

Beleidsstoets Augustinuspark

Locatie: Winkelcentrum Augustinuspark

Besprekdatum: 08 april 2024



1. Situatie

Augustinuspark is een winkelstrip met daarin wat dag horeca en winkels en enkele dienstverlenende bedrijfjes, gecombineerd met appartementen daarbovenop. Het complex dateert uit eind jaren '50 van de 20^e eeuw. De gebouwen zijn gedateerd. Het eigendom is verdeeld over meerdere particuliere eigenaren. De toekomstbestendigheid van de locatie is matig. In 2020 is een eerdere versie van een ontwikkelvoorstel al een keer door het college van B&W in een Quicksan als project aangewezen. Die Quicksan is in 2021 een keer verlengd en daarna verlopen. Inmiddels is het ruimtelijk beleid op onderdelen gewijzigd en heeft initiatiefnemer een nieuw plan gemaakt. Dat plan wordt nu beleidsmatig getoetst en van aanbevelingen voorzien.

2. Initiatiefnemer

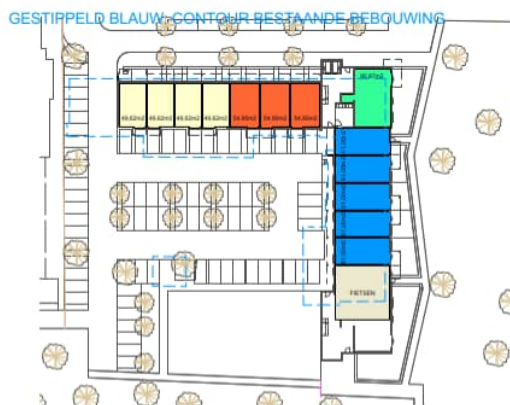
Er zijn 12 particulieren eigenaar van delen van het complex. Ontwikkelaar Bouwsaam bv uit Almere heeft sinds 2018 gesprekken gevoerd met deze eigenaren en met de gemeente met als doel een wenselijk en haalbaar plan bij de gemeente goedgekeurd te krijgen.

3. Initiatief

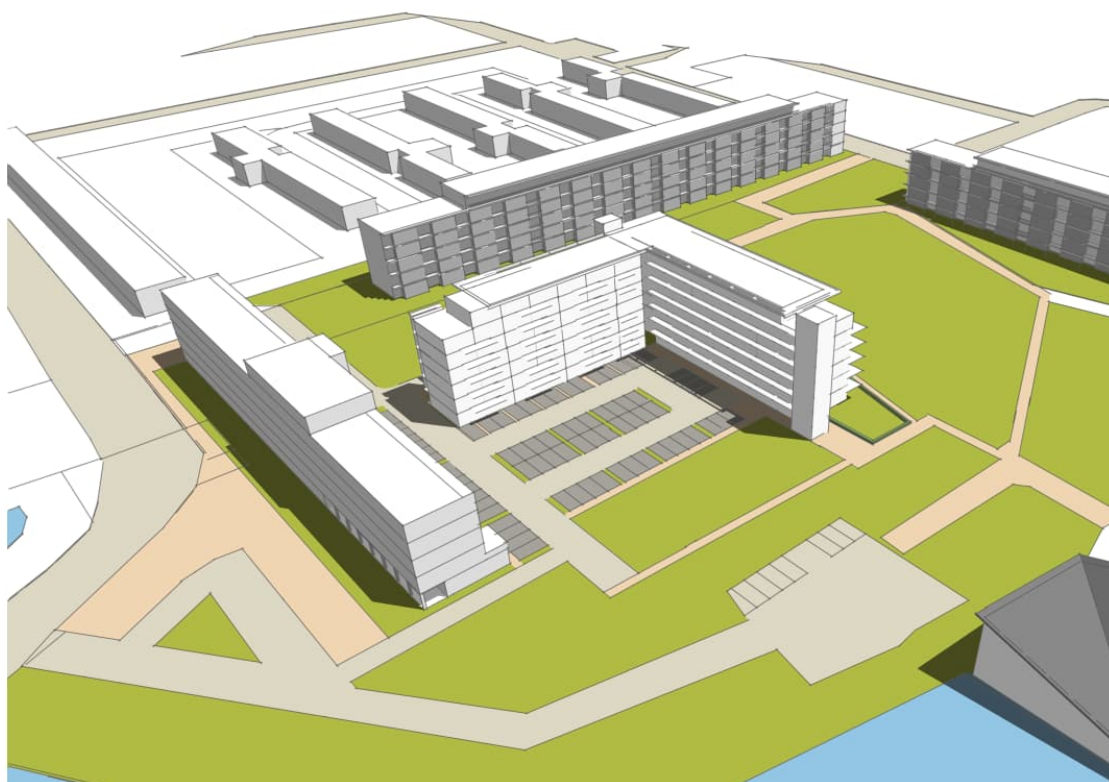
Voor ligt een plan voor de nieuwbouw van koopappartementen met maaiveld parkeerplaatsen op het binnenterrein voor een deel van de parkeervraag. De initiatiefnemer heeft ook grond van de gemeente nodig om het plan te kunnen verwezenlijken.



Huidige situatie



Voorgestelde situatie



De oude bebouwing wordt gesloopt. Op de vrijkomende kavels worden 96 koopwoningen gerealiseerd in verschillende categorieën. Het voorstel is om 24 woningen in een goedkoper segment, 21 in een laag-middelduur segment, 40 in een hoog-middelduur segment en 11 in een duur segment te realiseren. Enkele van deze koopwoningen zullen door eigenaren van huidige opstallen worden teruggekocht om weer te worden verhuurd. Het project wordt uitgevoerd op kavels die door de initiatiefnemer van 12 particuliere eigenaren moet worden verworven.



4. Bestemmingsplantoets

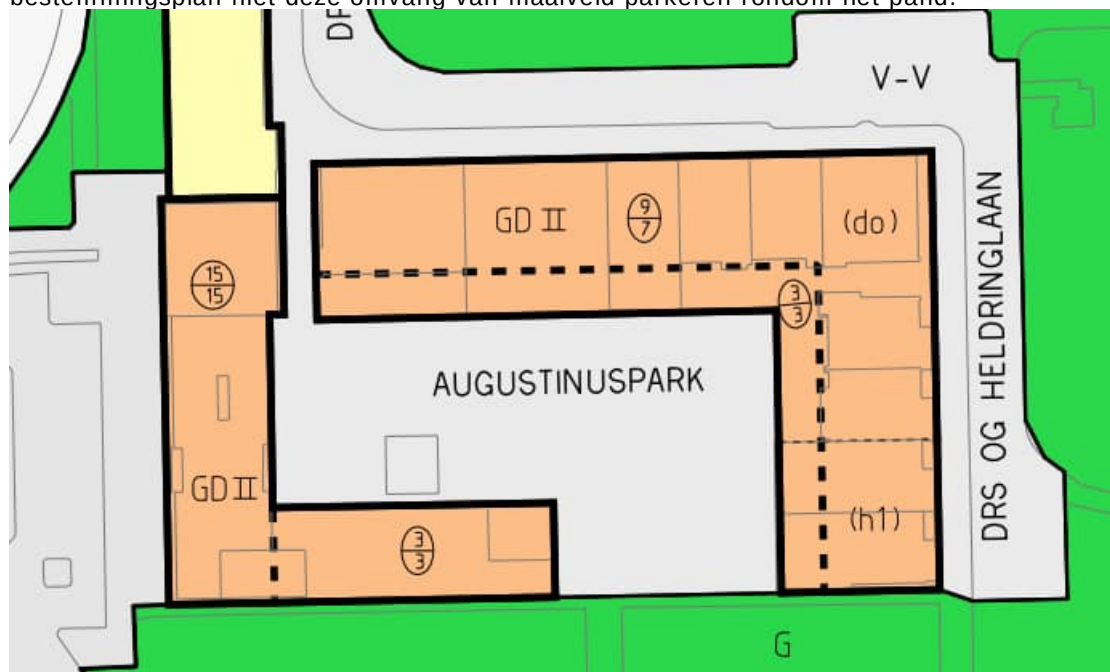
Legenda stoplichten	
☐	Voldoet aan
☐	Voldoet niet, of is onvoldoende uitgewerkt om te toetsen
☐	Niet van toepassing en/ of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

Bestemmingsplan/Omgevingsplan

☐ ☒ ☐ Past het initiatief in het bestemmingsplan/omgevingsplan?

Getoetst aan bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022, vastgesteld 2022-12-14.
Het plan past niet in het bestemmingsplan/omgevingsplan en is strijdig op de volgende punten:

Het projectvoorstel past niet in het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is gedefinieerd, de bouwhoogte is aanzienlijk hoger dan in het bestemmingsplan toegestaan. Er is in het bestemmingsplan niet deze omvang van maaiveld parkeren rondom het pand.



Het bestemmingsplan definieert de bestemming Gemengd -2 voor de bebouwing en Verkeer-verblijfgebied voor de buitenruimte. Maximale bouwhoogte is 9m, goothoogte 7 m binnen het bouwvlak. Ontwikkeling vindt deels plaats buiten bouwvlak. Aanwezige detailhandel en horeca op maat geregeld, daarbuiten niet toegestaan. Dit duidt op een uitsterfregeling. Toelichting: 'Zeer gedateerd, enkele lege panden, geen perspectief.'

Bestemmingsplan toelichting: Winkelgebied heeft geen perspectief meer, maar ook horeca en dienstverlening functioneert er nog nauwelijks. Gedacht kan worden aan omzetting naar kantoorruimte, verenigingsgebouwen of (senioren) woningen.

Tevens is in de paragraaf 'Toekomstige ontwikkelingen' (als voorzienbaarheid) opgenomen: Augustinuspark

Bij wijkwinkelcentrum Augustinuspark wordt de haalbaarheid onderzocht van een transformatie en vernieuwing van de bebouwing. Een woonprogramma van ca 110 huur en koop appartementen in het middeldure segment, gecombineerd met een commercieel-maatschappelijke plint. Voor de parkeeropgave wordt gedacht aan een ondergrondse vorm van



parkeren. Aangezien de haalbaarheid nog onderzocht moet worden is deze ontwikkeling vooralsnog niet buiten het plangebied gehouden.

Er is tegen de bestemmingsplan ter visie legging geen inspraakreactie of zienswijze ingediend.

5. Ambtelijk advies:

Ambtelijke conclusie

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan voldoende wenselijkheid voor een volgende stap in het proces?

Voorgeschiedenis

Sinds 2018 is initiatiefnemer in gesprek met de eigenaren en gebruikers van winkelcentrum Augustinuspark en de bovengelegen appartementen. Eind 2019 werd een herontwikkel voorstel aan de gemeente voorgelegd. In 2020 heeft het toenmalige college dat voorstel na enige programmatische aanpassingen als wenselijke beoordeeld en aangegeven de haalbaarheid verder te willen onderzoeken zodra daar ambtelijke capaciteit voor beschikbaar was. In 2022 werd de conclusie getrokken dat nieuw beleid inmiddels te veel was gaan afwijken van hetgeen in het voorstel uit 2019 was opgenomen en is initiatiefnemer gevraagd zelf met een nieuw plan te komen dat meer in lijn is met het actuele staande beleid. Daartoe zijn verschillende scenario's uitgewerkt en op wenselijkheid getoetst. Een groot knelpunt bleek de grondverwervingskosten die de initiatiefnemer voor zijn rekening moest nemen om de panden en percelen van de particuliere eigenaren te verwerven. Het voorstel is sindsdien meerdere keren doorgerekend en bij iedere nieuwe variant bleek de prijs voor het verwerven van grond van de particulieren hoger te zijn dan op basis van een residuele grondwaardeberekening verantwoord is. De enige oplossing voor het haalbaar maken van het plan zou liggen in een extreem lage waardering van grond die de initiatiefnemer van de gemeente zou moeten verwerven. Dat bleek rechtens niet mogelijk en financieel ongewenst.

Toen is initiatiefnemer gevraagd opnieuw een aanpassing in zijn planvoorstel te doen en daarmee zo min mogelijk grond van de gemeente te gebruiken en het voorstel zo vorm te geven dat er naar verwachting een haalbare business-case van gemaakt kan worden. Dat voorstel ligt nu voor.

Planvoorstel

Initiatiefnemer heeft nu een plan uitgewerkt dat volgens eigen zeggen haalbaar is door in totaal 96 laag-middeldure, hoog-middeldure en dure koopappartementen te realiseren. Dat programma past in een appartementengebouw dat uit 7 bouwlagen bestaat en grotendeels wordt geplaatst op de gronden die worden verworven van de huidige particuliere eigenaren. Het aantal parkeerplaatsen wordt in overeenstemming met de parkeernota op maaiveld gerealiseerd en blijft openbaar. Het parkeerbeleid vraagt dergelijke aantallen in een gebouwde voorziening onder te brengen, maar dat is hier om financiële redenen niet mogelijk gebleken. Door dit zo te organiseren wordt voldoende rendement gerealiseerd om de bestaande eigenaren voor hun vraagprijs uit te kunnen kopen. Enkele eigenaren hebben bedongen meer dan één appartement terug te kunnen kopen om deze weer (net zoals nu) te kunnen verhuren. Dat is door initiatiefnemer meegenomen in het financiële plaatje

Waarin schuurt het voorstel met het staande beleid:

De Bouwhoogte. Augustinuspark is in de hoogbouwvisie niet aangewezen als hoogbouwlocatie. Dat betekent dat we moeten uitgaan van een bouwvoorstel tot aan de "Amstelveense laag". In de geldende hoogbouwvisie is dat 6 bouwlagen. Een begane grond en 5 verdiepingen. Initiatiefnemer heeft echter voor een haalbaar project een programma nodig dat niet in 6 bouwlagen past en verzoekt een 7^e laag te mogen realiseren met daarin 5 grotere duurdere appartementen en 3 laag-middeldure appartementen geplaatst in een set-back, waardoor deze vanaf maaiveld vrijwel aan het zicht onttrokken wordt. In de directe omgeving van Augustinuspark (aan de Lindenlaan en de Franciscus van Assisiëlaan) staan meerdere 5 laags gebouwen. Aan de overzijde van het park staat een appartementengebouw aan de Maarten Lutherweg dat deels uit 5 en deels uit 6 lagen bestaat.



In de onderzoeksfase naar de haalbaarheid moet gekeken worden op welke wijze de voorgestelde bouwhoogte op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast kan worden. Voor initiatiefnemer is het belangrijk te weten dat er vanuit de gemeente bereidheid is mee te werken aan de zevende bouwlaag teneinde dit initiatief uitvoerbaar te maken.

Inpassing in het groen. Het Augustinuspark heeft een centrale rol in de wijk en vormt een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opzet. Het voorliggende plan projecteert aan de randen verschillende functies, zoals tuinen en parkeren. Een deel van die ruimte is nu als park ingericht. Hier zal in haalbaarheid goed naar moeten worden gekeken. De kwaliteit van het park is medebepalend voor de beleving in de wijk.

Het woningprogramma. Dat voldoet niet aan twee aspecten van de woonvisie 2023-2030. De woonvisie vraagt zowel een deel sociale huur als een deel betaalbare huur. In Keizer Karelpark bestaat een bovengemiddeld deel van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Al in 2006 werd in de wijkvisie Keizer Karelpark geconstateerd dat deze wijk vernieuwingsprojecten nodig had en concentratie van detailhandelsgebieden. Met name de delen die in de '50 er jaren van de 20^e eeuw zijn gebouwd waren toe aan vernieuwing. Met de toenmalige corporaties (inmiddels allemaal onderdeel van Eigen Haard) zijn trajecten gestart die geresulteerd hebben in grote opknapbeurten en gedeeltelijke vervangende nieuwbouwprojecten. Ook zijn er langs de Lindenlaan enkele voormalige schoolcomplexen vervangen door nieuwbouw van appartementen en nieuwe basisscholen. Dit proces is echter nog niet af. Ook de vernieuwing van zowel het gebouw als de openbare ruimte rondom het Augustinuspark past in dit proces.

In de haalbaarheidsfase doen wij onderzoek naar een passend woonprogramma op basis van de volgende vier uitgangspunten:

1. De ontwikkeling sluit zo goed mogelijk aan bij het woonbeleid;
2. De ontwikkeling doet recht aan de locatie;
3. Het woonprogramma op deze locatie is uitlegbaar richting andere ontwikkelingen;
4. De ontwikkeling en het woonprogramma geven een impuls aan de wijk Keizer Karelpark.

Samengevat

Door nu de wenselijkheid van dit initiatief vast te stellen wordt bewerkstelligd dat een oud stuk woonbebouwing en een niet meer actueel stukje winkelbestand wordt gesaneerd en wordt vervangen door een modern woonprogramma dat een goede aanvulling is van het aanbod van woningen in deze wijk.

Bij die afweging speelt ook een rol dat het verre van eenvoudig is gebleken om de bestaande eigenaren gelijktijdig bereid te krijgen hun opstallen en kavels te verkopen ten behoeve van deze stadsvernieuwing. Door nu de wenselijkheid van dit initiatief te bevestigen wordt initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld de haalbaarheid van zijn plan in samenwerking met de gemeente verder te onderzoeken en uit te werken.

De noodzaak tot stedelijke vernieuwing zal uiteindelijk moeten worden afgewogen tegen:

- de wens uit de woonvisie voor een aanzienlijk sociaal programma. De gemeenteraad zal gevraagd moeten worden in te stemmen met dit programma dat afwijkt van de woonvisie.
- De wens uit de hoogbouwvisie om gebouwen hoger dan 6 bouwlagen te beperken tot in die visie aangewezen gebieden.

Geadviseerd wordt om initiatiefnemer laten weten dat we een voldoende wenselijk plan zien waarvan we de haalbaarheid willen gaan uitwerken.



Bijlage: Beleidstoetsen:

Ruimtelijke ordening

☐ ☒ ☐ Voldoet het ruimtelijke gebiedsbeschrijvingen?

Er zijn geen relevante lokale gebiedsbeschrijvingen waar dit initiatief rekening mee dient te houden. Dit vormt geen beletsel voor verdere planvorming.

Stedenbouw

☐ ☒ ☐ Voldoet het initiatief aan stedenbouwkundig beleid?

Getoetst aan Hoogbouwvisie Amstelveen 2019. Het gebied valt buiten de aangewezen hoogbouwgebieden. De hoogte mag daarmee maximaal 6 bouwlagen zijn. Het initiatief heeft 7 bouwlagen en voldoet daarmee niet aan dit aspect van het beleid.

Er zijn echter voldoende argumenten van andere beleidsterreinen om desalniettemin een gebouw dat bestaat uit 7 bouwlagen in te passen, zeker als de bovenste bouwlaag met een terugliggende set back wordt vormgegeven.

Woonprogramma

☐ ☒ ☐ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Getoetst aan de woonvisie 2023-2030

Door initiatiefnemer voorgestelde woonprogramma:

BEGANE GROND	1e t/m 5e VERDIEPING	6e VERDIEPING
4x Koop-Goedkoop198,48m2 GBO 3x Koop-Midden (laag)164,85m2 GBO 1x Koop-Duur/vrij95,87m2 GBO 5x Koop-Midden (hoog)305,00m2 GBO		
TOTAAL GBO: 764,20m2 13 Appartementen	20x Koop-Goedkoop992,40m2 GBO 15x Koop-Midden (laag)824,25m2 GBO 5x Koop-Duur/vrij549,00m2 GBO 35x Koop-Midden (hoog)2135,00m2 GBO	
	TOTAAL GBO: 4500,65m2 (900,13m2 / laag) 75 Appartementen	1x Penthouse101,64m2 GBO 3x Koop-Midden (laag)164,85m2 GBO 1x Koop-Duur/vrij109,80m2 GBO 3x Penthouse329,22m2 GBO
		TOTAAL GBO: 705,51m2 8 Appartementen
BEGANE GROND	1e t/m 5e VERDIEPING	6e VERDIEPING

In de woonvisie genormeerd woonprogramma bij nieuwbouw (pag 17 Woonvisie 2023-2030):

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	20%	0%*	20%**
Midden	46,67%	26,67%	20%
Hoog	33,33%	33,33%	0%
Totaal	100%	60%	40%

* op dit moment is het niet mogelijk om sociale koopwoningen te ontwikkelen (o.a. door bouwkosten en grondprijzen) in het sociale segment. Mochten deze mogelijkheden in de toekomst weer ontstaan, wordt daar bij nieuwbouw op ingezet.

** op gemeentegrond is minimaal 30% van de woningen in het sociale segment. Dit gaat ten koste van woningen in het middensegment.

Het programma voldoet niet aan twee aspecten uit de woonvisie 2023-2030.

- 1) Er ontbreekt 20% sociale huur in het programma en
- 2) er ontbreken 20% middeldure huurwoningen in het programma.

Dit zal moeten worden afgekocht door een nader te bepalen bijdrage aan het woonfonds.

Ondanks dat het voorgestelde programma niet voldoet aan de woonvisie 2023-2030, zijn er voldoende aanknopingspunten met het woonbeleid om in de haalbaarheidsfase nader onderzoek te gaan doen. Hierbij weegt zwaar mee dat het Augustinuspark dringend een impuls nodig heeft en dat het aandeel sociale huurwoningen in deze wijk boven het Amstelveense gemiddelde ligt.

In de haalbaarheidsfase doen wij onderzoek op basis van de volgende uitgangspunten:



1. De ontwikkeling sluit zo goed mogelijk aan bij het woonbeleid;
2. De ontwikkeling doet recht aan de locatie;
3. Het woonprogramma op deze locatie is uitlegbaar richting andere ontwikkelingen;
4. De ontwikkeling en het woonprogramma geven een impuls aan de wijk Keizer Karelpark.

Detailhandelsbeleid

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Getoetst aan detailhandelsnota 2016

De winkels en horeca in het Augustinuspark hebben geen perspectief meer, het is wenselijk om deze te transformeren naar andere functies zoals wonen of kantoorruimte. De voorgestelde ontwikkeling past dan ook binnen het detailhandelsbeleid.

Kantorenbeleid

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?

Getoetst aan Collegebrief Ontwikkelingen kantorenmarkt Amstelveen uit 2021

Er zit geen kantoor in het pand, noch is er in het plan voorzien in nieuwe kantoren, dus niet relevant voor deze toets.

Accommodatiebeleid

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan accommodatiebeleid?

Getoetst aan de Nota Accommodatiestrategie en Toeristenbelasting

Er zit geen Horeca of accommodatie in het pand en ook niet in het plan, dus is dit beleids-terrein niet relevant voor deze toets.

Zorg en maatschappelijk

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg een maatschappelijk?

Getoetst aan woonzorgvisie ouderen

Deze locatie is geen locatie voor een zorgprogramma, maar dat wordt ook niet voorgesteld.

Deze locatie biedt echter kansen voor woonvormen voor ouderen en daar zou in het haalbaarheidsonderzoek naar moeten worden gekeken. Zeker als dat gecombineerd wordt met enkele zorg voorzieningen in de plint van het gebouw. In de wijk is daar zeer zeker behoefte aan. Geadviseerd dit in de planvorming mee te nemen.

Groen en water

☐ ☒ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Getoetst aan Groenstructuurplan 2008

De ontwikkeling valt voor een klein deel in de hoofdgroenstructuur met aanduiding "park". Om deze reden moet bouwen hier met grote terughoudendheid en met meerwaarde voor het gebied plaatsvinden. De suggestie wordt gewekt dat een deel van het groen en de parkeerplaatsen aan de Ds. Heldringstraat rondom de kavel in dit voorstel onderdeel wordt van privétuinen of als zodanig ingericht wordt. Dat is niet wenselijk en daar moet in de haalbaarheidsfase kritisch naar worden gekeken.

Kap van bomen ten behoeve van de ontwikkeling moet ten allen tijde door de initiatiefnemer worden gecompenseerd – indien mogelijk op het terrein of anders in overeenstemming met de gemeente in de nabijheid ervan.



Parkeren

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan parkeerbeleid?
Getoetst aan parkeernota 2021.

Het voorstel omvat 82 parkeerplaatsen.



Huidig programma dat wordt verwijderd:

13 huurwoningen vrije sector: norm 1,2
718 m² wijk(winkel)centrum klein: norm 3,1
253 m² cafetaria: norm 5,0

totaal 16pp
totaal 22pp
totaal 13pp +
totaal 51 pp

Dat betekent dat bij sloop er 51 parkeerplaatsen te vergeven zijn. Verder verdwijnen er 28 bestaande plekken aan de Ds. Heldringstraat. Maar worden er 82 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Nieuw Programma:

24 koopwoningen goedkoop: norm 0,9
21 koopwoningen middelduur - laag: norm 1,2
40 koopwoningen middelduur - hoog: norm 1,2
10 koopwoningen duur: norm 1,4

totaal 21,6 pp
totaal 25,2 pp
totaal 48 pp
totaal 14 pp +
totaal 109 pp

Toe te voegen aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie:
109 (benodigd) -51 (bestaande parkeerdruk) +28(verwijderd) =86pp



Gerealiseerd worden er 82. Het tekort van 4 plaatsen kan in de haalbaarheidsfase worden opgelost.

Het beleid vraagt bij initiatieven van een dergelijke schaal dat het parkeren uit het zicht in een gebouwde voorziening wordt geregeld. Dat is in dit geval niet haalbaar. De grondverwervingskosten en de bouwkosten van een ondergrondse garage zijn dermate hoog dat op geen enkele wijze een haalbaar programma te realiseren is als aan die verplichting wordt vastgehouden.

Participatie

☒ ☐ ☐ Is er een participatieplan ingediend.

Er is een participatietraject door initiatiefnemer doorlopen. De kern van de resultaten van deze participatie is dat omwonenden gematigd positief op het initiatief reageren, maar graag op de hoogte gehouden willen worden over het parkeren, de parkeerdruk en over de uiteindelijke bouwhoogte en vorm.
