

## **CONCEPT** Quick Scan Bovenkerkerweg 2-8

Steller: J. Adolfse, T. Brons, L. Kiep, A. van Rijn

Afd: SO

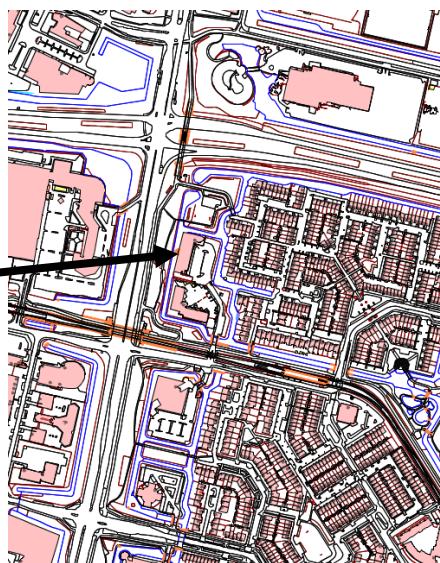
Wethouder: F. Gordon

Opsteldatum: 14 mei 2020

### Samenvatting

Zadelhoff en Maarsengroep hadden in 2015 samen met corporatie "Eigen Haard" een plan voor ontwikkeling van de kantoorpanden Bovenkerkerweg 2 tot en met 8. Dat plan is in de inspraak gesneuveld. Nu vierenhalf jaar later is de eigendom van Eigen Haard aan een gezamenlijke V.O.F. van de Maarsengroep en Zadelhoff overgedragen. Zij zijn gezamenlijk tot een initiatief gekomen. Dit initiatief omvat het slopen van de bestaande kantoorgebouwen. Realiseren van een half verdiepte parkeergarage en oprichten van 4 appartementengebouwen met daarin totaal 250 appartementen, waarvan 75% in het middeldure segment en 40% als koopwoningen en 60% huurwoningen. Het programma draagt bij aan de realisering van het College Uitvoerings Programma zoals door het huidige college in 2018 is overeengekomen en past grotendeels binnen de Woonagenda 2020. Parkeren is uitgewerkt volgens de geldende parkeernorm in een parkeerkelder en een parkeerplaats met parkeerdek.

Geadviseerd wordt positief te besluiten over dit initiatief en op verzoek van de initiatiefnemer medewerking te verlenen aan een verdere uitwerking.



### 1. Situatie

Op de kavels aan de Bovenkerkerweg nrs 2-8 staan twee middelgrote kantoorgebouwen. Deze gebouwen komen de komende tijd gefaseerd leeg te staan en voldoen niet langer aan de eisen van huidige kantoorgebruikers. De gebouwen beschikken over parkeren op eigen terrein en zijn afgescheiden van de naastgelegen woonwijk. Ze vormen een buffer tussen de Bovenkerkerweg en de woonwijk Middenhoven.

In 2015 zijn deze panden al bij een initiatief betrokken geweest. Dat plan was in bouwvolume iets groter dan het huidige plan, hoewel het aantal woningen ongeveer gelijk was. De omwonenden protesteerden bij de initiatiefnemers met succes tegen de plannen, zodat het plan in de eerste fase na de Quickscan is stopgezet.

De bedenkingen van de omwonenden waren gelegen in gevreesde parkeerdruk, vermindering van privacy voor de aanwonenden en vermindering van bezonning voor dezelfde aanwonenden.

Nu is er een nieuw initiatief ingediend, voor de VOF van Maarsengroep en Zadelhoff.



Afbeelding 1 Luchtfoto van gebied

## 2. Initiatief

Het initiatief omvat de sloop van de bestaande kantoorgebouwen, ten behoeve van realisatie van 250 appartementen in 4 appartementengebouwen, gelegen op een half-verdiepte parkeergarage.

Woonsegment	Huur/koopprijs	#woningen	aandeel	#parkeerplaatsen
Middeldure huur - laag	€737-€931	44	17,6%	61,6
Middeldure huur - hoog	€931 - €1.138	44	17,6%	61,6
Vrije sector huur	> €1.138	62	24,8%	86,8
Middeldure koop - laag	< €310.000	50	20%	70
Middeldure koop- hoog	< €460.000	50	20%	70
<b>Totaal</b>		<b>250</b>	<b>100%</b>	<b>350</b>

(prijspeil 2020) inclusief parkeerplaats.

Er zijn in dit plan 150 huur appartementen. Waarvan 88 middelduur.

Er zijn vervolgens nog 100 koopappartementen in het (lage en hoge) middeldure segment.

Totaal zijn er 188 middeldure appartementen. En 62 dure huurappartementen.

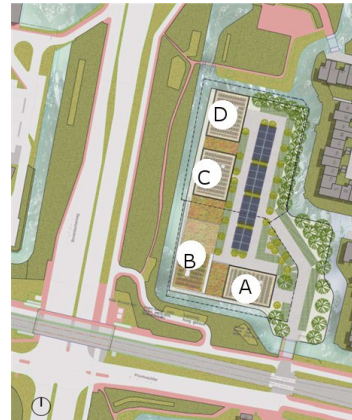
75% van het totaal is middelduur, waarvan iets meer dan de helft koop als iets minder dan de helft de helft middeldure huur is. Dure segment is alleen beschikbaar in huur.

De gemeente en initiatiefnemer spreken al langer over dit initiatief, wat oorspronkelijk volledig in het huursegment was beoogd. Intussen is dit jaar de Woonagenda vastgesteld. Het initiatief voldoet daarmee niet aan het uitgangspunt van de Woonagenda om 55% van de woningen in het koopsegment te realiseren. De initiatiefnemer heeft zich op basis van constructieve gesprekken bereid getoond om twee van de woongebouwen (overeenkomend met 40% van de woningen) alsnog in het koopsegment te bouwen.





programmastudie Bovenkerkerweg	programmastudie 2020-05-06
Blok A	38
Blok B	112
Blok C	50
Blok D	50
<b>Totaal</b>	<b>250</b>
Totaal Huur	150
Totaal Koop	100
<b>Totaal</b>	<b>250</b>
% huur	60%
% koop	40%
parkeerplaatsen	350
Parkeerratio	1,40



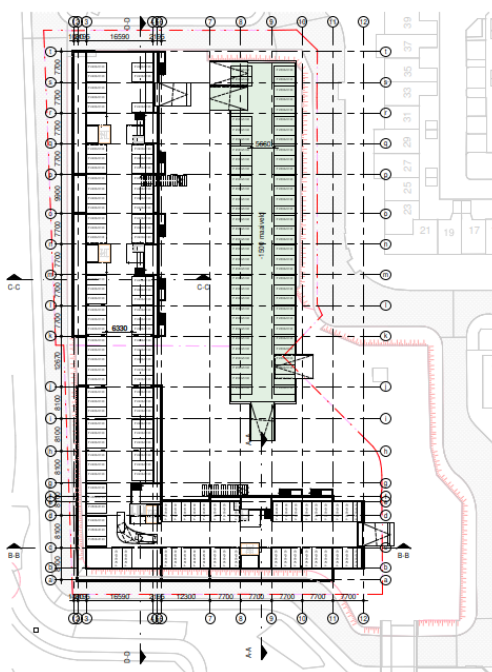
A=Huur, B=Huur, C=Koop, D=Koop

Het plan voorziet in de realisatie van een half verdiepte parkeergarage en een groen ingericht maaiveld met autoparkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm van 1,4. Dat wordt door initiatiefnemer gerealiseerd door een dubbellaagse parkeerplaats aan te leggen op het binnenterrein van het geheel. De inpandige parkeerplaatsen worden in de half-verdiepte parkeergarage gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden ingepast in een dubbellaags ingerichte parkeergarage op maaiveld. Deze dienen zoveel mogelijk uit het zicht genomen te worden door toepassing van groene pergola's of PV-cellen. Voor het stallen van fietsen worden per toren goed toegankelijke, gemeenschappelijke (inpandige) fietsenstallingen gerealiseerd.

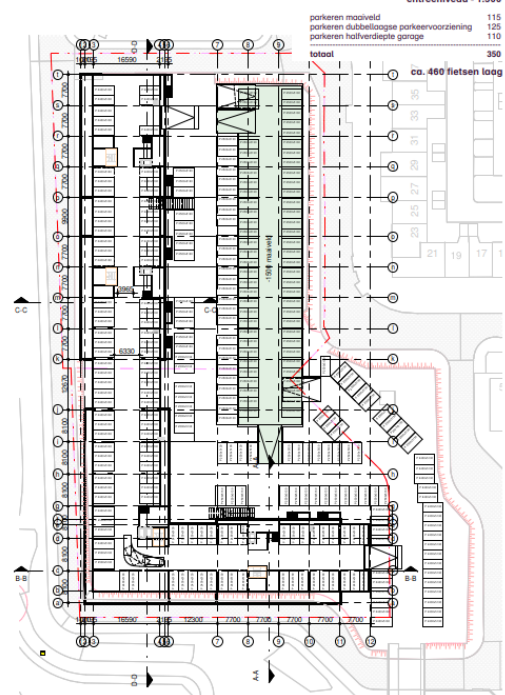
Het plan wordt aan de zuidzijde afgetopt op de in de Hoogbouwvisie genoemde Amstelveense hoogte van 6 bouwlagen, met op de hoek een stevig hoogteaccent van 14 bouwlagen. De noordelijke torens krijgen een set-back van 2 bouwlagen en voldoen daarmee weliswaar niet strikt aan de Hoogbouwvisie, maar leveren daarmee wel extra kwalitatief hoogwaardige koop appartementen.

### Plattegronden:

**programmastudie - plattegronden (parkeren norm 1,4)**  
halfverdiepte parkeergarage i.c.m. maaiveld parkeren & gebouwde parkeervoorziening - 1:500

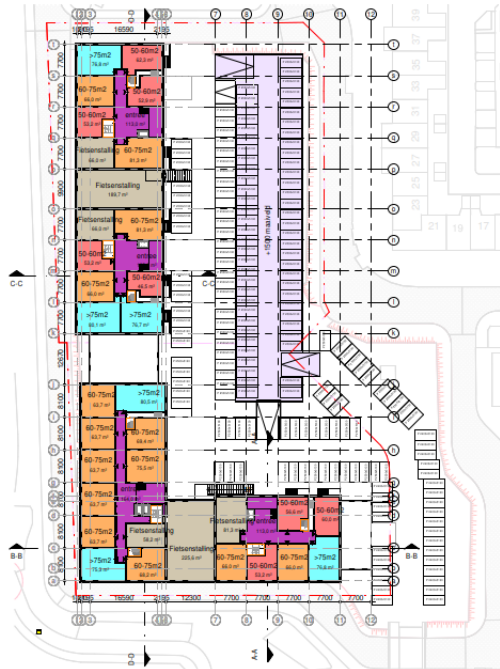


**programmastudie - plattegronden BVO**  
entree-niveau - 1:500





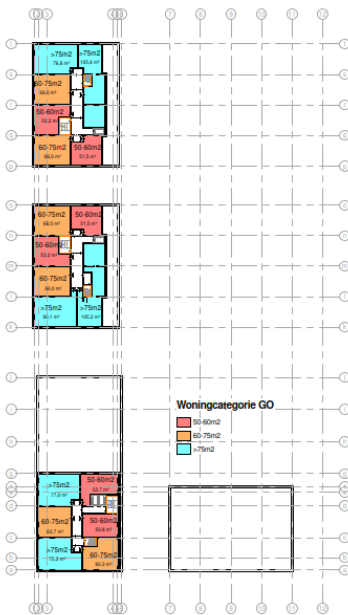
programmastudie - plattegronden  
begane grond - 1:500



programmastudie - plattegronden  
verdieping 1-4 - 1:500



programmastudie - plattegronden  
verdieping 5-6 - 1:500



programmastudie - plattegronden BVO  
verdieping 7-13 - 1:500





Om aan de eerder geuite bezwaren van omwonenden ten aanzien van bezonning en vermindering van privacy tegemoet te komen, is ervoor gekozen om zoveel mogelijk afstand te houden tot de bestaande woonwijk en geen nieuwe (brug)verbindingen te realiseren van en naar de aangrenzende woonwijk. Groen en water wordt verder in principe gerespecteerd en behouden en waar dat niet mogelijk blijkt gecompenseerd.

### 3. Initiatiefnemer

"Bovenkerkerweg 2-8 V.O.F." is eigenaar van beide kantoorgebouwen. In 2015 was woningbouwcorporatie "Eigen Haard" nog eigenaar van het zuidelijke kantoorpand, terwijl Maarsengroep-Brouwershoff het noordelijke kantoorpand in eigendom had. Brouwershoff voert inmiddels de naam Zadelhoff. Eigen Haard heeft inmiddels zijn eigendomsrechten overgedragen aan de Maarsengroep en Zadelhoff, zodat we nu te maken hebben met een V.O.F. die 50/50 eigendom is van deze laatste twee partijen.

### 4. Beoordeling plan

#### Programma:

250 appartementen, waarvan 188 in het middeldure segment en 62 in de vrije sector (huur).

Programma	M2 gbo/woning	#kamers/woning	# woningen	Aandeel
Middeldure huur -laag	50m2 – 60m2	2 kamers	44	17,6%
Middeldure huur - hoog	60m2 – 70m2	2 of 3 kamers	44	17,6%
Vrije sector huur	> 70m2	3 of 4 kamers	62	24,8%
Middeldure koop - laag	50m2 - 60m2	2 kamers	50	20%
Middeldure koop - hoog	60m2 – 70m2	2 of 3 kamers	50	20%
<b>Totaal</b>			<b>250</b>	<b>100%</b>

Het programma voldoet daarmee aan de in het College Uitvoerings Programma (CUP) benoemde wens tot realisering van een aanzienlijk programma middeldure appartementen. Initiatiefnemer stelt voor 75% van de woningen in het middeldure segment te realiseren. Van de 250 appartementen, zitten 44 huurappartementen in de categorie < €931,= en 44 huurappartementen in de categorie < €1.138,=. 50 in het laag middeldure koop-segment (< €310.000,=) en 50 in het hoog-middeldure koopsegment (< €460.000,=).

Het programma voldoet echter niet aan de in de Woonagenda 2020-2023 gestelde eis voor 55% koopwoningen waarvan 75% middelduur. Hierover is 11 maart 2020 overleg gevoerd tussen de portefeuillehouders Wonen en Ruimtelijke ordening en initiatiefnemer.

Initiatiefnemer heeft aangekondigd in gesprek met de gemeente te willen over voorrangsregelingen voor bepaalde doelgroepen, waarbij gedacht kan worden aan werknemers van maatschappelijke instellingen in de zorg en onderwijs. Een dergelijke voorrangsregeling is door initiatiefnemer eerder al succesvol toegepast.

#### Parkeren:

Initiatiefnemer heeft onderzoek laten doen, waaruit naar voren komt dat een lagere parkeernorm van 1:1,0 op termijn voldoende zou kunnen zijn om aan de parkeerbehoefte van de bewonersdoelgroep te voldoen. Daarbij is in aanmerking genomen dat het project wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van een tramhalte en dat de doelgroep voor de middel-dure huurwoningen een gemiddeld lager autobezit heeft dan bewoners van grotere (duurdere) woningen. Door een deel van de parkeerplaatsen verdekt op maaiveld te realiseren, is het op termijn mogelijk om het parkeerterrein (deels) te transformeren naar een gemeenschappelijke tuin.

Om te voorkomen dat er (extra) parkeerdruk ontstaat in de aangrenzende woonwijk, wordt echter vastgehouden aan de gemeentelijke parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement. Dat betekent dat er 350 parkeerplaatsen nodig zijn. Door het maaiveld parkeren deels in 2 lagen uit te voeren wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit vormt een uitdaging voor het behouden van de groene bomenrij tussen plangebied en naastgelegen woonwijk.

Locatie deelauto's (groen)



### Groen:

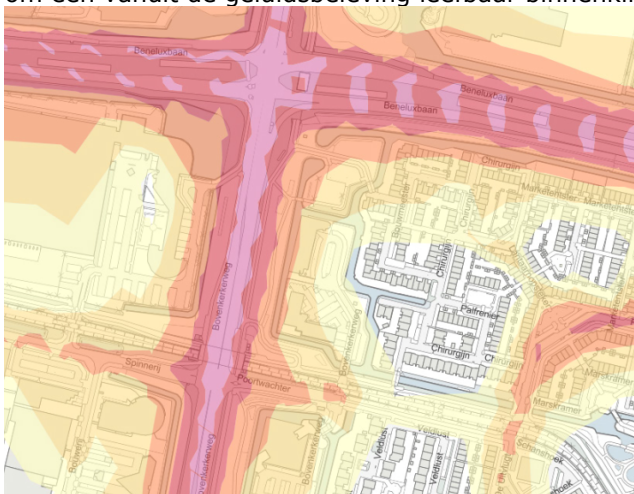
Het behoud van de groene karakter van de zoom tussen de woonwijk en is uitgangspunt van dit initiatief. Er is een inventarisatie gemaakt van de belangrijke bomen die deels op gemeentegrond staan (5-8) en deels op privé terrein (1-4). Uitgangspunt in het ontwerp is deze waardevolle bomen te behouden.



Doordat in de laatste fase een deels verdiepte tweelaagse parkeeroplossing nodig is gebleken, ligt er nu wel een uitdaging om de groene strook langs het water (met name boom 1,2,3 en 4) te kunnen behouden. In de projectfase zou men hier extra alert op moeten zijn.

### Milieu:

Deze locatie is met name een lastige ontwikkellocatie vanwege het wegverkeerslawaai dat hier van de Beneluxbaan, Bovenkerkerweg en sneltram komt. Het plangebied wordt van drie zijden met geluid belast. In de eerste fase van het project zal dus een nadere studie verricht moeten worden naar de noodzakelijke maatregelen die genomen moeten worden om een vanuit de geluidsbeleving leefbaar binnenklimaat te krijgen.



verkeerslawaai gemeentelijke weg, dag

### Duurzaamheid:

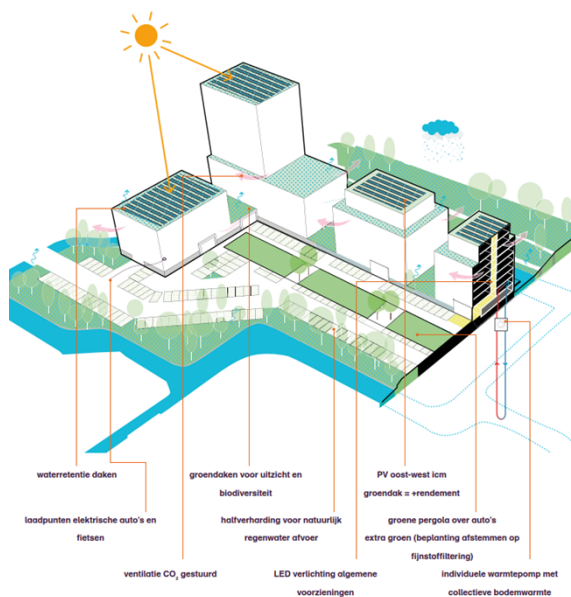
De woningen worden duurzaam verwarmd en geventileerd. Initiatiefnemer stelt voor de verwarming te regelen middels aansluiting op een warmtenet of middels warmtepompen. Ventilatie zal CO2 gereguleerd worden. De daken worden belegd met zonnepanelen.





Vanuit de gemeente wordt geadviseerd te onderzoeken of warmtepompen met grondwarmte tot de mogelijkheden behoren. Initiatiefnemer heeft in zijn projectvoorstel al enkele zaken aangestipt zoals blijkt uit onderstaande tekening.

**duurzaamheid ambities**  
inclusief wonen en duurzaam



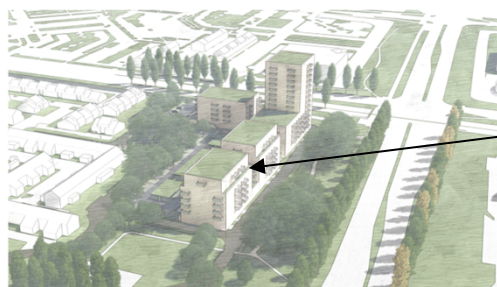
### Hoogbouwvisie:

In de Hoogbouwvisie wordt beschreven op welke locatie gebouwen hoger dan 6 bouwlagen tot de mogelijkheden behoren en op welke wijze dat in de omgeving ingepast dient te worden.

Voorliggend plan gaat in de basis tot 6 bouwlagen en sluit aan bij de in oktober 2019 vastgestelde Hoogbouwvisie door één hoogteaccent te realiseren. De Hoogbouwvisie definieert geschikte hoogbouw als ranke en slanke torens op een grotere onderbouw. Die onderbouw wordt gemaximaliseerd op maximaal 6 lagen met een hoogteaccent op de hoek. Het plan was naar aanleiding van de Hoogbouwvisie reeds met de stadsbouwmeester en stedenbouwkundige besproken, en paste binnen de regels van de Hoogbouwvisie, totdat een aanpassing noodzakelijk was om aan de eis tot het bouwen van meer koopwoningen uit de nieuwe woonagenda 2020-2023 tegemoet moest worden gekomen.

programmastudie - massa

programmastudie - massa



Het aangepaste voorstel is om de twee noordelijk gelegen torens middels een set-back te verhogen naar 8 bouwlagen, zoals op bovenstaande schetsen getekend is. Deze gebouwen



worden dan 2 lagen hoger. De gemeenteraad zal gevraagd worden in de Startnotitie hier expliciet mee akkoord te gaan.

## 5. Advies

Geadviseerd wordt te concluderen dat er een interessant plan ligt dat we op projectmatige basis kunnen oppakken.

Derhalve wordt geadviseerd positief te besluiten over onderhavige Quick Scan. Wanneer Initiatiefnemer een vervolg wenst te geven aan het initiatief zal een eerste bijdrage in de gemeentelijke kosten aan hen worden gevraagd zodat de projectorganisatie kan worden samengesteld die de opdracht krijgt dit project in overleg met de initiatiefnemer nader te onderzoeken om te zien of er sprake is van een haalbare herontwikkeling. Daarvoor wordt eerst een voorovereenkomst opgesteld met daarin de procesafspraken voor dit project en de vergoeding van de gemeentelijke kosten.

Daarna is de eerste stap het opstellen van een concept startnotitie die na participatie met omwonenden en belanghebbenden aan de gemeenteraad zal worden aangeboden. Communicatie met de wijk en met belanghebbenden wordt daarmee in een vroeg stadium vormgegeven. In deze startnotitie zal de gemeenteraad uitdrukkelijk worden gevraagd akkoord te gaan met de afwijking van de Hoogbouwvisie voor twee van de 4 woongebouwen.

Op basis van die startnotitie kan initiatiefnemer het plan nader uitwerken en kan ook de financiële haalbaarheid van het plan worden bepaald.

Indien partijen overeenstemming bereiken over een definitief plan, wordt dat vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De inhoud van de in deze overeenkomst beschreven plannen vormen de basis van het op te stellen bestemmingsplan. De toepassing van de "Gemeentelijke Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018" op het middeldure (huur)segment wordt in dat bestemmingsplan vastgelegd.

Verder wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd welke woningen in dit middeldure segment vallen en bij de koopwoningen wordt tegelijkertijd contractueel een zelfbewoningsplicht van 3 jaar en een anti-speculatiebeding van 5 jaar afgesproken.

Deze Quickscan is openbaar en met een persbericht wordt de vaststelling ervan door het college van B en W bekend gemaakt. Het is aan de initiatiefnemer om een omgevingsanalyse te maken en het plan tijdig met omwonenden en andere betrokkenen te delen en draagvlak te creëren. De gemeente kan de initiatiefnemer in dit stadium participatieadviezen geven. De verdere uitwerking van het initiatief beschrijft de gemeente in overleg met de initiatiefnemer in een startnotitie.

De ontwikkelaar draagt 100% bij in de plankosten, in de gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten en zondig wordt hem een bijdrage gevraagd voor ruimtelijke ontwikkeling.

Deze Quickscan heeft een geldigheid van 1 jaar na vaststelling, waarbinnen het project moet worden gestart. Het gemeentebestuur behoudt zich dan het recht voor om het initiatief daarna een andere waardering te geven. Deze Quickscan waardeert alleen het initiatief, doch geeft geen garantie dat er op korte termijn voldoende capaciteit is om het project direct vanuit de gemeente te kunnen begeleiden.

Hoewel het college door vaststelling van deze QuickScan de uitspraak doet het initiatief de moeite waard vindt om verder uit te werken, bestaat er nog steeds de mogelijkheid dat lopende het verdere proces de conclusie getrokken (moet) worden dat het initiatief uiteindelijk niet haalbaar blijkt. Medewerking is uiteindelijk onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad.