

## RAADSVOORSTEL

Datum 31 januari 2023

Nummer 11

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar  
R. Koekenbier

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

020-5404426  
r.koekenbier@amstelveen.nl

### Onderwerp

Nota van Uitgangspunten (NvU) Transformatie Bovenkerkerwegzone.

### Gevraagd besluit

1. De NvU Transformatie Bovenkerkerwegzone vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de bijlage Participatie bij de Nota van Uitgangspunten Transformatie Bovenkerkerwegzone.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

### Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het transformeren van de Bovenkerkerwegzone tot woongebied met enkele aanvullende voorzieningen.

### Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vaststellen van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone, op basis waarvan een Gebiedsvisie voor deze zone kan worden ontwikkeld.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

### Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

### Aanleiding

De Bovenkerkerwegzone betreft de strook aan de oostzijde van de Bovenkerkerweg ter hoogte van de wijk Middenhoven, gelegen tussen de Nesserlaan in het zuiden en de Beneluxbaan in het noorden. In het gebied staan vijf kantoren en één restaurant, allen gebouwd rond 1990 toen de bouw van de wijk Middenhoven afgerond werd. De gebouwen bevinden zich meer dan dertig jaar na dato aan het eind van hun levensduur waarbij grote investeringen moeten worden gedaan. Tevens is duidelijk dat de functie als kantoorgebied niet langer toekomstbestendig is. Enerzijds is de vraag naar kantoren van deze grootte afgenomen en anderzijds vinden we dit soort kantoren tegenwoordig meer geclusterd terug, in en nabij stadscentra, bij knooppunten van openbaar vervoer, bij overige voorzieningen. Omdat in het gebied verschillende initiatieven ontstonden voor herontwikkeling naar woningbouw is in het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief 2020 (ROP) een aantal gebieden aangegeven waar een samenhangende gebiedsontwikkeling op basis van een Gebiedsvisie wenselijk is. Het ROP is in de gemeenteraad vastgesteld op 18 november 2020. In die vergadering is een motie aangenomen dat een Gebiedsvisie voor de Bovenkerkerwegzone prioriteit heeft. Voorafgaand aan de Gebiedsvisie is deze NvU geschreven.

### Argumenten

Z23-006836 D23-027979



1. Ruimtelijk kader en doel: het doel van de NvU is om voor het opstarten van een Gebiedsvisie en de daaropvolgende ruimtelijke procedure(s) inzicht te hebben in de meest belangrijke thema's binnen het gebied op basis van het geldende beleid. Ook geeft de NvU een belangrijk ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkeling van de verschillende percelen in het gebied ontwikkeld kunnen worden. Inzicht wordt gegeven in de marges van bouwvolumes, bouwafstanden en groene ruimtes. Het kader, in de NvU "Ontwikkeltrap" genoemd, geeft aan dat de maximale bouwhoogte ruim onder de maximale bouwhoogte uit de vigerende Hoogbouwvisie blijft (maximaal tien bouwlagen als accent langs de Bovenkerkerweg in plaats van ongeveer vijftien tot negentien bouwlagen) en dat er een getrapte opbouw is gezien vanuit de woningen aan de rand van Middenhoven. Vanuit dat punt valt het zicht op de nieuwe bebouwing grotendeels weg achter de bestaande te behouden bomenzone, die we daarnaast willen versterken en vastleggen in de NvU als groene bufferzone. Daarnaast zijn uitgangspunten gesteld omtrent verkeer en parkeren in het gebied, waarbij uitgangspunt is dat de parkeerdruk in de wijk Middenhoven niet mag toenemen door de ontwikkeling van nieuwbouw in de Bovenkerkerwegzone.
2. Consultatie: in het najaar van 2021 hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en eigenaren en ook met de raad op 2 december 2021. Belanghebbenden uit de omgeving hebben aangegeven wat zij belangrijk vinden in de vormgeving van het gebied. De belangrijkste punten daaruit zijn verwerkt in deze NvU. De ruimtelijke uitgangspunten geven een maximaal kader waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Dit kader is kleiner en lager dan de mogelijkheden die de Hoogbouwvisie geeft en beantwoordt daarmee aan de wens van de omgeving om hierin zekerheid en duidelijkheid te bieden. Het ruimtelijk kader geeft tevens nog voldoende ruimte om voor de grondeigenaren tot een ruimtelijk haalbare ontwikkeling te komen.
3. Woningbouwprogramma: de NvU geeft ook uitgangspunten omtrent het programma. Het woningbouwprogramma voor de Bovenkerkerwegzone wordt zoveel als mogelijk in lijn gebracht met de programmatische uitgangspunten uit het coalitieakkoord hierover, gegeven de opgave om tot een goede ruimtelijke en financieel haalbare inpassing te komen van de nieuwe woningen. Voorop hierbij staat om een aandeel van 20% sociale woningbouw te realiseren als richtpercentage van het woningbouwprogramma in de gehele Bovenkerkerwegzone. Het woningbouwprogramma zal sterk bepalen in welke mate het gegeven ruimtelijk kader uit de NvU ingevuld wordt en dus ook op het aantal te realiseren woningen.
4. Doelgroep: de doelgroepen voor wie de woningen gebouwd worden, laten zich samenvatten als "starters" en "senioren". Juist gestapelde bouw en de gemiddeld iets kleinere woningen lenen zich goed voor starters en senioren. Dat zijn doelgroepen voor wie in de gemeente een groot tekort aan woningen is, zoals in algemeenheid voor starters geldt en voor senioren ook is geconstateerd in de Woonzorgvisie Ouderen 2022-2040. Dit type woningen is tevens aanvullend aan de wijk Middenhoven en de Amstelveense woningvoorraad, die zich kenmerken door een bovengemiddeld aandeel grote en vaak grondgebonden eengezinswoningen. Voor senioren is in de Bovenkerkerwegzone sprake van een relatief goede bereikbaarheid per openbaar vervoer met de tram- en bushalte bij Poortwachter en de bushalte Zagerij op de dr. Willem Dreesweg.
5. Voorzieningen: naast het woningbouwprogramma is in de NvU ook het uitgangspunt opgenomen om in de plinten (begane grond) van de nieuwe gebouwen 25% van het vloeroppervlak te reserveren voor voorzieningen. Gedacht wordt aan medische en maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpost, een Buitenschoolse opvang (BSO) of Kinderdagverblijf of een kleinschalige kantoorvoorziening. Voornoemde functies voorzien in het invullen van een behoefte en geven bovendien levendigheid overdag in het gebied. Het is niet de bedoeling detailhandel of zelfstandige horeca toe te staan, afgezien van een mogelijke invulling van het huidige restaurant in het gebied. Ondergeschikt ondersteunende horeca aan een sociaal-maatschappelijke invulling is wel mogelijk.
6. Gebiedsvisie: de NvU vormt de basis voor de opvolgende Gebiedsvisie waarin de marges uit het Ruimtelijk kader worden geconcretiseerd in één samenhangende visie. Hierbij wordt op het niveau van de bouwvelop (lengte, breedte, hoogte bouwvolume plus ontsluitingsrichting en parkeeroplossing) voor de verschillende kavels het bouwkader gegeven, een en ander ook in combinatie met het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf. Ook is het de bedoeling om het woningbouwprogramma nader te concretiseren en in combinatie met het doen van



onderzoek ook in relatie tot de onderzoeken die voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Legmeer zijn gedaan, zoals verkeers- en milieuonderzoek, de haalbaarheid voor het gehele gebied nader te onderbouwen.

---

#### Kanttekeningen

1. **Haalbaarheid:** de NvU legt de ruimtelijke basis voor de Gebiedsvisie, waarin in afstemming met de gemeente ook nadere invulling moet worden gegeven aan het woningbouwprogramma (aantal en soort woningen) en de realiseerbaarheid van dit programma binnen het gegeven ruimtelijk kader uit de NvU. De, financiële, haalbaarheid is met het vaststellen van de NvU dus nog niet bepaald. Echter, verwachting is dat binnen het gegeven ruimtelijk kader uit de NvU voldoende ruimte zit voor de grondeigenaren om tot een haalbaar plan te komen.
2. **Belangen:** de aanloop naar deze NvU en de initiatieven in de jaren ervoor in het gebied geven blijk van een grote zorg van omwonenden in het gebied ten aanzien van de grootte van de ontwikkelingen en bijvoorbeeld de bijbehorende verkeersaantrekkende met parkeervraag. Getracht is met het opstellen van uitgangspunten hieromtrent omwonenden voldoende garanties te geven. De NvU en hierna ook de Gebiedsvisie zullen echter niet alle wensen ten aanzien van de ontwikkeling kunnen invullen. Er zijn meerdere belangen die een rol spelen, ook van de grondeigenaren. De uit te werken Gebiedsvisie zal een optimum moeten vormen tussen de verschillende af te wegen belangen, zoals de directe belangen van de eigenaren en omwonenden, maar ook de meer algemene belangen omtrent het tegemoet komen aan de woningbouwopgave en de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Amstelveen.
3. **Termijnen:** de NvU en de Gebiedsvisie geven een langetermijnvisie voor de ontwikkeling van het gehele gebied. Het betreft een gebied met verschillende eigenaren, die allen een andere snelheid van ontwikkelen zullen hebben. De NvU en de Gebiedsvisie dienen daarom voor de lange termijn te worden vastgelegd, zowel op het ruimtelijk vlak, als het financiële vlak, als het juridische vlak, zodat binnen die vastgelegde ruimtelijke structuur de plannen ook daadwerkelijk tot ontwikkeling kunnen komen.

---

#### Financiën

Voor het opstellen van de NvU en de opvolgende Gebiedsvisie is geld beschikbaar in de begroting onder "Visies op ontwikkelingen". Omdat we de Gebiedsvisie een positie willen geven gelijk aan een Projectnota (de voormalige Startnotitie) op basis waarvan opvolgend ruimtelijke procedures kunnen worden uitgewerkt en opgestart, is de doelstelling met de eigenaren voorovereenkomsten te sluiten op het moment dat sprake is van haalbare plannen. In deze voorovereenkomsten wordt dan kostenverhaal opgenomen voor de gemeentelijke plankosten om de plannen verder uit te werken. Doelstelling is om te werken aan een Gebiedsvisie die voor het gehele gebied van de Bovenkerkerwegzone financieel haalbaar is inclusief het bijbehorende kostenverhaal voor de gemeente, waarbij het niet uitmaakt of de opvolgende ruimtelijke procedure doorlopen wordt voor het gehele gebied of voor delen van het gebied. Uiteraard dient op het moment van starten van een ruimtelijke procedure een overeenkomst tot kostenverhaal (anterieure overeenkomst) te zijn gesloten door de gemeente met de eigenaren van het betreffende gebied.

---

#### Communicatie

De in november 2020 aangenomen motie benoemt dat het opstellen van de Gebiedsvisie vooraf moeten worden gegaan door gesprekken met omwonenden en belanghebbenden. Dit is gebeurd bij het opstellen van de NvU. Er hebben in het najaar van 2021 verschillende gesprekken plaatsgevonden met omwonenden, grondeigenaren en met raadsleden in de Raadscommissie van 2 december 2021. Ook is gesproken met vertegenwoordigers van de Groenraad. In de NvU en in de aparte bijlage wordt een samenvatting gegeven van deze gesprekken. Op 18 januari 2023 heeft een toelichting voor raadsleden en aansluitend een drukbezochte inloopavond plaatsgevonden waarin terugkoppeling is gegeven op wat er uit de verschillende gesprekken is meegenomen en op welke manier dat verwerkt is in de NvU. Tijdens deze inloopavond bleek dat er, nog steeds, grote betrokkenheid is van omwonenden bij de invulling van de zone met woningbouw. De zorgen ten aanzien van de grootte en de hoogte van de nieuwe bebouwing en mogelijke parkeerdruk, zijn gelijksoortig met de zorgen die zijn opgehaald in het najaar van 2021. Tijdens de avond, en in een voorafgaande online presentatie op [Denkmee.amstelveen.nl](https://denkmee.amstelveen.nl) (nog



steeds daar vindbaar), is uitleg gegeven over hoe het gestelde ruimtelijk kader doorwerking moet vinden in de nieuwe bouwplannen. Naar aanleiding van de avond zijn verschillende getoonde afbeeldingen in de NvU nader verduidelijkt.

Ook bij het opstellen van de Gebiedsvisie is het de bedoeling omwonenden en eigenaren te betrekken. Wanneer de NvU is vastgesteld is de eerste stap dat de eigenaren met de gemeente komen tot een haalbaar plan binnen het ruimtelijk kader van de NvU. De uitwerking en verdeling van het woningbouwprogramma staat hierbij voorop. Ook de uitkomst van aanvullend onderzoek, zoals verkeers- en milieuonderzoek, kan randvoorwaardelijk zijn voor de vorm van de plannen. Wanneer er een haalbaar plan met programma ligt, dan kan de Gebiedsvisie verder worden uitgewerkt met ook het betrekken van omwonenden, bijvoorbeeld over:

1. de precieze positie van de bouwvolumes;
2. de ontsluitingsrichtingen van de verschillende eilanden;
3. de invulling van het groen in zijn algemeenheid;
4. de invulling van de groene bufferzones, mogelijk met een wandelpad;
5. de wenselijkheid van extra voetgangersverbindingen met de wijk;
6. de beeldkwaliteit van de panden.

---

#### **Procedure**

De NvU wordt vastgesteld als basis en kader voor de Gebiedsvisie. De Gebiedsvisie wordt vervolgens opgesteld, waarbij de ruimtelijke marges nader worden ingevuld en het woningbouwprogramma wordt bepaald mede in gesprek met de eigenaren, tezamen met het doen van onderzoek om de haalbaarheid te bepalen. Ook vindt tijdens dit proces wederom participatie met omwonenden plaats. Dit alles moet landen in één integrale Gebiedsvisie voor het gehele gebied. Doelstelling is om de Gebiedsvisie begin 2024 ter besluitvorming aan de raad aan te bieden.

Op basis van de Gebiedsvisie moet het mogelijk zijn opvolgende ruimtelijke procedures voor daadwerkelijke realisatie van bouwplannen te starten (een bestemmingsplan of omgevingsplan of een aparte ruimtelijke procedure, mede afhankelijk van de Omgevingswet die in werking moet treden). De Gebiedsvisie moet de samenhang borgen, zodat niet uitmaakt voor welke ruimtelijke procedure wordt gekozen. Voordat de ruimtelijke procedure wordt gestart zal de gemeente met de betreffende eigenaar of eigenaren een overeenkomst tot kostenverhaal moeten hebben gesloten.

---

#### **Bijlagen**

Nota van Uitgangspunten Transformatie Bovenkerkerwegzone (met bijlage Participatie Transformatie Bovenkerkerwegzone).

---

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.