

## COLLEGEVOORSTEL

**Voorstel nr** 80

**Datum B&W-besluit** 6 oktober 2020

Z20-068818/D20-357215

**Voor de raadsvergadering van**  
?? november 2019

**Portefeuillehouder** wethouder Floor Gordon

**Afdeling** Directie

**Behandelend ambtenaar** (voor technische vragen)

G. Gelderloos/G. Koppenaal

020-5404646/020-5404632

g.gelderloos@amstelveen.nl

**Behandelen in de raadscommissie** Ruimte, wonen en natuur (RWN)

**op** 29 oktober 2020

### Onderwerp

Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020 (ROP 2020).

### Gevraagd besluit

1. Kennisnemen van het ROP 2020 en de daarin opgenomen vlekkenkaart voor het ruimtelijk ontwikkelpotentieel van Amstelveen voor de komende twintig jaar.
2. De uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling in balans die ten grondslag liggen aan het ROP 2020 vaststellen.
3. In de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen naast het Stadshart en de Scheg prioriteit geven aan de ontwikkeling van Kronenburg en Legmeer conform de gebiedsvisies die voor die gebieden zijn vastgesteld.
4. Wanneer de ontwikkeling van nieuwe potentiële ontwikkelgebieden wenselijk is in principe gebiedsvisies voor die gebieden op te stellen.

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

### Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Regie voeren op de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen en ruimtelijke ontwikkeling in balans.

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

Bij de opstelling van gebiedsvisies en realisatie van potentiële ontwikkellocaties de volgende uitgangspunten hanteren:

1. Transformatie draagt bij aan versterking van de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde omgeving.
2. De stad is bereikbaar met alle vervoersmodaliteiten waarbij prioriteit ligt bij Openbaar Vervoer en actieve mobiliteit (lopen, fiets, etc.) voor een leefbaar en gezond Amstelveen.
3. Voor een evenwichtige woon-werkbalans dient de toename van de beroepsbevolking bij voorkeur gelijk op te gaan met de toename van de arbeidsplaatsen.
4. Behouden en versterken van de hoofdgroenstructuur (waaronder de heemparken, het bos en de polders) met het kenmerkende groene raamwerk. Bij gebiedstransformaties zetten we in op behoud van de functies van het groen, zoals belevingswaarde, ecologie, recreatie en waterberging. Vanwege het toenemend gebruik is versterking van de kwaliteit van het groen noodzakelijk.
5. Voor de duurzaamheidsopgave (energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit) is reservering van ruimte noodzakelijk. Dat kan ten koste gaan van andere ruimtevragen.
6. De beschikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, zorg, sport, cultuur) houdt gelijke tred met de bevolkingsontwikkeling.
7. Prioritering en fasering van projecten is nodig om de beoogde versterking van leefbaarheid en kwaliteit te realiseren en financieel gezond te blijven.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN



**Programma (speerpunt)**

Programma 5 Ruimtelijke Ontwikkeling.

---

**Aanleiding**

In Amstelveen en de regio is de afgelopen jaren sprake van toenemende druk op de woningmarkt. Hierdoor werd het steeds lastiger woonruimte te bieden aan een groeiende groep Amstelveners en aan mensen met een economische of sociale binding met Amstelveen. Dit is onderkend door de gemeenteraad en heeft geleid tot aanvaarding van de motie 'Bouwen, bouwen, bouwen' in 2018. Mede naar aanleiding van deze motie is volop ingezet op de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen uit 2016 (ROP 2016) heeft bijgedragen aan versnelling van de woningbouw en verbetering van de communicatie tussen markt en gemeente. Inmiddels zijn ongeveer 11.000 wooneenheden in diverse stadia van ontwikkeling. Daarmee pakt Amstelveen een evenredige rol in de regio in het oplossen van het woningtekort.

Bij de vaststelling van het ROP 2016 is een actualisering toegezegd. Het ROP 2020 bevat deze actualisering. Begin juni 2020 zijn de contouren van het ROP 2020 aan een vertegenwoordiging van de raad gepresenteerd.

Met de aanbidding van dit ROP 2020 ronden wij de opdracht af, die de gemeenteraad ons gaf in de motie 'Bouwen, bouwen, bouwen'.

---

**Argumenten**

Ad 1: In de motie 'Bouwen, bouwen, bouwen' uit 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen een vlekkenkaart met mogelijke ontwikkellocaties te presenteren. Op de vlekkenkaart in het ROP 2020 zijn elf locaties opgenomen, waar wij mogelijkheden zien voor transformatie gericht op behoud of versterking van de leefbaarheid en kwaliteit van Amstelveen. Op de vlekkenkaart onderscheiden we drie soorten vlekken. Allereerst gebieden waarvoor de gemeenteraad een gebiedsvisie heeft vastgesteld: Stadshart, Kronenburg en Legmeer. De ontwikkeling van die gebieden zal de komende twintig jaar kunnen plaatsvinden binnen de kaders van de vastgestelde gebiedsvisies. Daarnaast geven we zes vlekken aan, waar we op termijn ontwikkelmogelijkheden zien: Kostverlorenhof, Omgeving Ziekenhuis-knoop Ouderkerkerlaan, Krijgsman 't Parc, Bovenkerkerweg, Beneluxbaan Noord en wellicht de KLM locatie. Voor die vlekken geldt dat ruimtelijke uitwerking van de potentie van die gebieden nodig is voordat ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Tot slot hebben we Startbaan en Kalkbranderij/Bovenkerkerhoek als vlek opgenomen in dit ROP 2020. Aan de Startbaan is de transformatie van de kantorenstrook ver gevorderd: daar resten nog drie te ontwikkelen kavels. Het gebied Kalkbranderij/Bovenkerkerhoek beschouwen wij als reservelocatie voor de lange termijn, die we tijdelijk kunnen benutten voor oplossing van het woningtekort.

Met de besluitvorming over het ROP 2020 besluiten we niet dat we de opgenomen vlekken in ontwikkeling gaan nemen. De komende decennia zal moeten blijken welke ontwikkeling uiteindelijk vanuit het oogpunt van leefbaarheid, kwaliteit en de ruimtelijke en financiële balans wenselijk en haalbaar is. Om die reden vragen wij de raad niet het ROP 2020 en de daarin opgenomen vlekkenkaart vast te stellen, maar daar kennis van te nemen.

Ad 2: De uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling in balans zijn afkomstig uit de belangrijkste beleidskaders voor stedelijke ontwikkeling. Door deze uitgangspunten in samenhang te hanteren kan Amstelveen ontwikkelen met ruimte voor wonen, werken, voorzieningen en verblijven.

Ad 3: Voor het Stadshart, de Scheg, Kronenburg en Legmeer heeft de gemeenteraad gebiedsvisies vastgesteld. Met de ontwikkeling van deze gebieden zal de bevolking van Amstelveen op termijn toenemen van de huidige 91.000 tot naar schatting 110.000 inwoners. Ontwikkeling van deze gebieden heeft niet als doelstelling dat inwonertal te bereiken. De doelstelling van deze gebiedsontwikkelingen is de leefbaarheid te versterken en kwaliteit toe te voegen aan de stad.

---



Ad 4: Door het opstellen van gebiedsvisies kan bij de realisatie van mogelijke ontwikkellocaties sturing plaatsvinden op behoud en versterking van de leefbaarheid en kwaliteit van Amstelveen.

---

#### **Kanttekeningen**

Ad 1: Indien in de periode tot 2040 de op de kaart opgenomen vlekken allemaal tot ontwikkeling gebracht zouden worden zou dat ruimte kunnen bieden aan ongeveer 15.000 nog toe te voegen woningen en een bevolkingsgroei tot circa 125.000 inwoners. Bouw van dit aantal woningen en het bereiken van dit inwonertal is geen doelstelling van de gemeente Amstelveen. De gemeenteraad kan hierin keuzes maken.

Ad 2: Toepassing van de uitgangspunten kan bij de ontwikkeling van locaties leiden tot verschillende of tegenstrijdige ontwikkelmogelijkheden. Dat vraagt per project om een afweging over de wenselijkheid, ruimtelijke aanvaardbaarheid, prioritering, maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Die afweging verwerken wij in startnotities die we ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Ad 4: Voor Startbaan is geen gebiedsvisie nodig omdat de transformatie van de kantorenstrook al ver gevorderd is. Ook voor Kalkbranderij/Bovenkerkerhoek is opstellen van een gebiedsvisie voorlopig niet aan de orde omdat we die locatie beschouwen als reservelocatie voor de lange termijn.

---

#### **Financiën**

Besluitvorming over het ROP 2020 heeft geen directe financiële consequenties, omdat daarmee niet besloten wordt tot in ontwikkeling nemen van locaties. Wanneer uitwerking van een project of ontwikkellocatie start openen we een grondexploitatie.

Wanneer besloten wordt tot stedelijke vernieuwing van gebieden in Amstelveen zal dat van de gemeente vragen te investeren in bijvoorbeeld openbare voorzieningen, renovaties of warmtetransitie. In de meerjarenbegroting 2021 is hiervoor de reserve Sparen Vooraf hernoemd tot reserve Stedelijke Vernieuwing. Deze reserve kan ook worden ingezet voor financiering van de onrendabele top van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

---

#### **Communicatie**

We zullen het ROP 2020 gebruiken in de communicatie met ontwikkelaars als instrument om duidelijk te maken wat de gemeente belangrijk vindt bij stedelijke ontwikkeling. Communicatie over projecten of ontwikkellocaties vindt plaats op het moment dat dat in het planproces aan de orde is. Inspraak gefaciliteerd door de gemeente vindt per project in elk geval plaats voorafgaand aan de vaststelling van de startnotitie over het project. Bestemmingswijzigingen en omgevingsvergunningen kennen de wettelijk bepaalde procedure inzake zienswijze en beroep.

---

#### **Procedure**

Wanneer gebiedsvisies voor ontwikkelgebieden zijn opgesteld leggen wij die ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

De inhoud van het ROP 2020 nemen we mee in het 'Koersdocument Amstelveen: op weg naar de omgevingsvisie'.

---

#### **Bijlagen**

Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020.  
Vlekkenkaart ruimtelijk ontwikkelpotentieel Amstelveen.

---

De secretaris,

De voorzitter,



Bert Winthorst

Tjapko Poppens

## BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

### Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

## RAADSBESLUIT

### Besluit

1. Kennisnemen van het ROP 2020 en de daarin opgenomen vlekkenkaart voor het ruimtelijk ontwikkelpotentieel van Amstelveen voor de komende twintig jaar.
2. De uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling in balans die ten grondslag liggen aan het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020 vaststellen.
3. In de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen naast het Stadshart en de Scheg prioriteit geven aan de ontwikkeling van Kronenburg en Legmeer conform de gebiedsvisies die voor die gebieden zijn vastgesteld.
4. Wanneer de ontwikkeling van nieuwe potentiële ontwikkelgebieden wenselijk is in principe gebiedsvisies voor die gebieden op te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ?? november 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Bert Schouten, wnd.

Tjapko Poppens