal	**585000**	**800000**