



# Ruimtelijke agenda KLM terrein en omgeving

Januari 2025

## Leeswijzer

Voorliggende Ruimtelijke agenda is geschreven in lijn met de structuuropbouw uit de Omgevingsvisie Amstelveen 2040 'Amstelveen Bloeit', bestaande uit vijf 'ruimtelijke opdrachten'.

Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt een beschrijving van de ontwikkellocatie in hoofdstuk 2.

De opvolgende hoofdstukken beschrijven alle ruimtelijke opdrachten, te weten:

- Hoofdstuk 3: Compact Amstelveen
- Hoofdstuk 4: Bereikbaar Amstelveen
- Hoofdstuk 5: Duurzaam Amstelveen
- Hoofdstuk 6: Groen Amstelveen
- Hoofdstuk 7: Gezond Amstelveen

Tot slot gaat hoofdstuk 8 nader in op het vervolgproces.

## Wat is een ruimtelijke agenda?

Een ruimtelijke agenda geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Het is een nadere toelichting op de omgevingsvisie voor de specifieke plek en is een nieuwe manier waarop de gemeente vroegtijdig richting geeft aan een (mogelijke) gebiedstransformatie.

Inhoudelijke is de ruimtelijke agenda een vertaling van beleid naar de locatie. Daarbij is ook gekeken naar de vraagstukken van de omliggende wijken om nieuwe ontwikkelingen van maximale toevoeging aan de stad te laten zijn.

Voor eigenaren en ontwikkelaars geeft de agenda een richting voor planvorming. Deze plannen volgen het afgesproken proces waarin participatie en besluitvorming plaatsvindt. Voor die plannen geldt op

het moment van toetsing dat het dan geldende beleid van toepassing is. De agenda is inspirerend bedoeld en ondergeschikt aan vastgesteld (of nog vast te stellen) beleid.





# Inhoud

<b>1. Aanleiding</b>	<b>6</b>	<b>6. Groen Amstelveen</b>	<b>22</b>
		Groene omgeving	22
<b>2. De ontwikkellocatie</b>	<b>8</b>	<b>7. Gezond Amstelveen</b>	<b>26</b>
Scope van de ontwikkellocatie	8	Routes	26
Voorgeschiedenis ontwikkellocatie	12	Geluid	26
<b>3. Compact Amstelveen</b>	<b>14</b>	Luchtkwaliteit	26
Omgevingsvisie Amstelveen	14	Bodem	26
Verbonden met-, onderdeel van, en in gepaste verhouding tot de stad	14	Wijkcentrum en zorg	27
Wonen	15	Sporthal	27
Werken	15	Cultuur	27
Kantoren	15	<b>8. Vervolgproces</b>	<b>28</b>
Bedrijfsruimte	16	Financiële aspecten	28
Detailhandel	16	Vervolgstappen ruimtelijk planproces	28
Horeca	16	Rol van partijen in de ruimtelijke ontwikkeling	28
Voorzieningen	16		
<b>4. Bereikbaar Amstelveen</b>	<b>18</b>		
Ontsluiting ontwikkellocatie	18		
<b>5. Duurzaam Amstelveen</b>	<b>20</b>		
Bodem en water zijn sturend	20		
Energietransitie	20		





# 1. Aanleiding

## Aanleiding ruimtelijke agenda

KLM heeft eind 2022 aangegeven zich te beraden op de toekomst van het huidige hoofdkantoor en omliggend terrein aan de Amsterdamseweg in

Amstelveen. Een van de scenario's is een vertrek uit Amstelveen, uiterlijk in 2027. Daarnaast onderzoekt KLM ook scenario's die uitgaan van inkrimpen en

uitbreiden op de huidige locatie. KLM verwacht begin 2025 uitsluitsel te kunnen geven over de definitieve plannen voor het hoofdgebouw en de locatie in Amstelveen.



Ten noorden van het huidige KLM terrein liggen gronden van woningbouwcorporatie Eigen Haard waar bungalows en een galerijflat op staan. Het gebied met bungalows wordt momenteel door Eigen Haard meegenomen in een verkenning naar sloop-nieuwbouw. De galerijflat wordt in 2024/2025 gerenoveerd.

Zowel de potentiële verhuisplannen van KLM als de mogelijke vervanging van (een deel van) het vastgoed van Eigen Haard bieden kansen voor een potentiële gebiedsontwikkeling. Het bestuur van de gemeente Amstelveen voelt naar aanleiding van deze ontwikkelingen en de mogelijke kansen die dat de stad kan bieden, een noodzaak voor het opstellen van voorliggende Ruimtelijke Agenda. Hiermee maakt de gemeente Amstelveen vroegtijdig haar ambitie en verwachtingen kenbaar. Ook wordt hiermee duidelijk welk beleid momenteel van toepassing is bij een eventuele gebiedsontwikkeling.

*1985 Kruising Burgemeester A. Colijnweg  
met Laan Nieuwer-Amstel. Rechts  
Vredeveld. Midden KLM hoofdkantoor.*



## 2. De ontwikkellocatie

### Scope van de ontwikkellocatie

De beoogde ontwikkellocatie ligt aan de oostzijde van Amstelveen, tegen het Amsterdamse Bos, de A9 en de wijk Patrimonium aan. Naast het KLM terrein en de gronden van Eigen Haard zijn aangrenzende gronden van de gemeente Amstelveen toegevoegd aan de scope van de ontwikkellocatie.

Ondanks het feit dat het ontwikkelgebied meerdere grondeigenaren heeft, streeft Amstelveen naar één integrale gebiedsontwikkeling waarbij de uitvoering gefaseerd kan plaatsvinden. Overleg tussen de partijen geldt als randvoorwaarde voor het opstarten van een integrale gebiedsontwikkeling.

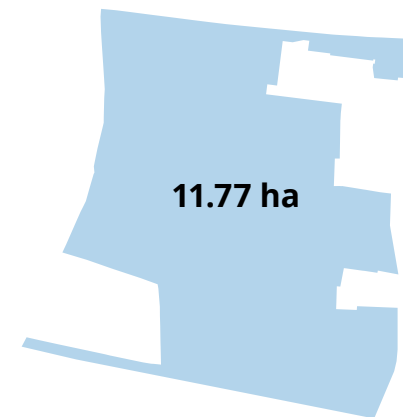
Naast de ontwikkelingen vanuit KLM en Eigen Haard zijn er andere ontwikkelingen in de directe nabijheid van de ontwikkellocatie die invloed hebben op een gebiedsontwikkeling:

- Wijkcentrum Pluspunt. Aan de noordoostkant van de ontwikkellocatie staat het gemeentelijk wijkcentrum Pluspunt. Het wijkcentrum is in bouwtechnische zin verouderd. Vanuit ruimtelijk oogpunt ligt het gebouw ongelukkig in het verlengde van de Smeenklaan en 'blokkeert' zo een ruimtelijk kwalitatieve verbinding met de Amsterdamseweg en het aanwezig Heemgroen. De opgave voor het verduurzamen/renoveren van het gebouw in

combinatie met ruimtelijke kansen voor de locatie, creëert mogelijkheden om de ontwikkeling deel uit te maken van een integrale gebiedsontwikkeling.

- Liander. Aan de zuidwestkant van het KLM-terrein bevindt zich een onderstation dat vervangen, vernieuwd en verzaamd wordt op de bestaande locatie aan Bolwerk. Gezien de beperkte ruimtelijke impact – het nieuwe onderstation wordt op exact dezelfde locatie geprojecteerd als het bestaande – rekenen we dit gebied wel tot het 'invloedsgebied' maar niet tot het 'ontwikkelgebied'. De weg 'Bolwerk' ligt op gemeentelijk grondgebied en vormt de toegangsweg naar Liander. Deze weg valt binnen de ontwikkellocatie.
- Direct ten zuiden van de KLM aan de weg 'Bolwerk' wordt door Rijkswaterstaat gewerkt aan de verbreding en verdiepte ligging van de A9. Het werkgebied van Rijkswaterstaat raakt niet direct aan het ontwikkelgebied maar wordt wel gerekend tot het 'invloedsgebied'.
- Een specifiek onderdeel van de werkzaamheden aan de A9 is de komst van een nieuw dek over de A9 ter hoogte van het Oude Dorp. De barrière die de huidige A9 vormt wordt hiermee weggenomen en noord- en zuid Amstelveen worden weer met elkaar verbonden.
- Mede door de komst van het dek over de A9,

nieuwe wensen ten aanzien van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en regulier onderhoud te zijner tijd, wordt vanuit de gemeente Amstelveen nagedacht over herprofilering van de Amsterdamseweg. Dit project valt binnen het invloedsgebied.



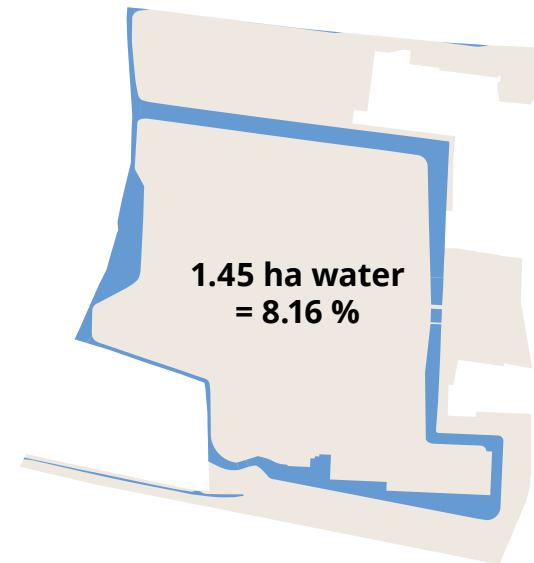
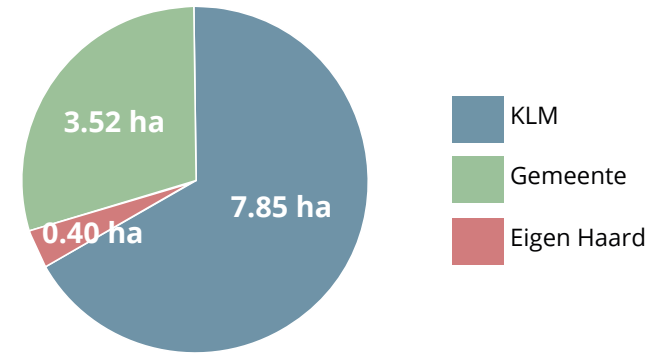
*Het ontwikkelgebied*







Oppervlakte:



Percentage water in huidige situatie





## Voorgeschiedenis ontwikkellocatie

Tot 1960 bestaat de locatie voornamelijk uit agrarische gronden in de typerende oost-west strokenverkaveling. Aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie wordt rond 1960 de A9 aangelegd en vestigt rond 1965 het energiestation zich langs het Bolwerk. In 1967 start de bouw van het KLM hoofdkantoor (ontworpen door Rein Fledderus) dat in 1971 in gebruik wordt genomen. Bij de ingebruikname werkten er rond de duizend mensen, na de renovatie in 1989 – waarbij een verdieping aan het gebouw is toegevoegd – werd dit aantal uitgebreid naar circa 1.400 medewerkers. In het stervormige hoofdgebouw is van bovenaf een vliegtuig (of propeller) te zien, waarbij de drie schijven de romp en de twee vleugels voorstellen.

Vanaf het moment dat de KLM zich vestigde in het gebied, werd het terrein omzoomd met water waarmee het hoofdkantoor op een eiland in de stad kwam te liggen met enkel een hoofdtoegang aan de oostzijde op de Amsterdamseweg en een secundaire entree aan het Bolwerk aan de zuidzijde van het terrein. In de periode tussen 1980 tot 2000 zijn enkele nieuwe gebouwen op het terrein bijgebouwd. Aan de Smeenklaan, ten noorden van de KLM locatie, worden in 1980 bungalows en een galerijflat door Eigen Haard gebouwd. Tevens wordt een parkje met heemgroen aangelegd nabij de woningen.



<1960



1970



1980



2000 >



*Het KLM  
hoofdkantoor  
in 1971*

FOTO: KLM AEROCARTO



# 3. Compact Amstelveen

## Omgevingsvisie Amstelveen

In 2024 is de Omgevingsvisie 2040 Amstelveen vastgesteld in de gemeenteraad. Hiermee is de koers voor de komende jaren bepaald als het gaat om de ruimtelijke ontwikkeling van Amstelveen. De Omgevingsvisie benoemt een aantal 'ontwikkelgebieden'. Dit zijn gebieden waar verdichting mogelijk is en hoger dan de Amstelveense hoogte (18 meter op basis van Hoogbouwvisie Amstelveen 2019) gebouwd kan worden, mits een volume passend is in de context van de locatie. Om initiatieven op een juiste wijze in te passen in de bestaande stad en aan te laten sluiten bij de kernwaarden van Amstelveen introduceert de Omgevingsvisie vijf 'ruimtelijke opdrachten': Compact, Gezond, Duurzaam, Groen en Bereikbaar Amstelveen. Naast de vijf ruimtelijke opdrachten benoemt de Omgevingsvisie ook een werkwijze met drie basisregels: Amstelveen op maat, Amstelveen vormen we samen en Amstelveen is wendbaar.

De Omgevingsvisie benoemt de ontwikkellocatie uit deze ruimtelijke agenda als 'ontwikkelgebied'. Concreet betekent dit dat maximale bouwhoogte in basis 6 bouwlagen bedraagt. Aanvullend kan op enkele locaties een hoger volume worden toegevoegd. Hoe hoog exact is een uitwerking van de basisregel 'op maat' waarbij aangetoond moet worden hoe



*Amstelveen op maat*



*Amstelveen vormen we samen*



*Amstelveen is wendbaar*

bebouwing zich op een gepaste manier qua maat en schaal verhoudt tot de directe omgeving en de bestaande stad. Hierbij geldt dat de bouwhoogte van het huidige hoofdkantoor (33m hoog) reeds als zodanig is bestemd. Binnen de contouren van het bouwvlak en passend binnen de huidige bestemming kan een nieuw gebouw tot deze hoogte verrijzen.

## Verbonden met-, onderdeel van, en in gepaste verhouding tot de stad

Het KLM-terrein ligt momenteel geïsoleerd in de stad. Het gebied is omzoomd door water en is alleen toegankelijk voor bevoegden. Bij een toekomstige gebiedsontwikkeling is de ambitie van de gemeente Amstelveen om het gebied een openbaar karakter te



geven en te verbinden met de stad. Dit geldt zowel vanuit ruimtelijk oogpunt (aanleggen van fiets- en wandelpaden en het versterken/uitbreiden van groen- en waterstructuren) als in programmatische zin (vestigen van maatschappelijke en culturele functies). Het gebied is gelegen tussen vier geheel verschillende grens-/invloedsgebieden:

- De zuidzijde wordt gekenmerkt door de ligging van de A9. Dagelijks rijden vele automobilisten over de A9. Het ontwikkelgebied is het punt waar Amstelveen begint/eindigt, gezien vanaf de A9. De locatie is daarmee sterk beeldbepalend en vormt feitelijk het visitekaartje van de stad. Amstelveen zet in op een representatieve gevel aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie waarbij de ambities van Amstelveen met betrekking tot een duurzame stad tot uiting komen. Het is daarbij goed voorstelbaar dat hogere bebouwing zich aan de zijde van de A9 bevindt om zo een (geluid)buffer te vormen richting het plangebied en de leefbaarheid op de ontwikkellocatie sterk te verbeteren.
- Aan de westzijde bevindt zich het Amsterdamse bos, een gebied met een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden. Het realiseren van langzaam verkeersverbindingen tussen het plangebied en het bos is een must.
- In het noorden grenst de locatie aan de bestaande wijk Patrimonium dat zich kenmerkt door een suburbaan woonmilieu met veelal grondgebonden

woningen van gemiddeld 3 bouwlagen hoog.

- Aan de oostzijde bevindt zich de Amsterdamseweg als historisch lint waar de gemiddelde bouwhoogte 3 lagen bedraagt. Daar waar de ontwikkellocatie de Amsterdamseweg raakt, wordt het lint zoveel mogelijk in ere hersteld. Tevens ligt het wijkcentrum Pluspunt en het Broersepark aan de Amsterdamseweg. Een langzaamverkeerverbinding tussen het Broersepark en het plangebied is een must. Ter hoogte van de A9 wordt de snelweg overkapt en ontstaat een nieuw stuk stad/openbare ruimte.

Een toekomstige gebiedsontwikkeling en de bouwhoogte in het bijzonder, spelen nadrukkelijk op gepaste wijze in op het karakter van de grens-/invloedsgebieden.

## Wonen

Het woonprogramma moet in lijn zijn met de uitgangspunten uit de Woonvisie 2023-2030 en de Nota passend en betaalbaar wonen 2024. Twintig procent\* van de nieuwe woningen op de KLM-locatie moet worden gerealiseerd in de sociale huur, verhuurd door een toegelaten instelling. Momenteel geldt in dit segment vooral een tekort aan kleine huurwoningen (met één of twee slaapkamers), en een overschot aan grotere huurwoningen (vanaf drie slaapkamers). Twee

derde van de woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment. De overige een derde van het woonprogramma is vrij. In onderstaande tabel een overzicht.

Segment	Koop	Huur
Sociaal	0%	20%*
Middelduur	27%	20%
Vrije sector	33%	0%

\*op grond in eigendom van de gemeente geldt minimaal 30% sociale huur, verhuurd door een toegelaten instelling.

Voor de huidige woningvoorraad in de omliggende wijk, Patrimonium, geldt een zeer slechte levensloopbestendigheid. Daarom zijn nieuwe, gelijkvloerse en drempelloze appartementen nodig, welke wél voldoen aan de noemer 'levensloopbestendig'. Hierdoor kunnen grotere woningen beschikbaar komen voor jongere gezinnen én huidige bewoners toch in hun eigen wijk blijven wonen. Ook worden producten zoals koopstart in het middensegment gestimuleerd. Hiermee worden woningen bereikbaarder voor middeninkomen.

## Werken

Wanneer KLM zou vertrekken van het terrein gaan in Amstelveen ca. 1.400 arbeidsplaatsen verloren. Het is wenselijk om deze in dat geval gedeeltelijk terug



te brengen, zodat een gemengd woon-werkmilieu ontstaat. Voor deze locatie is passend om de focus daarvoor te leggen op faciliteiten voor startups en het mkb, wat in lijn is met het Amstelveens coalitieakkoord. Belangrijk is dat het programma complementair is aan het programma op andere locaties in de stad (o.a. Stadshart, Kronenburg in Amstelveen-Noord, en het transformatiegebied Nieuw Legmeer aan de Bovenkerkerweg. Het KLM-terrein ligt deels aan de A9 en is een mooie zichtlocatie die interessant kan zijn voor nieuwe economische ontwikkelingen.

In de gebouwen langs de snelweg kunnen werkplaatsen worden gevestigd. Plaatsing van bijbehorende voorzieningen centraal in de wijk versterkt de sociale binding tussen wonen en werken. De zone langs de Amsterdamseweg kan de 'MKB-as' van Amity tot Oude Dorp te versterken. Daartoe kunnen de ontwikkelaars langs die as bedrijfsruimtes met een ruime bestemming, zoals woon-werkwoningen, realiseren.

## Kantoren

Het terrein valt niet binnen het kantorenconcentratiegebied zoals gedefinieerd in bestaand beleid. De kantorenstrategie geeft aan op deze locatie grootschalige ontwikkelingen niet als wenselijk te zien. De realisatie van kleinere kantoren is daarmee niet uitgesloten. Voor een succesvol, toekomstbestendig en vooral levendig kantoorgebied is het in elk geval cruciaal dat hier functiemenging plaatsvindt.

## Bedrijfsruimte

In de periode tot 2040 verwachten wij een grote vraag naar bedrijfspanden. Een deel van die vraag vangen we op klassieke bedrijventerreinen, maar ruimte voor kleinere bedrijven is ook passend in gemengde stedelijke gebieden. Vooral het vestigen van kleinschalige 'maakindustrie' lijkt hier kansrijk. Een nadere verkenning van kansen en mogelijkheden daarvoor is nodig, mede in relatie tot het voorziene wonen in de nabijheid. Het is van belang dat inrichting van dit type ruimte (maar ook voor andere passende vormen) rekening houdt met de specifieke eisen en wensen van mogelijke gebruikers.

Op deze locatie dienen activiteiten die een maatschappelijke meerwaarde leveren en duurzaam zijn de voorkeur te krijgen. Een ontwikkelende partij kan hier een verdere uitwerking voor opstellen, in samenwerking met de gemeente.

## Detailhandel

Het naastgelegen winkelgebied (Amsterdamseweg-Zuid) biedt een voldoende compleet aanbod en functioneert goed. De ruimte voor uitbreiding ter plaatse is beperkt. Wanneer nieuwe detailhandel op de ontwikkellocatie ontstaat, is er een aanzienlijke kans dat dat ten koste gaat van het succes van het huidige winkelgebied. De insteek is daarom om dit niet te doen.

## Horeca

Vanuit geldend beleid is er geen visie op de ontwikkeling van horeca op deze locatie. Met het oog op het creëren van een gemengd milieu is de realisatie van kleinschalige daghoreca hier passend. Avond- en nachthoreca, evenals grootschalige horeca, is op deze plek niet gewenst.

## Voorzieningen

De landelijke woningbouwopgave, waaraan ook Amstelveen een bijdrage wil leveren, maakt dat het wenselijk is nieuwe woningen op het KLM-terrein te realiseren. Daarbij hoort de realisatie van nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment is de druk op bestaande voorzieningen erg hoog. Met het toenemen van het aantal inwoners van Amstelveen tot 110.000 neemt de druk op voorzieningen toe, helemaal wanneer aanvulling met nieuwe voorzieningen uitblijft. Voor de KLM-locatie stelt Amstelveen dat per te realiseren woning 7 m<sup>2</sup> aan bijbehorende maatschappelijke voorzieningen wordt gereserveerd. Het precieze getal is te bepalen op het moment van vaststelling van plannen. De aard van de nieuwe voorzieningen lichten we toe in hoofdstuk 7. Hierbij liggen er kansen voor concentratie en multifunctionaliteit van de voorzieningen in de toekomstige openbare ruimte op het terrein. Te denken valt aan: ruimte voor individuele sporten en kunst in het groen, een maatschappelijk centrum met verschillende zorg- en welzijnsfuncties zijn daar voorbeelden van.

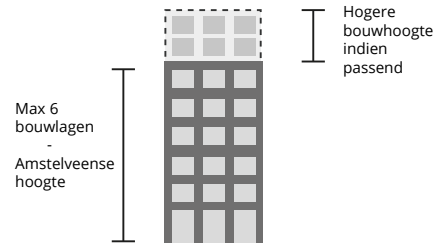




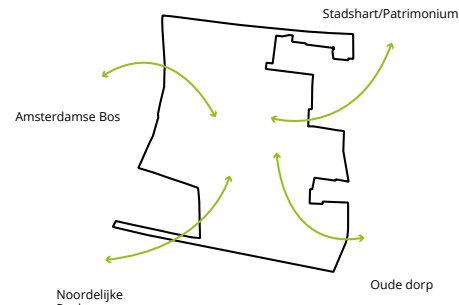
**Ruimtelijke- en programatische  
uitgangspunten  
Compact Amstelveen**



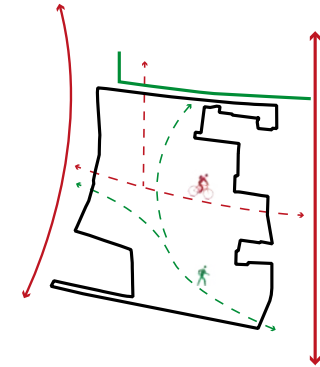
1. *Bebouwing verhoudt zich op een gepaste manier qua maat en schaal tot de directe omgeving*



2. *maximale bouwhoogte is in basis 6 bouwlagen. Een hogere bouwhoogte is incidenteel voorstelbaar, mits passend.*



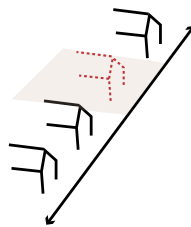
3. *De ontwikkellocatie is openbaar toegankelijk en verbonden met de stad.*



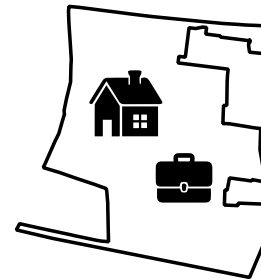
4. *De ontwikkellocatie biedt plaats aan nieuwe fiets- en wandelroutes*



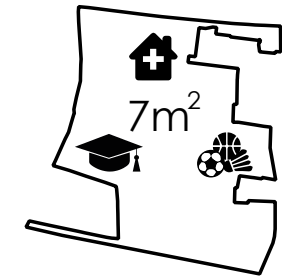
5. *Representatieve bebouwing aan zijde A9*



6. *Amsterdamseweg als lint herstellen*



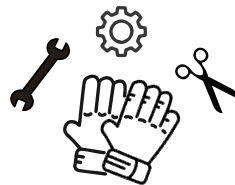
7. *De ontwikkellocatie biedt zowel plaats aan woningen als werkruimte.*



8. *De ontwikkellocatie biedt plaats aan minimaal 7m2 ruimte voor maatschappelijke voorzieningen per woning.*



9. *De ontwikkellocatie biedt plaats kleinschalige horeca*



10. *De ontwikkellocatie biedt plaats kleinschalige maakindustrie*



## 4. Bereikbaar Amstelveen

### Ontsluiting ontwikkellocatie

De verblijfskwaliteit in het gebied kan door de ontwikkelaars verhoogd worden door in het gebied de voetganger en fietser centraal te stellen; het gebruik van duurzame mobiliteit moet gestimuleerd worden. Om dit verder te stimuleren kan worden aangesloten op bestaande stedelijke en regionale loop- en fietsroutes. Zo ligt het Kazernepad/ Sportasroute, een druk bereide belangrijke regionale noord-zuid fietsroute, op steenworp afstand van de locatie en ligt het Broersepark aan de overzijde van het plangebied. Daarnaast geldt het creëren van een aansluiting met het Amsterdamse Bos aan de westzijde van het plangebied als belangrijke kans om aan te sluiten op loop- en fietsroutes in het Amsterdamse Bos.

De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is niet optimaal. Weliswaar liggen in de nabijheid van het plangebied 2 bushaltes (lijn 174 en 186), maar dit zijn geen hoogfrequente regionale buslijnen. Het is van belang om deze busverbindingen te behouden.

Naast inzet op fiets, voetganger en openbaar vervoer is het ook goed om in te zetten op deelmobiliteit. Dit gaat zowel om deelauto's, om het autobezit en parkeren te verminderen, als deelfietsen om bijvoorbeeld voor de

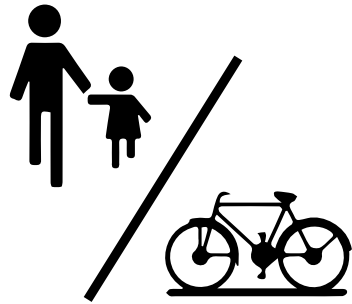
locatie deelbakfietsen beschikbaar te stellen.

Het gebied is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Amsterdamseweg. De locatie ligt weliswaar aan de A9 maar heeft geen directe ontsluiting op de snelweg. De snelweg A9 kan via het Stadshart bereikt worden of via het Oude Dorp en de Burgemeester A. Colijnweg.

Het groen dient op de locatie en in de omgeving de boventoon te voeren; de auto verdwijnt zoveel mogelijk uit het zicht. Ook voor het leveren van pakketten wordt naar een innovatieve oplossing gezocht, zoals het realiseren van een hub in het gebied waar ook een koppeling met deelmobiliteit gemaakt kan worden.



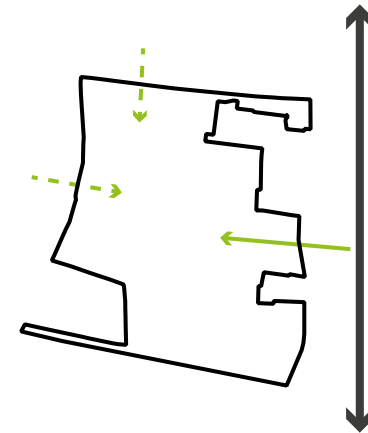
Ruimtelijke- en programatische uitgangspunten  
Bereikbaar Amstelveen



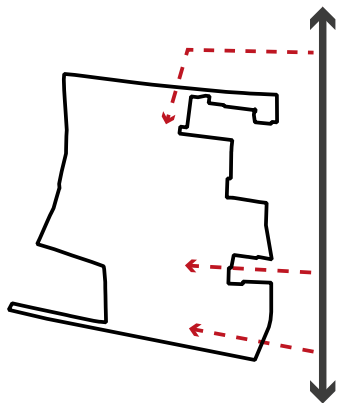
1. Voetganger en fietser staan centraal in de wijk



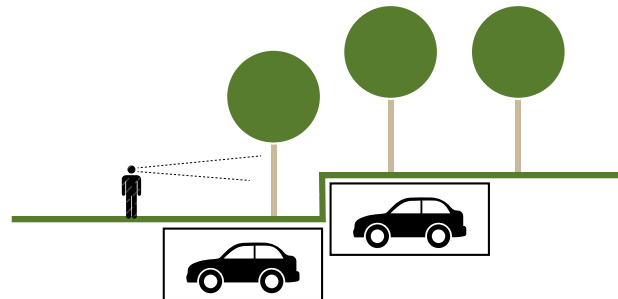
2. Autovrij/-luw gebied



3. Locatie verbindingen met omgeving d.m.v. nieuwe langzaamverkeer verbindingen. Huidige hoofdentree inrichten als entree voor langzaamverkeer



4. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer via Amsterdamsesweg



5. Landschap is leidend, parkeren uit het zicht



## 5. Duurzaam Amstelveen

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is het wenselijk om gebruik te maken van herbruikbare bestaande bouwmaterialen en (gedeeltelijk) te bouwen met natuurlijke materialen – zoals hout – zowel in het casco als in de architectuur van gevels en terrassen. Daarnaast kunnen lokaal gewonnen materialen worden gebruikt, zodat het aantal transportbewegingen wordt verminderd. Het heeft de voorkeur om hier middelhoge appartementenvilla's te creëren, die allemaal levensloopbestendig zijn. Woningen zijn daarmee bij voorkeur ook flexibel en aanpasbaar. Het realiseren van grote balkonterrassen bij de woningen maakt deze woningen aantrekkelijk voor ouderen, die graag over een ruime buitenruimte beschikken. Het is belangrijk dat vergroening van deze terrassen actief wordt gestimuleerd en aansluiting met het aanwezige groen wordt gevonden in de inrichting van zowel de gebouwen als de openbare gebieden. Met de groene omgeving waarin ook waterpartijen aanwezig zijn, worden ook koele zones gerealiseerd. Dit draagt ook bij aan de gezondheid, het beperken van de hittestress en wateroverlast (in het kader van klimaatadaptatie) en de biodiversiteit. Het bestaande KLM-hoofdkantoor is waardevol te noemen vanuit het oogpunt van architectuur en historie. Behoud hiervan kan, met het oog op circulariteit, een goede oplossing zijn – mits haalbaar.

Dit geldt echter niet als randvoorwaarde voor de gemeente. De beslissing om te slopen of te behouden is aan de ontwikkelaar. Het is wenselijk om onderdelen uit de sloopbebouwing opnieuw te gebruiken.

### Bodem en water zijn sturend

De eigenschappen van de bodem en het watersysteem zijn sturend voor het bodemgebruik. Het plangebied ligt in de Bovenlanden, die bestaat uit een antropogene (ophoog)laag op een veenbodem. Om restzetting van de veenlaag te voorkomen is een hoge grondwaterstand vereist. De scheidingsloot tussen KLM en Eigen Haard is een historisch relict dat in stand kan worden gehouden. Er wordt ingezet worden op het terug laten keren van gedempte sloten (oost-west), om de oorspronkelijke legakkerstructuur te herstellen, het aandeel oppervlaktewater te vergroten en uitzakken van de grondwaterstand in droge perioden te beperken. Het terugbrengen van de gedempte sloten draagt ook bij aan het tegengaan van wateroverlast en hittestress in dit gebied en creëert een aangename buitenruimte, die uitnodigt om naar buiten te gaan en te bewegen.

### Energietransitie

Het KLM-hoofdgebouw is (in ieder geval deels) voorzien van een WKO-doublet, een systeem dat zowel gebruikmaakt van warmte- en koudebronnen. De (eventuele nieuwe) gebouwen worden bij voorkeur energieneutraal of zelfs energieleverend. Hierbij is de afwezigheid van een gasaansluiting, een lage energievraag door goede isolatie en ontwerpen die rekening houden met de oriëntatie het uitgangspunt. Door vraag en aanbod van energie goed vooraf in kaart te brengen en het benutten van lokale energiebronnen is een goede bijdrage aan de energietransitie uitvoerbaar.

Om hittestress in de gebouwen tegen te gaan is het wenselijk om het aantal raampartijen op de zonkant te beperken (zuid en west) en te voorzien van zonwering aan de buitenkant van de gevel. Daarnaast is het wenselijk om het gebruik van airco's te minimaliseren, te ontraden of zelfs volledig af te wijzen.

Er kan ook worden nagedacht over de opslag van energie in en om het gebied om dit in te zetten op de momenten dat er geen energie zelf opgewekt kan worden.





## 6. Groen Amstelveen

### Groene omgeving

In de directe nabijheid van de ontwikkellocatie liggen een aantal waardevolle groenvoorzieningen en kernwaarden. Zo ligt het gebied tussen het Amsterdamse bos aan de westzijde en het Broersepark aan de oostzijde in. Deze ligging biedt een unieke kans om deze twee ecologische hotspots met elkaar via de ontwikkellocatie te verbinden en de biodiversiteit van deze 2 gebieden te versterken. Dankzij deze koppeling kan KLM-terrein een toekomstbestendig en klimaatbestendig gebied worden

In directe nabijheid van de locatie, net over de snelweg A9, ligt de Poel met haar oevers. Dit landschap behoort tot de oorspronkelijke veenverkaveling met kenmerkend slagenlandschap. Dit landschap vormt de overgang tussen bos en stad. De strook tussen grofweg De Poel en het Jac. P. Thijsepark is het laatst overgebleven gebied waar dit historische landschap nog aanwezig is. De ontwikkellocatie ligt in deze strook en de typerende waterstructuren refereren hier nog aan. Alhoewel de locatie zelf, door de introductie van een omzoming van water rond het KLM terrein, geen origineel slagenlandschap meer is, zijn de watergangen en het landschap wel zichtbaar vanaf het KLM terrein. Het openbaar maken van de oevers is bij een gebiedsontwikkeling daarom een must.



*Belangrijke groenwaarden rond ontwikkellocatie*

Zowel het Bos, Het Broersepark, De Poel als de ontwikkellocatie zelf bevatten hoge natuurwaarden. Een deel van de ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van de Provinciaal vastgestelde Ecologische verbindingszone. Deze natuurwaarden moeten bij een gebiedsontwikkeling in stand blijven en waar mogelijk moet de ecologische kwaliteit verbeterd worden. Belangrijk hierbij zijn het verbeteren van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress



*Provinciale Ecologische verbindingszone*

en wateroverlast. Ook moet geanticipeerd worden op potentiële bodemdaling, gezien de bodemsamenstelling. Ook kan de bodemgesteldheid bijdragen aan biodiversiteit. Hierbij moet worden gedacht aan het creëren van gradiënten ten aanzien van o.a. grondsoort, maaiveldhoogte en bezonning.

Direct naast de galerijflat van Eigen Haard aan de Smeenklaan ligt een parkje, aangelegd in 1974, met



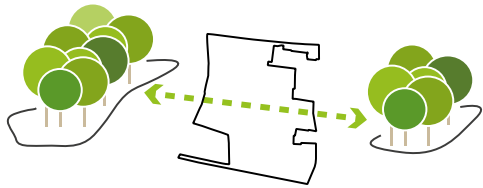
Heemgroen. Het gebied ligt tegenover het Broersepark maar ligt in tegenstelling tot het Broersepark afgezonderd en is daardoor slecht zichtbaar en toegankelijk vanuit de openbare ruimte. In een gebiedsontwikkeling moet de toegankelijkheid van het parkje aan de Smeenklaan worden verbeterd. Beide parken hebben vanwege hun bijzondere beplanting een beschermd status.

Het gebied fungeert niet alleen als belangrijke schakel in de groenstructuur van Amstelveen en omliggende groengebieden. Het groen, bestaand en toe te voegen groen, binnen de gebiedsontwikkeling draagt ook bij aan de identiteit van de plek, biedt voldoende recreatie mogelijkheden, versterkt de natuur(beleving) en speelt in op de klimaatopgave. Er wordt gewerkt aan het herstel van historische, landschappelijke elementen en bestaande groene kwaliteiten als waardevolle bomen worden behouden en versterkt. De toe te voegen nieuwbouw kent een na-tuurinclusieve inrichting en verbetert de verblijfs- en gebruikswaarde van het groen op het terrein.

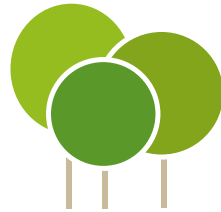
Tot slot liggen er kansen voor programmatische- en ruimtelijke integratie met de gebiedsontwikkeling rondom het nieuwe dek over de A9 ter hoogte van het Oude Dorp, herinrichting Amsterdamseweg en toekomstige renovatie van de wijk Patrimonium.



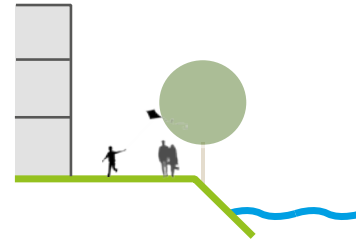
**Ruimtelijke- en programatische  
uitgangspunten  
Groen Amstelveen**



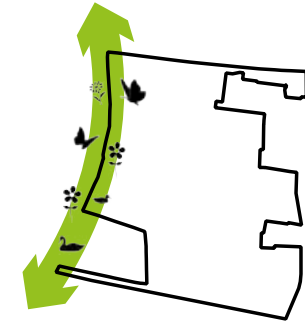
1. Groene koppeling via ontwikkellocatie tussen Broersepark en Amsterdams Bos



2. Behoud van waardevolle bomen



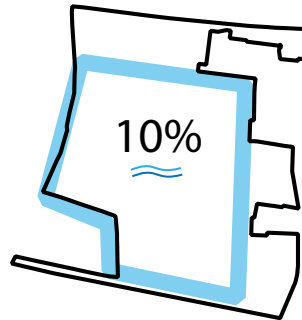
3. Alle oevers zijn openbaar toegankelijk



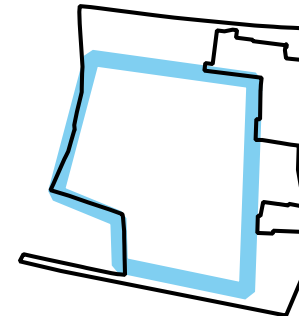
4. Behoud en versterken van de ecologische hoofdstructuur en natuurwaarden



5. Het groen op de ontwikkellocatie speelt in op de klimaatopgave, versterkt de natuur beleving, draagt bij aan de identiteit van de locatie en biedt voldoende plaats aan recreatiemogelijkheden.



6. De ontwikkellocatie bestaat uit minimaal 10% oppervlakte water



7. Er wordt ingezet op herstel van historische, landschappelijke elementen (slagenstructuur). Behoud van de eiland structuur is niet bepalend.





## 7. Gezond Amstelveen

### Routes

De ontwikkellocatie biedt kansen om verschillende groengebieden met elkaar te verbinden. Daarmee ontstaan ook ideale mogelijkheden om wandel-, fiets- en/of sportroutes aan te leggen tussen deze gebieden, waarbij bewoners uit de gehele wijk gestimuleerd worden om naar buiten te gaan en te bewegen. Voor sociale veiligheid, sociale cohesie en toegankelijkheid van het terrein is het belangrijk dat er ook een openbare ontmoetingsfunctie op het terrein komt. Dat kan een ontmoetingsplek in de buitenruimte zijn, bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin, een speelterrein en/of een sportplek. Bij voorkeur worden meerdere functies op één plek gerealiseerd, voor onderlinge ontmoetingen en uitwisseling. Dit kan ook een ontmoetingsplek in een van de gebouwen zijn, waar mogelijk kleinschalige horeca gerealiseerd wordt en waar gezamenlijke activiteiten met en door bewoners (vanuit de hele wijk) georganiseerd kunnen worden.

### Geluid

De locatie heeft te maken met geluidbelasting van de A9. Op de toegangsweg naar het Liander transformatiestation worden waarden tussen de 66 en 70 dB bereikt. Aan de zuidzijde van het terrein liggen de waarden tussen de 56 en 65 dB. De richtlijnen van

de GGD schrijven een maximum van 50 dB voor op de gevel van een gebouw met een functie voor langdurig verblijf, zoals woningbouw of een zorglocatie. Advies is om deze richtlijn van de GGD zoveel mogelijk te volgen om geluidsoverlast en mogelijke bijbehorende gezondheidsproblemen en slaapverstoring voor toekomstige bewoners op dit terrein te minimaliseren. Goede isolatie van toekomstige of bestaande bebouwing is essentieel om geluidsbelasting op de gevel te verminderen. Daarnaast draagt het vergroenen van de omgeving bij aan een prettige leefomgeving.

Om een rustige woonomgeving te creëren, is het nodig dat langs de A9 gebouwen staan met een geluidsafschermdende werking.



*Kaart geluidhinder*

### Luchtkwaliteit

De nabijheid van de A9 heeft een aanzienlijke impact op de luchtkwaliteit op dit terrein. Mogelijke gezondheidsrisico's van omwonenden nemen toe naarmate de afstand tot de weg kleiner is, ook wanneer de luchtkwaliteit aan de Europese grenswaarden voldoet. Woningen en voorzieningen waar kinderen, ouderen, zwangere vrouwen of mensen met een zwakke gezondheid langdurig verblijven moeten daarom op ruime afstand van drukke wegen worden gerealiseerd. Richtlijnen van de GGD schrijven voor om woningen en/of zorglocaties op een afstand van ten minste 150 meter van een snelweg (A9) te realiseren en ten minste 50 meter afstand van een drukke weg binnen de bebouwde kom (Amsterdamseweg). Met deze afstanden dient zoveel als mogelijk rekening te worden gehouden voor de inrichting van dit terrein.

### Bodem

De chemische bodemkwaliteit is niet onderzocht. Op basis van de verwachtingenkaart van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied bestaat de bodem gemiddeld uit klasse industrie. Dit betekent dat er geen gezondheidsrisico's optreden bij het standaard

gebruik Wonen, maar bij een herontwikkeling moet worden gestreefd naar minimaal klasse Wonen. Indien in het plan ruimte komt voor gevoelig gebruik zoals (moes)tuinen, kinderspeelplaatsen e.d., geldt een strengere eis voor wat betreft de mogelijke aanwezigheid van lood in de bodem. Uit onderzoek moet blijken of er geen andere verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn die een belemmering vormen. Sanerende maatregelen kunnen worden geoptimaliseerd in het ontwerp. Vanuit het oogmerk flexibel beheer verdient het aanbeveling de openbare ruimte uit te voeren in een uniforme bodemkwaliteit.

## Wijkcentrum en zorg

Het wijkcentrum Pluspunt heeft een belangrijke functie in de buurt, en dient daarom in nieuwe plannen ook een plek te krijgen. Gezien de huidige druk op voorzieningen voor eerstelijnszorg (een huisarts, tandarts, fysiotherapeut) in deze wijk is een nieuwe voorziening gewenst. Wanneer nieuw te bouwen woningen in het ontwikkelgebied bestemd zijn voor senioren, verhoogt dat bovendien de noodzaak voor het vestigen van een dergelijke voorziening in deze nieuwe wijk. Een nieuw wijkcentrum biedt de kans om beide functies te combineren tot een breder maatschappelijk centrum, dat een belangrijke bijdrage levert aan de sociale cohesie in de (nieuwe) wijk (referentie: Villa Randwijck, een buurtcentrum aan het Catharina van Clevepark in de wijk Randwijck in Amstelveen).

## Sporthal

De internationale school Amity, gevestigd aan de Amsterdamseweg 204, zoekt al enige tijd naar een sporthal waar de school gebruik van kan maken. Daarvoor zijn reeds verschillende opties verkend, zoals een combinatie met de nieuw te bouwen sporthal voor het Keizer Karel College, maar tot dusver is nog geen passende oplossing gevonden. De sportvoorziening bevindt zich bij voorkeur in de buurt van de school, hetgeen realisatie op de ontwikkellocatie een interessante optie maakt. Het alternatief hiervoor is een verschuiving van functies waarbij de sporthal nabij Amity wordt gerealiseerd en op het ontwikkellocatie de te verplaatsen functie wordt gerealiseerd.

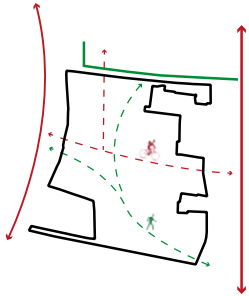
## Cultuur

De oplevering van de overkapping over de A9, ter hoogte van het Oude Dorp, biedt de kans om een aantal culturele bestemmingen in het gebied aan elkaar te verbinden. Een koppeling van het historische hart van de stad, de Annakerk, het ateliergebouw A24 aan de Amsterdamseweg 24, en een mogelijke nieuwe culturele broedplaats in de voormalige Piet Heinschool naast de Annakerk, maakt een tweede Amstelveense culturele hotspot in deze hoek mogelijk. De ontwikkellocatie kan hierin worden betrokken.

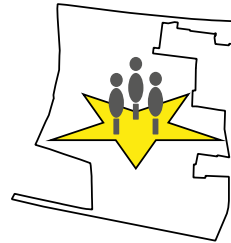


Beperkingenkaart

**Ruimtelijke- en programatische  
uitgangspunten  
Gezond Amstelveen**



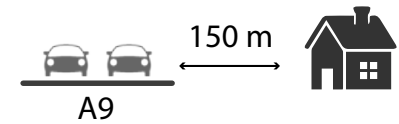
1. Inzet op creëren van nieuwe fiets- en wandelroutes.



2. Op de ontwikkellocatie komt een centraal gelegen, openbare ontmoetingsfunctie.



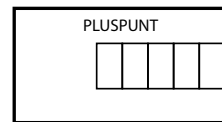
3. Bebouingswand aan zuidzijde plangebied als geluidsbuffer naar A9.



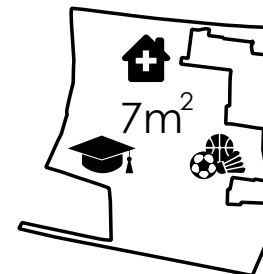
4. Woon- en zorglocaties op minimaal 150m afstand van snelweg A9.



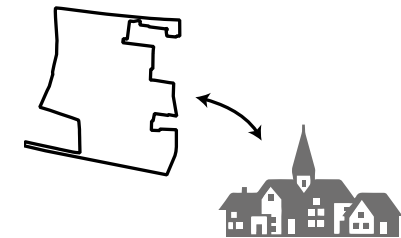
5. Er dient een eerstelijnszorgvoorziening in de gebiedsontwikkeling te worden gerealiseerd.



6. Wijkcentrum Pluspunt dient te worden gerealiseerd binnen de gebiedsontwikkeling.



7. In het gebied dienen maatschappelijke voorzieningen te komen.



8. De ontwikkellocatie is cultureel 'verbonden' met het Oude Dorp.

## 8. Vervolgproces

### Financiële aspecten

De herontwikkeling dient rekening te houden met de geldende uitgangspunten van planeconomie van de gemeente met betrekking tot kostenverhaal.

### Vervolgstappen ruimtelijk planproces

Deze Ruimtelijke Agenda is een vertaling van relevant beleid naar deze locatie en dient ter inspiratie voor de gesprekken met eigenaren om te komen tot herontwikkeling indien de eigenaren daartoe besluiten. Speciale aandacht verdient de gewenste gezamenlijke ontwikkeling van het eigendom van KLM, Eigen Haard en de gemeente. Hiervoor geldt overleg tussen de partijen als randvoorwaarde voor het opstarten van een integrale gebiedsontwikkeling.

De ontwikkelende partij geeft de participatie vorm conform het Participatiebeleid van de gemeente.

De gemeente beoordeelt initiatieven gericht op de ontwikkeling van het terrein aan de hand van deze Ruimtelijke Agenda. Ontwikkelaars die een initiatiefvoorstel voor het terrein aan de gemeente voorleggen kunnen daarvan gemotiveerd afwijken.

Wanneer de gemeente een initiatief voor ontwikkeling van (een deel van) het terrein als wenselijk heeft beoordeeld, stelt de gemeente een projectstartupbrief op. Daarin worden de kosten tot en met het opstellen van de voorovereenkomst verhaald. Daarna volgt een voorovereenkomst en een anterieure overeenkomst om het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren. Omdat de gemeente ook grondeigendom heeft in het plangebied, is het mogelijk dat hier nadere afspraken over gemaakt worden in een grond aan-/verkoopovereenkomst. Het gehele proces zal in de voorovereenkomst worden vastgelegd.

### Rol van partijen in de ruimtelijke ontwikkeling

Gezien de eigendomsverhouding in het ontwikkelgebied ligt het voor de hand dat de gemeente Amstelveen een faciliterende rol in de herontwikkeling heeft. Daarbij bestaat de mogelijkheid om gemeentelijke gronden in te brengen in de ontwikkeling. Waar het terrein nu een besloten karakter heeft, zal de openbare ruimte na aanleg een openbaar karakter krijgen. Een eigenaar of samenwerkende eigenaren kunnen

een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling voorleggen aan de gemeente. De gemeente beoordeelt het initiatief aan de hand van het afwegingskader dat in de Omgevingsvisie Amstelveen bloeit is opgenomen.

Actueel beleid van de gemeente is te vinden op [www.amstelveen.nl/kaderstellende-notas](http://www.amstelveen.nl/kaderstellende-notas)

