

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF 2020

6 oktober 2020

Z20-068818/D20-357217





Inhoud

Bestuurlijke samenvatting	4
1. Inleiding	6
2. Ruimtelijke ontwikkeling in balans	9
3. Vlekkenkaart: kansenkaart ontwikkelpotentieel Amstelveen	11
Bijlage 1: Motie 'Bouwen, bouwen, bouwen'	27
Bijlage 2: (Beleids-)uitgangspunten voor stedelijke ontwikkeling	30
Bijlage 3: Ruimtelijke ontwikkeling in balans: infrastructuur, groen, werk en voorzieningen	37
Bijlage 4: Terugblik en ontwikkeling bevolking, wonen, werken	43
Bijlage 5: Terugblik ROP 2016 en sinds 2016 opgeleverde projecten	49
Bijlage 6: Projecten in realisatie- en voorbereidingsfase	53
Losse bijlage: vlekkenkaart ontwikkelingspotentieel Amstelveen	



Bestuurlijke samenvatting

Woningnood

Het woningtekort in Nederland is groot en blijft de komende jaren stijgen, met name in de Randstad. Ook in Amstelveen en de Metropool Regio Amsterdam is de afgelopen jaren sprake van toenemende druk op de woningmarkt. Dit tekort uit zich in hoge huizenprijzen, hoge huurprijzen en wachtlijsten voor met name het middensegment. Hierdoor is het steeds lastiger passende woonruimte te bieden aan een groeiende groep Amstelveeners en mensen met een economische of sociale binding met Amstelveen en de regio. Amstelveen heeft sinds de laatste economische crisis ruim baan gegeven aan nieuwe woningbouwinitiatieven met nadruk op het middensegment. Hierdoor worden de komende jaren veel betaalbare woningen in het middensegment opgeleverd. Ook na de unaniem door de gemeenteraad aangenomen motie 'Bouwen, bouwen, bouwen' uit 2018 is volop ingezet op de ontwikkeling van hoogwaardige en omvangrijke woningbouw met accent op betaalbaar wonen in het middensegment om de woningnood terug te dringen.

Ruimtelijke ontwikkeling in balans

Amstelveen is meer dan een woonstad. Amstelveen is ook een werkstad met kwalitatief hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, welzijn, cultuur, sport en vrije tijd. Deze voorzieningen willen we ook in de toekomst op peil houden. Ontwikkelaars blijven zich intussen bij ons melden met woningbouwinitiatieven. Daarom willen we steviger regie gaan voeren op een evenwichtige ontwikkeling van Amstelveen met een goede balans tussen wonen, werken en voorzieningen.

Bouwen met meer aandacht voor de omgeving

Vanuit de gedachte dat 'groen dat je opgeeft, nooit meer terugkomt', blijven onze parken, het Bos, de Amstelscheg en Bovenkerkerpolder groen. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden dus binnen de bebouwde kom plaats en daardoor kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Amstelveeners uiten ook steeds vaker hun zorgen hierover. Om Amstelveen leefbaar te houden en om als gemeente financieel gezond te blijven, is het de hoogste tijd om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen scherper te prioriteren, keuzes te maken en steviger te regisseren met meer oog voor het behoud van een fijne leefomgeving. Wij willen voor nieuwe binnenstedelijke ontwikkelgebieden eerst een gebiedsvisie opstellen en uitgangspunten hanteren waaraan bouwinitiatieven worden getoetst. Vooral het versterken van leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving is daarbij belangrijk, met behoud en toevoegen van groen als uitgangspunt. Daarnaast denken we samen met de gemeenteraad na over het vroegtijdig betrekken van omwonenden bij een initiatief voor een bouwproject door de ontwikkelaar of door de gemeente.

Uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen

Bij gebiedsontwikkelingen of individuele bouwinitiatieven stellen wij uitgangspunten voor die zich richten op het versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde omgeving, een goede bereikbaarheid te voet, per fiets en met openbaar vervoer, een evenwichtige woon-werkbalans, het op peil houden van het hoogwaardige voorzieningenniveau van onderwijs, zorg, cultuur, sport en vrije tijdsbesteding, het reserveren van ruimte voor de duurzaamheidsopgave en het behouden en versterken van de kwaliteit van het groen met oog voor belevingswaarde, ecologie, recreatie en waterberging. Door de voorgestelde uitgangspunten in samenhang te hanteren met meer oog voor de omgeving kan Amstelveen zich evenwichtig ontwikkelen.



Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020

In het Ruimtelijke Ontwikkelingsperspectief 2020 zijn alle in gang gezette projecten in kaart gebracht, naast locaties waar de komende 20 jaar stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden of stedelijke vernieuwing kan leiden tot versterking van de leefbaarheid. Als college geven wij prioriteit aan de uitvoering van de reeds in gang gezette gebiedsontwikkelingen van het Stadshart, de Scheg, Kronenburg en Legmeer. Met deze gebiedsontwikkelingen en de projecten die reeds in uitvoering zijn, levert Amstelveen een substantiële bijdrage aan het oplossen van de woningnood. Het in ontwikkeling nemen van nieuwe woningbouwinitiatieven en daarmee een verdere groei van het inwonertal is dan ook uitdrukkelijk geen doelstelling van dit college. Kwaliteit toevoegen wel.

Continue afweging

Indien de gemeenteraad het wenselijk en haalbaar acht om, vanuit het oogpunt van leefbaarheid, kwaliteit en de ruimtelijke en financiële balans ook nieuwe potentiële ontwikkelingsgebieden uit de kanskaart tot ontwikkeling te brengen, dan zullen voor die gebieden allereerst gebiedsvisies uitgewerkt worden. Daarbij kan participatie 'aan de voorkant' plaatsvinden en kunnen randvoorwaarden en uitgangspunten worden geformuleerd. Bij het tot ontwikkeling brengen van initiatieven, kan aan de hand van deze gebiedsvisies integraal sturing plaatsvinden op behoud en versterking van de leefbaarheid en kwaliteit van Amstelveen. Regie op de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen vraagt een continue afweging om zowel ruimtelijk als financieel in balans te blijven.

Wethouder Floor Gordon (Ruimtelijke Ordening)



1. Inleiding

Aanleiding Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020

In de nadagen van de vastgoedcrisis ontstond behoefte om meer sturing te geven aan de woningbouwontwikkelingen in Amstelveen. De stad stond voor een ruimtelijke omslag. Waar voorheen uitbreiding vooral plaatsvond op uitleglocaties, moest Amstelveen meer op zoek naar binnenstedelijke mogelijkheden voor woningbouw. De druk op de regionale woningmarkt nam toe, terwijl het aantal locaties waar ruimte was voor ontwikkeling op het eerste gezicht schaars leek. Om de ontwikkeling van woningbouwlocaties richting en perspectief te geven is op 9 november 2016 in de gemeenteraad het 'Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen in Amstelveen' (ROP 2016) vastgesteld. Bij de vaststelling van dit stuk is toegezegd met een actualisering te komen. Voorliggend stuk is deze actualisering.

Sinds de vaststelling van het ROP 2016 is de ontwikkeling snel gegaan. De vastgoedmarkt heeft zich – en dat is een understatement – boven verwachting hersteld. De druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is sterk toegenomen. Hierdoor werd het steeds lastiger om woonruimte te bieden aan een groeiende groep Amstelveners en aan mensen met een economische of sociale binding met Amstelveen.

Het toenemende tekort aan woningen is door de gemeenteraad onderkend. Met de op 7 november 2018 aanvaarde motie 'Bouwen, bouwen, bouwen' heeft de gemeenteraad het college opgedragen om een vlekkenplan te presenteren, partijen met eigendommen in deze vlekken actiever te benaderen en het grondbeleid te herijken. In de projectenportefeuille van Amstelveen is, mede ter uitvoering van deze motie, een grote hoeveelheid woningen in voorbereiding. Uit onderstaand overzicht blijkt dat het gaat om ruim 11.000 wooneenheden in diverse stadia van ontwikkeling. Dit is inclusief de ontwikkeling van Legmeer en de ontwikkeling van studentenkamers en extended stay-eenheden op Kronenburg.

	Appartementen	Eengezinswoningen	Overig	Totaal
Projecten in uitvoering	1.212	81	500 ¹	1.793
Transformatie Legmeer	2.800	200		
Kronenburg			4000 ²	
Overige projecten	1.744	1.162		
Projecten met raadskader	4.544	1.362		9.906
Totaal	5.756	1.443	4.500	11.699

1) 500 EXTENDED STAY-EENHEDEN OP KRONENBURG-UILENSTEDE

2) 2500 STUDENTENKAMERS EN 1500 EXTENDED STAY-EENHEDEN OP KRONENBURG-UILENSTEDE

In het ROP 2020 presenteren wij een vlekkenkaart van huidige en mogelijke toekomstige stedelijke ontwikkelingen voor de komende 20 jaar.

Wij beschouwen de vlekkenkaart als kansenkaart. Het ROP 2020 geeft een beeld van mogelijke (her)ontwikkellocaties in Amstelveen, gezien vanuit huidige regelgeving, stedenbouwkundige structuur en beleidskaders. Sinds 2016 zijn diverse beleidskaders geactualiseerd. De raad heeft onder andere een nieuwe mobiliteitsvisie, een nieuwe woon-



agenda, een hoogbouwvisie en een strategie werklocaties vastgesteld. Deze beleidskaders zijn in het ROP 2020 verwerkt, waarmee we een meer samenhangend beeld van de mogelijke ontwikkeling van Amstelveen kunnen schetsen dan in het ROP 2016.

Relatie met de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar?'

Begin oktober 2020 hebben wij de raad de rapportage over de uitvoering van de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar?' aangeboden. De ruimtelijke en financiële consequenties van toename van het inwonertal tot ongeveer 100.000 en 125.000 zijn in beeld gebracht. De onderzochte mogelijke groeipaden zijn uitdrukkelijk rekenexercities. Ontwikkeling van Amstelveen kent geen doelstelling om een bepaald inwonertal te bereiken. Om in balans te blijven ontwikkelen zal niet alleen ruimte gevonden moeten worden voor wonen, maar ook voor de benodigde infrastructuur, voorzieningen, werkgelegenheid, groen en recreatie. De uitkomsten van de deelonderzoeken geven een indruk van de ruimtelijke consequenties van de onderzochte groeipaden. Onderzocht is wat de gevolgen daarvan zijn voor infrastructuur, riolering, mobiliteit, energietransitie, klimaatadaptatie, groen, welzijns-, cultuur-, onderwijs- en sportvoorzieningen, medische-, kinderopvang- en zorgvoorzieningen, detailhandel en werklocaties. Conclusie uit de uitgevoerde deelonderzoeken is dat alle ruimtevragers ruimtelijk inpasbaar zijn. Echter, de financiële consequenties en mogelijke dekkingsbronnen vragen nader onderzoek. De resultaten die de bestuursopdracht heeft opgeleverd zijn meegenomen in voorliggend ROP 2020.

Relatie met Omgevingsvisie en Koersdocument

Het 'Koersdocument Amstelveen: op weg naar de omgevingsvisie' (hierna: Koersdocument) is een eerste stap in het proces naar een omgevingsvisie waarbij we werken in de geest van de Omgevingswet. Het document biedt een inhoudelijk vertrekpunt op basis waarvan de omgevingsvisie in de volgende bestuursperiode kan worden opgesteld (de wet stelt dat vaststelling vóór 1 januari 2024 moet gebeuren). Tevens hebben we daarbij de input van bedrijven en inwoners van de gemeente nodig.

Het Koersdocument bevat een inventarisatie van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving, trends en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, en het reeds vastgestelde ruimtelijke beleid voor Amstelveen. Tevens geeft het document een eerste voorzet voor de kansen en aandachtspunten op weg naar de omgevingsvisie. Aangezien besluitvorming rond het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020 van invloed is op de inhoud van het Koersdocument, brengen we het Koersdocument na vaststelling van het ROP 2020 in procedure.

Aanpak stedelijke vernieuwing

Op 6 november 2019 is de motie 'Visie op stadsvernieuwing' door de gemeenteraad aangenomen. Hierover stuurden wij op 13 februari 2020 een collegebrief en organiseerden een beeldvormende bijeenkomst op 9 juni 2020. Stedelijke vernieuwing richt zich primair op verhoging van de leefbaarheid in naoorlogse wijken of buurten van voor 1975 door de woningvoorraad te verbeteren en daarbij te investeren in fysieke leefomgeving en voorzieningen. Deze vernieuwing kan plaatsvinden in samenhang met de energietransitie en het (klimaatadaptief) herinrichten van de openbare ruimte. Dit kan een kwaliteitsimpuls voor de buurt zijn. Over de uitwerking van de motie 'Visie op Stadsvernieuwing' zullen wij u separaat informeren.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven wij wat we verstaan onder het begrip 'Ruimtelijke ontwikkeling in balans'. In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten opgenomen die wij hanteren bij



de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen. Hoofdstuk 3 bevat de vlekkenkaart van Amstelveen: in dit hoofdstuk presenteren we op de kaart van Amstelveen waar we op de lange termijn mogelijkheden zien voor stedelijke ontwikkeling met ruimte voor wonen, werken, infrastructuur, groen, recreatie en maatschappelijke voorzieningen.

Voor de opstelling van dit ROP 2020 is veel voorbereidend werk verricht. De opbrengst daarvan is opgenomen in een zestal bijlagen. Bijlage 1 bevat de tekst van de motie 'Bouwen, bouwen, bouwen' die de gemeenteraad op 7 november 2018 heeft aangenomen. In bijlage 2 beschrijven we de belangrijkste beleidskaders die van toepassing zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. In bijlage 3 vatten we de uitkomsten samen van de onderzoeken die zijn gedaan in de uitvoering van de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar?' Bijlage 4 geeft een schets van de demografische ontwikkelingen in Amstelveen en de regio in de afgelopen periode en biedt een terugblik op marktontwikkelingen op het gebied van wonen en bedrijvigheid. Bijlage 5 geeft een overzicht van de ruimtelijke projecten, die in de afgelopen periode zijn opgeleverd. Bijlage 6 tenslotte beschrijft de projecten die in verschillende fases van voorbereiding of realisatie verkeren.

Veel van de informatie in het voorliggend ROP 2020 is gebaseerd op bronnen, die dateren van vóór de corona-uitbraak van half maart 2020. De effecten daarvan op de economie, internationalisering, bouw- en woningmarktontwikkeling zijn voorsnog onduidelijk. Meer inzicht hierin en nadere bezinning zijn essentieel bij nieuwe ruimtelijke initiatieven. Nadat de corona crisis achter ons ligt zal duidelijk zijn wat de effecten hiervan zijn en welke consequenties dit heeft voor dit Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief.



2. Ruimtelijke ontwikkeling in balans

Amstelveen is het afgelopen decennium relatief snel gegroeid. In 2008 bedroeg het inwoneraantal 78.980 inwoners. In 2020 waren er 91.675 Amstelveeners. Dat is een bevolkingstoename van 16% in 12 jaar.

In hetzelfde decennium heeft Amstelveen de omslag gemaakt van een gemeente die vooral in uitleggebieden ontwikkelt naar een gemeente die focust op binnenstedelijke ontwikkeling. Tot en met 2012 was de afronding van Westwijk goed te zien in de woningbouwproductie, er was een continue woningbouwproductie van ruim 500 woningen per jaar. In de jaren erna is de woningbouwproductie afgenomen naar circa 150 per jaar. De laatste 2 jaar zien we weer een stijging van het aantal opgeleverde woningen, het aandeel appartementen daarin neemt toe.

Jarenlang werd verondersteld dat Amstelveen een beheergemeente met een beperkte groei geworden was. Vanuit die gedachte is aan de consequenties van woningbouw de afgelopen periode nauwelijks aandacht besteed en is relatief ad hoc gestuurd op de ontwikkeling van de stad. Achteraf bezien is Amstelveen nooit een beheergemeente geweest. Het afgelopen decennium heeft de stad een relatief sterke bevolkingstoename gekend van zo'n 1.000 inwoners per jaar. De beoogde en mogelijke woningbouw in de komende decennia maakt de vraag urgent hoe ruimtelijke ontwikkeling in balans kan plaatsvinden. Het is belangrijk bij de verdere ontwikkeling van Amstelveen deze balans te bewaken en regie op de ruimtelijke ontwikkeling te voeren.

Ruimtelijke ontwikkeling in balans betekent dat de ontwikkeling van Amstelveen moet aansluiten bij de kernkwaliteiten van Amstelveen: groen, cultureel, ondernemend en internationaal. Ontwikkelingen moet passen binnen de Amstelveense maat, het groene karakter en het hoogwaardige voorzieningenniveau blijven behouden. Hoe dan ook blijft Amstelveen een groene stad met onderscheidende kwaliteiten. Ontwikkeling van Amstelveen kent geen doelstelling om een bepaald inwoneraantal te bereiken, het heeft als doel om de kwaliteit en leefbaarheid van de stad te versterken.

Ruimtelijke ontwikkeling in balans betekent dat we bij de ontwikkeling van Amstelveen 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.



Met het inzicht wat wij hebben vanuit de resultaten van de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar' kunnen we veel beter prioriteren en faseren om de beoogde kwaliteit te realiseren en financieel gezond te blijven. De rapportage over deze bestuursopdracht geeft een indicatief beeld wat er qua ruimtelijke programmering nodig is om de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau mee te laten ontwikkelen met de toename van het aantal woningen. De onderzochte groeipaden zijn uitdrukkelijk rekenexercities, bedoeld om een gefundeerd beeld te krijgen bij de ruimtelijke en financiële consequenties van deze groeipaden. De resultaten vormen mede input voor dit ROP 2020.

In het Ruimtelijke Ontwikkelingsperspectief 2020 zijn alle in gang gezette projecten in kaart gebracht, naast locaties waar de komende 20 jaar stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden of stedelijke vernieuwing kan leiden tot versterking van de leefbaarheid. Als college geven wij prioriteit aan de uitvoering van de reeds in gang gezette gebiedsontwikkelingen van het Stadshart, de Scheg, Kronenburg en Legmeer. Met deze gebiedsontwikkelingen en de projecten die reeds in uitvoering zijn, levert Amstelveen een substantiële bijdrage aan het oplossen van de woningnood. Het in ontwikkeling nemen van nieuwe woningbouwinitiatieven en daarmee een verdere groei van het inwonertal is dan ook uitdrukkelijk geen doelstelling van dit college. Kwaliteit toevoegen wel.

Indien de gemeenteraad het wenselijk en haalbaar acht om, vanuit het oogpunt van leefbaarheid, kwaliteit en de ruimtelijke en financiële balans ook nieuwe potentiële ontwikkelingsgebieden uit de kanskaart tot ontwikkeling te brengen, dan zullen voor die gebieden allereerst gebiedsvisies uitgewerkt worden. Daarbij kan participatie 'aan de voorkant' plaatsvinden. Bij het tot ontwikkeling brengen van initiatieven, kan aan de hand van deze gebiedsvisies integraal sturing plaatsvinden op behoud en versterking van de leefbaarheid en kwaliteit van Amstelveen. Regie op de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen vraagt een continue afweging om zowel ruimtelijk als financieel in balans te blijven.



3. Vlekkenkaart: kanskaart ontwikkelpotentieel Amstelveen

Inleiding

In bijlage 3 is beschreven wat er de komende 20 jaar aan voorzieningen nodig zou zijn bij de mogelijke groeipaden die Amstelveen bij een ruimtelijke ontwikkeling in balans zou kunnen doormaken. Daarbij zijn er nog volop keuzes te maken over welke projecten en potentiële transformatiegebieden tot ontwikkeling gebracht zullen worden. Welke infrastructuurverbeteringen voorzien wij, voor auto, fiets en overstappunten? Waar is extra ruimtebehoefte voor sport, voor onderwijs, voor andere voorzieningen? Hoeveel ruimte is er in de winkelcentra voor extra detailhandel en horeca? Wat betekent de ontwikkeling van Amstelveen voor de ruimtebehoefte aan zorg? Waar zou voor deze voorzieningen ruimte te vinden zijn op de kaart van Amstelveen?

Ook betekent ruimtelijke ontwikkeling in balans een grote opgave voor werkgelegenheid. Er is een kwalitatieve verbetering nodig voor kantoormilieus: in plaats van monofunctioneel gericht op de auto, is meer functiemenging en multifunctionaliteit nodig op plekken die goed bereikbaar zijn met auto, fiets en openbaar vervoer. Ruimtelijke ontwikkeling in balans kan op termijn betekenen dat we afscheid nemen van locaties die niet voldoen aan dit profiel en tegelijkertijd kantoorfuncties of -programma toevoegen op locaties die juist voorzien in dit profiel.

Intensiveren in een groene stad

Met de realisatie van de Scheg zal Amstelveen de laatste uitbreidingswijk realiseren. De Amstelscheg en de Bovenkerkerpolder worden planologisch beschermd en blijven open en groen. Het gebied ten zuiden van de Scheg is door de ligging van de 20Ke-contour van woningbouw uitgesloten. Wel wordt conform de gebiedsvisie Noorderlegmeerpolder een deel van deze polder bestemd en gereserveerd voor stedelijke functies. Het gaat hierbij om Bedrijventerrein De Loeten, dat grotendeels al is uitgegeven, en om Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, waar de eerste stappen voor planontwikkeling zijn gezet. Het glastuinbouwgebied tussen de Scheg en De Loeten bestaat uit een te behouden oostelijk deel, en een transformatiegebied tussen de Noorddammerweg en de Legmeerdijk. Dit transformatiegebied zou op termijn mogelijkheden bieden voor maatschappelijke en sportfuncties.

De ontwikkeling van Amstelveen ligt verder vooral in binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd hebben we de ambitie om een groene stad te blijven. Transformatie moet een meerwaarde hebben voor Amstelveen en bij stedelijke ontwikkeling behouden we de kwaliteit van het groen. Met het vaststellen van de Hoogbouwvisie is bepaald in welke gebieden hoogbouw is uitgesloten en tevens richting gegeven aan de plekken waar hoogbouw denkbaar is, indien passend in de omgeving. Ook zijn spelregels gemaakt voor de vorm van hoogbouw.

Zoals gezegd dient transformatie en bebouwing op die plekken een meerwaarde te hebben en een verbetering te brengen in de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde omgeving. In met name naoorlogse wijken gebouwd tussen 1950 en 1970 is een kwaliteits-slag mogelijk. Alhoewel de stadswijken daar een groene uitstraling hebben, is de gebruiks- en belevingswaarde van het groen voor verbetering vatbaar. Ook is veel ruimte nu grijs: veel plekken, zowel publiek als privaat, bestaan uit maaiveldparkeerterreinen. De stedelijke ruimte in deze wijken is slecht benut en straalt weinig kwaliteit uit. Juist hier zijn mogelijkheden voor stedelijke vernieuwing of transformatie, zolang dit gepaard gaat met het bebouwd of ondergronds brengen van parkeren en een hogere kwaliteit en bij voorkeur ook kwantiteit van het groen.



Mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling gaan altijd samen

Mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling gaan samen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (wonen én werken) dienen we de reeds beschikbare bereikbaarheidskwaliteit optimaal te gebruiken en moet ruimte zijn voor nieuwe mobiliteitsconcepten. De bereikbaarheid van Amstelveen kan ook verbeteren door ervoor te zorgen dat er minder of korter gereisd wordt: goede ruimtelijke ontwikkeling (functiemenging, transformatie, knooppuntontwikkeling/hubs) draagt bij aan een efficiënter vervoerssysteem. Inwoners moeten hun dagelijkse activiteiten zo eenvoudig en snel mogelijk bereiken. Veel Amstelveners werken in Amstelveen zelf, van belang is om dit zo te houden. Daarnaast is het goed om te verdichten rond OV-knopen, om te zorgen voor een fijnmazig vervoersnetwerk, om functies te mengen en te zorgen voor voldoende aanbod van bijvoorbeeld onderwijs, leisure en sport.

De Hoogbouwvisie en de Mobiliteitsvisie gaan uit van dezelfde uitgangspunten. De Hoogbouwvisie geeft zones aan waar hoogbouw denkbaar is. De locaties van deze hoogbouwzones zijn strategisch gelegen en goed ontsloten, bijvoorbeeld nabij OV-knooppunten en wijkwinkelcentra waar de bereikbaarheid goed is en waar reeds voorzieningen aanwezig zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de zone langs de Beneluxbaan, voor het busstation en voor de omgeving Sacharovlaan (Legmeer), waar kansen ontstaan om een OV-hub te creëren voor busverbindingen uit het zuiden.

Toekomstbestendige werkmilieus bij ruimtelijke ontwikkeling in balans

Er zijn al veel initiatieven geweest om incurante kantoren te transformeren en er is nog steeds veel interesse vanuit de markt om nieuwe kantoortransformaties tot stand te brengen. Hierdoor zouden veel woningen aan de Amstelveense woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Tegelijkertijd zien we een tendens dat ook initiatieven ontstaan voor transformatie van relatief courante kantoren. Bovendien zien we regionaal steeds meer vraag naar kantoorruimte.

Om in balans te blijven ontwikkelen en voldoende ruimte te behouden voor werkgelegenheid moeten we goed kijken naar de kantorenvoorraad in Amstelveen. In eerste instantie zijn er kwantitatief voldoende kantoorruimtes om toename van werkgelegenheid te faciliteren. Doordat kantoorconcepten veranderen zijn immers minder meters per arbeidsplaats nodig.

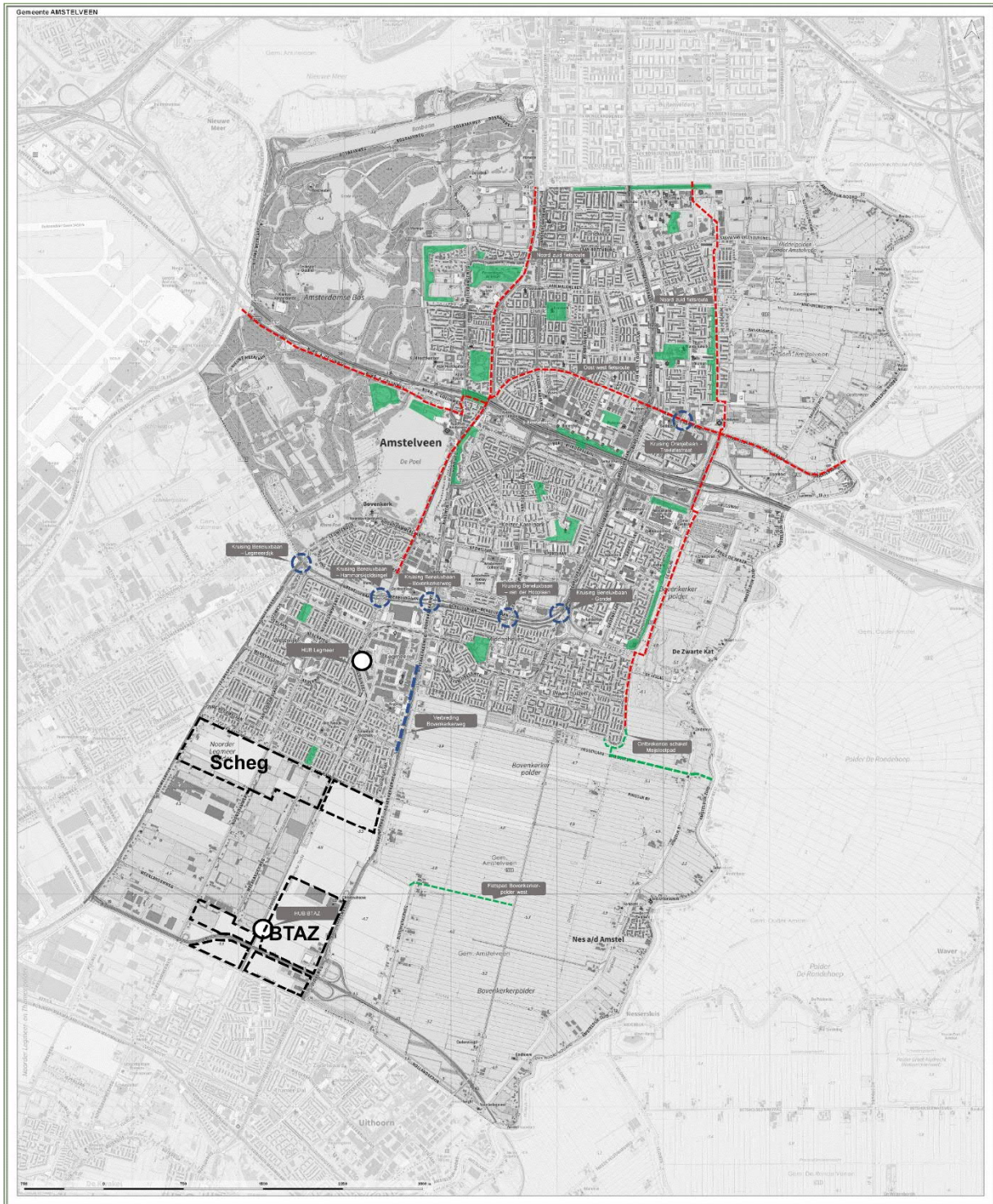
Kwalitatief is de opgave echter groter. Monofunctionele werkmilieus met beperkte OV-bereikbaarheid en een laag voorzieningenniveau zijn steeds minder in trek. Kantoren en bedrijven zijn steeds meer op zoek naar een passende werkomgeving waarin multifunctionaliteit, interactie, OV-bereikbaarheid, verduurzaming en een informeel-stedelijk karakter centraal staan. De bouwkundige kwaliteiten zijn daarbij van belang, maar vooral de kwaliteit van de locatie neemt een steeds centralere plek in bij de huisvestingsbeslissingen van ondernemers. Bedrijven waarderen in toenemende mate een multimodaal ontsloten plek met aantrekkelijk voorzieningenaanbod. Met uitzondering van het Stadshart beschikt Amstelveen thans nauwelijks over gemengde milieus die voldoen aan de moderne kwalitatieve eisen van eindgebruikers.

Met het vaststellen van de Strategie Werklocaties in 2020 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat een gebalanceerde ontwikkeling van wonen en werken in Amstelveen nodig is om in- en uitgaande pendelstromen in balans te houden, de druk op de beschikbare infrastructuur te beperken en de stad bereikbaar te houden. De grootste kansen voor het behouden en creëren van toekomstbestendige werkmilieus in de stad liggen op plekken waar de OV- en autobereikbaarheid goed is, waar een overstappunt bereikbaar is met meerdere modaliteiten en mogelijkheden zijn voor voorzieningen en functiemenging. De gebieden rond het Stadshart, in Kronenburg, langs de Beneluxbaan tussen Buitenveldert



en A9, rond de afslagen van de A9 en in Legmeer zijn hiervoor als kansrijk aangewezen. Ook rond het Oude Dorp liggen kansen voor kleinschaliger vormen van werkgelegenheid vanwege met name het voorzieningenaanbod. Vooral ten zuiden van de A9 liggen minder of niet-courante kantoorlocaties.

In figuur 1 en 2 is de mogelijke ruimtebehoefte voor voorzieningen tot 2040 die is toegelicht in bijlage 3 weergegeven op de kaart van Amstelveen. In principe zijn alle voorzieningen ruimtelijk inpasbaar. De kaarten zijn tevens als losse bijlage bij dit ROP 2020 gevoegd.



Figuur 1: Ruimtelijke mogelijkheden voor investeringen in infrastructuur, groen en recreatie



Figuur 2: Ruimtelijke mogelijkheden voor toe te voegen maatschappelijke en economische voorzieningen. De kleur van de sterren duidt de volgende typen voorzieningen aan: geel-onderwijs, paars-intramurale zorg, rood-eerstelijns zorg, groen-sport. Met blauwe bollen zijn winkelcentra aangegeven.



De vlekkenkaart: kansen voor transformatie

In het stedelijke gebied van Amstelveen zijn we voor verdere toevoegingen van programma (wonen, werken, voorzieningen) gaat het vooral om binnenstedelijke transformatie. Omdat de gemeente slechts beperkt grondposities heeft zijn we daarvoor afhankelijk van initiatieven van derden. We hebben naar twee soorten locaties gekeken:

1. Het transformeren van plekken met functies die onvoldoende toekomstwaarde hebben op die plek. Het gaat hierbij met name om het transformeren van een aantal kantoorlocaties.
2. Het transformeren van plekken in de stad die nu nog relatief extensief en inefficiënt benut zijn. Het gaat hierbij om plekken die zich bijvoorbeeld kenmerken door grote oppervlakten maaiveldparkeren, (te) extensief gebruikte openbare ruimte of een lage floor-space-index (weinig vloeroppervlakte per hectare). Voor transformatiemogelijkheden kijken we met name naar de zones in de stad waar hoogbouw denkbaar is, zoals in de Hoogbouwvisie aangegeven.

In dit hoofdstuk duiden wij op basis van de eerder genoemde uitgangspunten elf vlekken aan waar wij kansen zien voor transformatie, met het doel om kwaliteit toe te voegen aan Amstelveen. De vlekkenkaart is een kanskaart, gebaseerd op ruimtelijk beleid dat eerder is vastgesteld, aangevuld met een analyse van ruimtelijke mogelijkheden voor ontwikkeling en plekken met veel ruimtelijke initiatieven. 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 20 jaar kunnen plaatsvinden binnen de kaders van de vastgestelde gebiedsvisies. Daarnaast geven we zes vlekken aan waar mogelijkheden liggen voor verbetering: Kostverlorenhof, Omgeving Ziekenhuis-knoop Ouderkerkerlaan, Krijgsman 't Parc, Bovenkerkerweg, Beneluxbaan Noord en wellicht de KLM locatie. Voor die vlekken geldt dat eerst nadere keuzes gemaakt moeten worden over de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en potentie van die gebieden voordat ontwikkelingen verder uitgewerkt zullen worden. 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 dit ROP 2020 besluiten we niet dat we gaan transformeren in de zes vlekken met ontwikkelpotentieel. 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. Wanneer de gemeente de ontwikkeling van één van die vlekken wenselijk vindt zullen we daarvoor gebiedsvisies gaan uitwerken. Bij de selectie van te realiseren ontwikkellocaties kan aan de hand van die gebiedsvisies sturing plaatsvinden op behoud en versterking van de leefbaarheid en kwaliteit van Amstelveen.

1. Stadshart

Op 21 juni 2017 heeft de raad de Ruimtelijke Uitwerking van de visie Stadshart Amstelveen vastgesteld. Hierin wordt uitwerking gegeven aan de kernwaarden voor het Stadshart, 'Veelzijdig', 'Amstelveens', 'Verbonden' en 'Toekomstbestendig'. Daarbij zijn kaders vastgesteld voor de openbare ruimte in en rond het Stadshart en ruimtelijk programmatische kaders voor de gebouwde omgeving. Ontwikkelingen vinden plaats binnen de kaders van de Ruimtelijke Uitwerking (zie bijlage 6 voor een samenvatting daarvan).



Voor het gebied rondom de overkapping van de A9 ter hoogte van het Stadshart is een separate concept-gebiedsvisie opgesteld. Voor het gehele gebied tussen Stadsplein en Ouderkerkerlaan zijn per deelgebied uitgangspunten opgesteld. Met deze uitgangspunten worden waarborgen gecreëerd om het gebied ten noorden en ten zuiden van de A9 met elkaar te verbinden. De 4 essenties:

1. Er komt een nieuwe voetgangersroute tussen de bomenbrug en het Stadsplein via een passage op de plek waar nu de inrit van de Schouwburggarage ligt;
2. De in- en uitrit van de Schouwburggarage wordt verplaatst naar de Meander;
3. Ten behoeve van de gewenste verlevendiging van het Stadsplein komt er een bioscoop die wordt gepositioneerd aan de achterzijde van de Schouwburg, met een entree aan het Stadsplein;
4. Om de samenhang tussen Amstelveen noord en zuid te verbeteren ontstaat na 2025 ruimte voor gebiedsontwikkeling aan weerszijden van de overkapping Stadshart. Aan de noordzijde met een grootstedelijk profiel en aan de zuidzijde met een tuinstedelijk profiel.

Op verzoek van de gemeenteraad is een verfijning van de Hoogbouwvisie voor het Stadshart in ontwikkeling, met daarin stedenbouwkundige uitgangspunten en een uitwerking van welke hoogbouw passend is in samenhang met het gebied en de omgeving. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan de impact die hoogbouw in het Stadshart heeft voor de Schildersbuurt.



2. Kronenburg

Kronenburg is met 25 ha een van de grotere kantoorlocaties binnen de MRA. Sinds de crisis in 2009 staat een aanzienlijk deel van de kantoren structureel leeg. Kronenburg heeft daarom een nieuwe impuls nodig, de markt vraagt om kleinschaliger en flexibel in te richten kantoorruimten in aantrekkelijke en dynamische, gemengde stedelijke milieus met een hoog voorzieningenniveau. Voor het transformatiegebied is op 8 mei 2019 door



de raad een gebiedsvisie vastgesteld. In dat gebied hebben wij de ambitie om binnen de mogelijkheden van het LIB functiemenging tot stand te brengen om een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te maken. Daarvoor worden plannen uitgewerkt in samenwerking met gebiedsstakeholders om 2500 studentenkamers en 2000 extended stay-units aan het gebied toe te voegen. Daarmee ontstaat draagvlak voor het gewenste

hoge voorzieningenniveau.

Verwachting is dat nadat het transformatiegebied is gerealiseerd er ook weer meer mogelijkheden ontstaan voor het kantoreengebied daaromheen. Doelstelling is uiteindelijk om de uitgangspunten die gebruikt worden voor de ontwikkeling van het transformatiegebied, ook in het zakelijke gebied eromheen te laten landen. Dat betekent onder andere:

- Een autoluwe omgeving waar het langzaam verkeer de hoofdgebruiker is.
- Een grote hoeveelheid water is kenmerkend voor het gebied; gebouwen die in of aan het water staan bepalen het gezicht.
- In het midden van het gebied is nu een groene zone met water en bomen. Dit gebied kan verder ontwikkeld worden tot een romantisch park en centrum van de campus: een oase van ruimte, rust en overzicht.
- Openbare voorzieningen rondom gebouwen zorgen voor levendigheid op straat.
- Gebouwen moeten vrij in het landschap komen te staan: geen hekken eromheen, vrij toegankelijk en als het ware 'een geheel met het landschap'.
- De straten worden 'landschappelijke groene lanen'. Het parkeren van auto's wordt geconcentreerd, bij voorkeur gebouwd of ondergronds.

Kronenburg is in de hoogbouwvisie aangewezen als hoogbouwzone. Zeker in het kantorendeel aan de westkant van Kronenburg zijn kavels over het algemeen grotendeels verhard. Deze verharding bestaat uit opstellen, uit bovengrondse parkeergarages en uit maaiveldparkeren. Binnen dit gebied is op diverse plekken ontwikkeling mogelijk. Enerzijds om het gebied beter te laten aansluiten bij de vastgestelde uitgangspunten, anderzijds om aanvullend kantoorprogramma te realiseren.

3. Legmeer

Op 27 mei 2020 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Legmeer vastgesteld. Het doel is het tot stand brengen van een transformatie ontwikkeling op Legmeer van bedrijventerrein naar een gemengd woon-/werkgebied met circa 3000 woningen en minimaal



evenveel arbeidsplaatsen als het terrein nu biedt (2400). Deze transformatie biedt kansen voor Amstelveen: naast woningbouw met een grotere diversiteit aan woonmilieus, kansen voor nieuwe bedrijvigheid, banen en voorzieningen. Bedrijven die geen toekomst hebben in het nieuwe Legmeer, kunnen terecht op het nieuwe Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).

4. Kostverlorenhof

Rond de halte Zonnestein en bij winkelcentrum Kostverlorenhof bestaan veel kansen voor stedelijke vernieuwing. Het winkelcentrum zelf heeft een ongelukkige structuur met twee supermarkten die afzijdig liggen ten opzichte van de rest van het winkelcentrum. De entrees liggen verstopt, de auto is in omliggende openbare ruimte dominant, de openbare ruimte nodigt niet uit tot verblijven. Supermarkt Albert Heijn ligt op een onlogische plek en heeft ruimtelijk een matige uitstraling. De entree van de wijk wordt gedomineerd door een benzinstation.



Het eigendom van het winkelcentrum is in sterke mate versnipperd, hetgeen het lastig maakt om gezamenlijk tot verbetering te komen. Er is behoefte aan een ontwikkelstrategie voor dit winkelcentrum. Wellicht biedt het toevoegen van woonprogramma op het winkelcentrum mogelijkheden om voor de markt investeringsruimte te creëren. Wellicht kan ook ruimte en kwaliteit gecreëerd worden door parkeren onder te brengen in gebouwde voorzieningen zodat er meer ontwikkel- en verblijfsruimte ontstaat.

Ook het gebied rond de halte Zonnestein kan een impuls gebruiken. Op twee kavels aan de noordzijde van de kruising staan kantoorgebouwen met een beperkt aantal lagen. De gebouwen zijn afgekeerd van de stad, ze staan op terreinen achter hekken. De terreinen zelf worden gedomineerd door maaiveldparkeren.

Aan de zuidzijde van Zonnestein en de Straat van Messina liggen wooncomplexen, deels van Eigen Haard, gelegen aan maaiveldparkeerterreinen met anonieme plinten en garageboxen. De wooncomplexen liggen los in het groen en hebben geen relatie met de straat. De entree van de wijk is zeker richting Kostverlorenhof anoniem en gericht op de auto. Op de voormalige plaats van de synagoge zijn recent 24 dure huurappartementen opgeleverd.

Het gebied als geheel kent grote potentie en biedt volgens de Hoogbouwvisie mogelijkheden voor hoogbouw die passend is en in relatie staat tot de omgeving. Een gebiedsvisie met daarin een stedenbouwkundige verfijning van deze hoogbouwlocatie lijkt wenselijk.

De kruising met de Beneluxbaan (Amsteltram) is inmiddels ongelijkvloers. Het autoverkeer op de Beneluxbaan en de tram zijn naar beneden gebracht, waardoor de openbare ruimte veel minder gedomineerd wordt door verkeer. Er ontstaat een kans om het gebied een veel grotere verblijfskwaliteit te geven, enerzijds door langzaam verkeer meer



ruimte te geven, anderzijds door een actieve plint aan de noordzijde (zonzijde) te realiseren.

De kavels met kantoorgebouwen bieden de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering, waarbij rond de tramhalte en de kruising met de Beneluxbaan een functiemix met wonen, voorzieningen en kantoren wellicht kansen biedt om de leefbaarheid te vergroten.

De woongebieden kunnen verbeterd worden door deze beter te laten aansluiten op de omliggende straten. Op de maaiveldparkeerterreinen ligt ontwikkelpotentie. Deze potentie wordt groter wanneer deze gecombineerd wordt met herstructurering van de complexen van Eigen Haard.

In het gebied spelen op dit moment meerdere ruimtelijke initiatieven. Door het ontbreken van een samenhangende visie draagt ieder initiatief afzonderlijk op dit moment onvoldoende bij aan verbetering van deze plek. Daarom is het wenselijk voor dit gebied een samenhangende gebiedsvisie te maken, waarvoor de gemeenteraad uitgangspunten vaststelt.

5. Omgeving Ziekenhuis – Ouderkerkerlaan

Het gebied rond de Knoop Ouderkerkerlaan is uitermate goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. R-net bussen kruisen hier de Amsteltram. De plek is op korte afstand gelegen van snelwegafslag Amstelveen. Het Stadshart ligt op loopafstand.

Het van deze plek verder weggelegen voormalige KPMG-gebouw wordt thans deels getransformeerd naar wonen. Op de plek van het benzinstation is een plan in ontwikkeling voor transformatie naar een woontoren. Voor de andere kantoren langs de A9 kiezen we voor in standhouden van de werkfunctie en het benutten van kansen voor transformatie.



Met de bouw van het nieuwe KPMG-kantoor is een nieuwe norm gesteld voor deze zone. Gebouwd parkeren en een behoorlijke bouwhoogte (49 meter cq 12 bouwlagen), die tevens als geluidsscherm werkt voor het achterliggende gebied, waardoor het een bijdrage levert aan de leefbaarheid. De kavel van het ABN Amro kantoor steekt daar met 4 bouwlagen, een wat amorse uitstraling en maaiveldparkeren op het terrein schril bij af. Het Zwitserlevengebouw benut de hoogte beter (7 lagen), maar het omliggende terrein bestaat voor een groot deel uit maaiveldparkeren. Op beide kavels is kwaliteitsverbetering mogelijk wanneer dat gecombineerd wordt met kritisch kijken naar het aantal benodigde parkeerplaatsen en het onderbouwd realiseren daarvan.

Het Ziekenhuis Amstelland is gelegen op een ruim 4,6 hectare groot terrein. Het complex kenmerkt zich door extensief gebruik met laagbouw en maaiveldparkeren. De ingang van het ziekenhuis is georiënteerd op de Laan der Helende Meesters. De belangrijkste OV-haltes liggen juist aan de zijde van de Laan van Langerhuize. Aan de noordzijde ligt een park dat door de geïsoleerde ligging langs de drukke Laan van Langerhuize weinig gebruikt wordt. De optimale inrichting van deze vlek dient in een gebiedsvisie te worden uitgewerkt. Er lijken mogelijkheden voor andere functies, bv. (zorg)woningen, werkgelegenheid of beperkte voorzieningen.

6. Krijgsman 't Parc

De locatie Krijgsman is nu een bedrijventerrein, waarvan een deel om diverse redenen nooit tot ontwikkeling is gekomen. Onze verwachting is dat de huidige gemengde bedrijven-kantoren bestemming nooit gerealiseerd gaat worden. Afgelopen periode is een menging van kantoren en wonen op deze plek onderzocht. Transformatie van dit bedrijventerrein naar een woonwijk is echter niet optimaal. Het woongebied is decentraal gelegen ten opzichte van basisvoorzieningen zoals onderwijs, winkels etc. Daarnaast levert wonen in een kantorenmilieu een verblijfsklimaat op dat men niet gewend is in Amstelveen. Tenslotte is de ligging naast de A9 voor wat betreft geluid een uitdaging. Recentelijk is na geruime tijd onderzoek en overleg tot het definitieve inzicht gekomen dat wonen niet haalbaar en niet wenselijk is op deze plek. Op dit terrein zijn wel commerciële functies mogelijk. Een initiatief voor hotelontwikkeling is kansrijk en kan kwaliteit toevoegen aan dit gebied. Daarom zetten wij het overleg met deze initiatiefnemer voort vooruitlopend op of parallel aan de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor deze vlek.



De plek is voor de regio een redelijk unieke zichtlocatie voor kantoren die mogelijkheden biedt voor kantoorruimte. Onderzocht dient te worden in hoeverre er op deze plek ruimte is voor kantoren, enerzijds door het gebruik maken van de plancapaciteit in de huidige bedrijfsbestemming, anderzijds door het toevoegen van extra kantoorruimte. Dit laatste zal in het kader van een ladderonderbouwing moeten worden aangetoond. Wellicht kan



toevoegen van kantoren in een hoogwaardig segment langs de A9 een nieuwe impuls geven voor de kantorenmarkt en de zakelijke dienstverlening in Amstelveen.

Bij ontwikkeling van dit gebied is het noodzakelijk uit te zoeken of het bestaande slibdepot kan worden gehandhaafd. Wellicht kan verplaatsing van het slibdepot worden meegenomen als opgave voor deze herontwikkeling. De groundbank dient ook zonder het bestaan van dit initiatief te worden verplaatst. Er is onderzoek nodig naar mogelijke locaties. Eén en ander dient zijn weerslag te krijgen in een uit te werken gebiedsvisie.

7. Bovenkerkerweg

Deze vlek betreft een strook langs de Bovenkerkerweg met 5 solitaire kantoorgebouwen en 1 restaurant. De gebouwen hebben geen interactie met de omgeving en liggen aan de rand van een woonwijk. Voorzieningen liggen – ook na transformatie van Legmeer – op aanzienlijke afstand. Met name de twee zuidelijk gelegen kantoren zijn aangewezen op de auto. Een aantal kantoorgebouwen heeft een lager energielabel dan C, daar is voor 2023 een investering benodigd. Op basis van signalen uit de markt lijkt deze investering niet rendabel. Al in het ROP 2016 is hier een perspectief voor transformatie naar wonen neergelegd. Op de kavels aan de Bovenkerkerweg nrs 2-8 staan twee middelgrote kantoorgebouwen. Deze gebouwen komen de komende tijd gefaseerd leeg te staan en hebben in hun huidige setting weinig toekomstwaarde. In 2015 zijn deze panden al bij een initiatief voor woningbouw betrokken geweest. Vanwege bezwaren van omwonenden is dat plan stopgezet. Inmiddels is er een nieuw initiatief voor transformatie naar appartementen, met nadruk op het middeldure segment.

De strook is in de Hoogbouwvisie aangewezen als zone waar hoogbouw denkbaar is. Transformeren naar wonen of vormen daarvan is een mogelijkheid, mits passend bij de directe woonomgeving. De eigenaren van de Dr. Willem Dreesweg 1, 2 en 6 hebben de gemeente individueel benaderd met initiatieven voor hun kavels. Het is wenselijk om een samenhangende gebiedsvisie op te stellen waarvoor de gemeenteraad uitgangspunten formuleert alvorens verder gegaan wordt met ontwikkelen van deze strook.





8. Beneluxbaan Noord

De zone langs de Beneluxbaan biedt kansen voor stedelijke vernieuwing en transformatie. Rond de haltes van de Amsteltram is in meerdere of mindere mate ruimte voor combinaties van wonen en werken.

Deze strook kenmerkt zich door middelhoge en hoge galerijflats uit te jaren 60, deels van Eigen Haard, gelegen aan maaiveldparkeerterreinen met anonieme plinten en garageboxen op de begane grond. De wooncomplexen liggen los in het groen en hebben geen relatie met de straat. Een niet onaanzienlijk deel van de openbare ruimte bestaat uit maaiveldparkeerplaatsen. Rond de kruisingen Kronenburg, Zonnestein en Oranjebaun liggen monofunctionele kantoorgebouwen. Afgezien van het (inmiddels gesloopte) kantoorgebouw aan de Biesbosch zijn alle kantoorgebouwen maar enkele lagen hoog. De Beneluxbaan is vooral omzoomd door groen, er zijn weinig bebouwde herkenningspunten. Door de breedte van het profiel voelt de Beneluxbaan eerder als een autoweg dan als een straat in de stad.

Rond halte Kronenburg is – afgezien van het kantoreengebied Kronenburg zelf - beperkt ruimte voor ontwikkeling. Aan de westkant wordt op dit moment aan de Biesbosch op de locatie waar vroeger een betonnen kantortoren stond een appartementengebouw gerealiseerd met 276 appartementen.

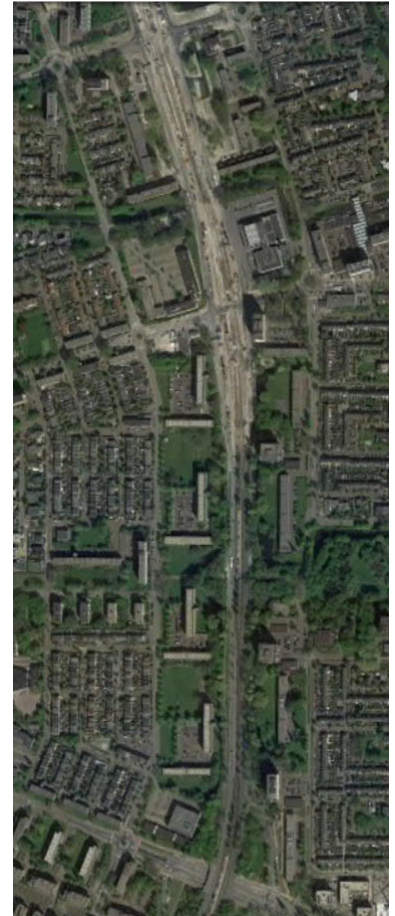
Aan de zuidoostelijke zijde van de kruising is ruimte voor transformatie of functiemenging op de plek van een drielaags kantoorgebouw aan de Rooseveltlaan. Daarnaast kan deze plek in combinatie beschouwd worden met de daarvan zuidelijk gelegen complexen van Eigen Haard. Indien daar sprake is van een vernieuwingsopgave kan tot een optimale nieuwe invulling gekomen worden. Programmatisch is wonen met beperkt werken rond de halte denkbaar.

De mogelijkheden rond de halte Zonnestein zijn al verkend bij de vlek Kostverlorenhof.

Naast deze kansrijke knopen rond haltes van de Amsteltram biedt een grote strook langs de Beneluxbaan kansen voor ontwikkeling en kwaliteitsverbetering, wanneer deze gepaard gaat met herstructurering. Afgezien van de zones rond de haltes van de Amsteltram ligt daarbij de nadruk op wonen.

Uitgangspunt is dat dat niet ten koste gaat van de groene kwaliteit van het gebied. Veel winst is te halen door vooral ook te kijken naar herpositionering van het vastgoed, te kijken naar de ontwikkelpotentie van maaiveldparkeren en groen te vervangen door kwalitatief hoogwaardiger groen. Daarbij zou ook bekeken kunnen worden of het mogelijk is de Beneluxbaan meer onderdeel te laten zijn van de stad.

Het ontwikkelen van een visie op deze strook wordt pas opportuun als daadwerkelijk sprake is van een herstructureringsopgave afgestemd met de eigenaren van de appartementencomplexen.



9. KLM-locatie

In 2019 heeft KLM aangegeven Amstelveen te willen verlaten. Een gebied op een prominente plek in Amstelveen ter grootte van circa 8 hectare zou daarmee vrijkomen. Bij vertrek van KLM heeft de huidige functie in de huidige opzet geen toekomstwaarde. Naar aanleiding van het bericht van KLM heeft een verkenning plaatsgevonden van mogelijke alternatieve functies. Vanwege de gevolgen van de corona-uitbraak voor KLM is inmiddels onduidelijk of de voorgenomen verhuizing van het bedrijf doorgaat.

Uit de uitgevoerde ruimtelijke verkenning kwam het volgende naar voren. Het is mogelijk om met behoud van zoveel mogelijk arbeidsplaatsen een luchtig woonmilieu toe te voegen passend in de omgeving. Langs de Amsterdamseweg ontstaan kansen om de verbinding en het lint tussen het Oude Dorp en de Amsterdamseweg te herstellen. Tevens ontstaan kansen voor het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied ter hoogte van de Annakerk en het toekomstige dek over de A9. De verbinding naar het Amsterdamse Bos behoeft versterking.



Het plaats bieden voor werkgelegenheid kan in de zone langs de A9. Een gebouw met werkplekken en kantoren geeft een afscherpende werking voor wegverkeerslawai vanaf de A9. Alhoewel de locatie qua bereikbaarheid niet optimaal is, zien we kansen voor werkgelegenheid vanwege de lig-

ging nabij de voorzieningen en horeca van het Oude Dorp. Ook is dit terrein een zoekgebied voor een kinderdagverblijf/Buitenschoolse opvang.

Het gebied is in de Hoogbouwvisie benoemd als gedefinieerd gebied. Bij transformatie naar wonen is nieuwe hoogbouw niet toegestaan. Onderzocht wordt of het huidige hoofgebouw een monumentale status verdient. Het gebouw, ontworpen door Rein Fledderus, is in 1971 in gebruik genomen. Het gebouw ziet er van bovenaf uit als een propellor.

Voor het gebied ten noorden van het KLM terrein ligt een mogelijke vernieuwingsopgave. Dat terrein bevat nu, naast een waardevolle groenzone, 79 kleine verouderde appartementen en 44 bungalows in bezit van Eigen Haard en het verouderde wijkcentrum Pluspunt. Bij vernieuwing van het KLM terrein ontstaan kansen om deze plekken met elkaar in verbinding te brengen. Een gebiedsvisie is nodig voor uitwerking van mogelijke ontwikkeling van deze vlek.

10. Startbaan

Het grootste deel van de kantorenstrook aan de Startbaan is inmiddels getransformeerd naar wonen of dat is inmiddels in gang gezet. Op verschillende kavels zijn inmiddels gebouwen gesloopt en succesvol getransformeerd naar wonen. Twee kantoorkavels zijn op dit moment in ontwikkeling naar wonen. Er resteren voor potentiële ontwikkeling nog

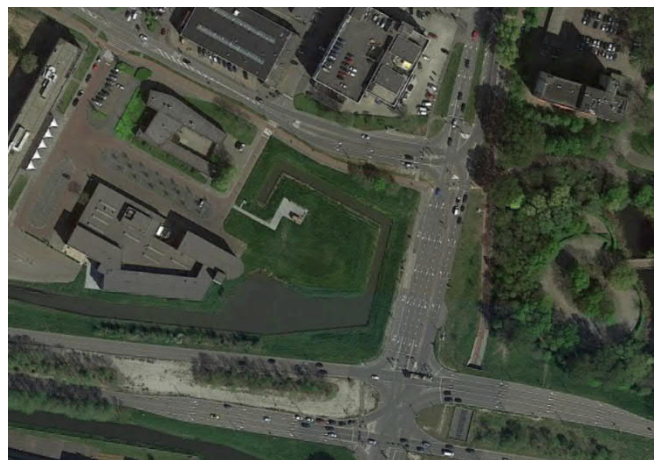


drie kavels. Ontwikkeling van een gebiedsvisie voor deze vlek is daarom niet noodzakelijk. Aan de overzijde van de Van der Hooplaan staat nog een solitair kantoorgebouw aan de Startbaan 6. Op dit moment staat ongeveer 30% van het gebouw leeg. Verwachting is niet dat dit gebouw op lange termijn gebruiksperspectief heeft. Bovendien is het een redelijk extensief benut perceel, het gebouw kent maar 3 lagen, en het terrein wordt gedomineerd door maaiveldparkeren. Er is een initiatief bekend om dit gebouw te slopen en er een appartementengebouw te realiseren. Het pand is onderdeel van een hoogbouwzone. Over de ontwikkeling van de Startbaan 5 vindt overleg plaats met een initiatiefnemer.

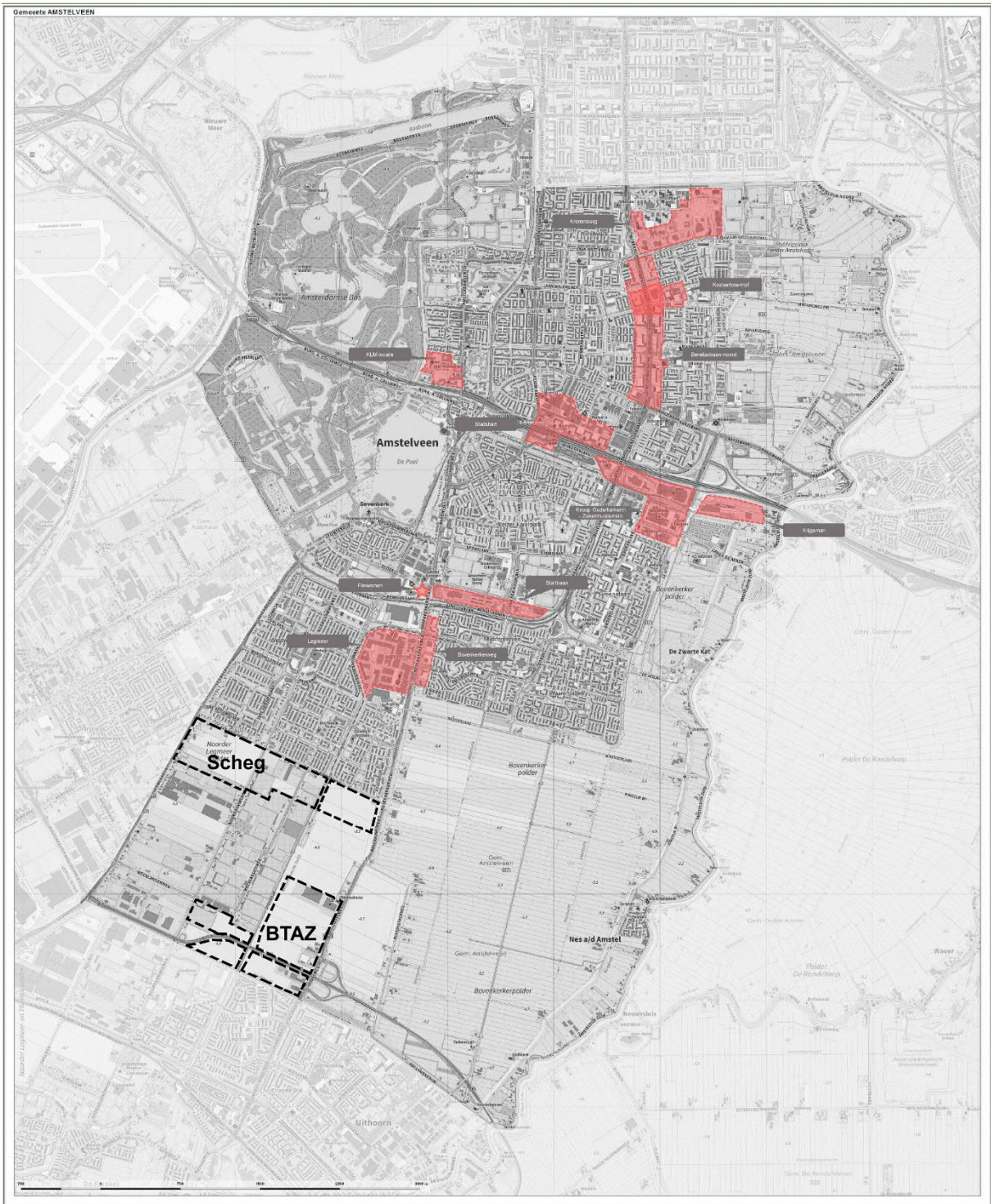
Naast Startbaan 16 resteert nog een gemeentelijke kavel, die in gebruik was als parkeerterrein voor Hewlett Packard (HP). De gemeente kan overwegen om op deze plot in het verlengde van de ontwikkeling op de voormalige HP-kavel appartementen te realiseren (voor specifieke doelgroepen).

11. Kalkbranderij/Bovenkerkerhoek: flexwonen

Aan de rand van bedrijventerrein Bovenkerk ligt een gemeentelijke kavel. Deze kavel is lang in reserve gehouden. Er is geen noodzaak om deze locatie op korte termijn definitief tot ontwikkeling te brengen. Er zou voor gekozen kunnen worden om deze locatie tijdelijk te bestemmen voor woonconcepten voor een periode van 10 of 15 jaar. Daarmee blijft deze locatie voor de lange termijn in reserve en kan het voor de korte termijn dienen om een rol te spelen in de oplossing van de woningnood. Ontwikkeling van een gebiedsvisie voor deze vlek is vooralsnog niet aan de orde.



In figuur 3 zijn de 11 beschreven vlekken ingetekend op de kaart van Amstelveen. De kaart is ook als losse bijlage bij dit ROP 2020 gevoegd.



Figuur 3: Vlekkenkaart: kansenkaart met voornaamste ontwikkelpotentieel in Amstelveen



Bijlage 1: Motie 'Bouwen, bouwen, bouwen'



MOTIE Bouwen, bouwen, bouwen

M

Naar aanleiding van bespreking raadsvoorstel 3.1

De raad van de gemeente Amstelveen in vergadering bijeen d.d. 7 november 2018

Raadsvoorstel: College Uitvoeringsprogramma 2018-2022

De Raad,

gehoord de beraadslaging,

Constateerende dat:

- er in Amstelveen grote behoefte is aan meer (nieuwe) woningen en meer diversiteit.
- Het huidige tekort aan woningen zich uit in hoge (en stijgende) huizenprijzen, huurprijzen en wachtlijsten voor middeldure en sociale woningen.

Overwegende dat:

- om het tekort aan woningen fors terug te dringen zal er de komende jaren in Amstelveen flink gebouwd moeten worden;
- het college van B&W in haar coalitieakkoord 2018-2022 het voornemen heeft uitgesproken om ruimte te geven aan nieuwe woningbouwinitiatieven.
- het college een visie gaat ontwikkelen op hoogbouw, waar bij de nadruk komt te liggen op het realiseren van (lage) middelde huur- en koopwoningen om doorstroming te bevorderen en zo de starters een kans te geven op de woningmarkt.
- de Raad daarnaast heeft uitgesproken om het aantal sociale woningen op peil te houden. Indien er sociale huurwoningen worden verkocht, dezelfde hoeveelheid woningen elders in Amstelveen worden bijgebouwd.
- deze woningen binnen de contouren van de bestaande stad zullen worden gebouwd en dus niet in onze polders.
- recent onderzoek, in opdracht van de NVM, er op wees dat het gemiddeld 10 jaar duurt voordat een nieuwbouwproject in Nederland is afgerond, waarbij het bovendien bekend is dat binnenstedelijk bouwen complexer en langduriger is.



Roept het college op:

- een actievere rol in te nemen bij het benaderen van partijen met gronden of opstallen die mogelijk interessante locaties zijn voor nieuwe woningbouwinitiatieven.
- halverwege 2019 een vlekkenplan te presenteren aan de raad, om daarmee inzicht te geven in mogelijke (her-)ontwikkellocaties, met indicaties van type woningen, woonmilieus en voorgenomen uitvoeringsdata van de beoogde aantallen woningen tot 2030.
- in het kader van de actievere rol van de gemeente bij mogelijke woningbouwlocaties ook de Nota Grondbeleid 2012 van de gemeente te herijken en deze uiterlijk eind 2019 aan de raad te presenteren.
- een inschatting te maken van de (ambtelijke) kosten en deze inschatting voor de Perspectievennota 2020 aan de raad voor te leggen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

T. Aslanjan (D66) P. Feenstra (VVD) A. van den Bosch (PvdA) P. Rienks (CDA)

~~R. de Rooij (OCA)~~

Stemming

Voor VVD D66 GL PvdA BBA CDA SP OCA CU

Tegen VVD D66 GL PvdA BBA CDA SP OCA CU

De griffier



Bijlage 2: (Beleids-)uitgangspunten voor stedelijke ontwikkeling

De achtergrond van toevoeging van deze bijlage is tweeledig. In de eerste plaats biedt deze bijlage een overzicht van de belangrijkste beleidskaders waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen. Het is een hulpmiddel voor ontwikkelaars en initiatiefnemers om te kunnen zien welke kwaliteiten de gemeente Amstelveen versterkt wil zien. Bij stedelijke ontwikkelingen komt al het vastgestelde beleid samen in het project of plan.

Daarnaast geeft de bijlage een beeld hoe de beleidskaders zijn meegenomen in de ontwikkelde vlekkenkaart. De vlekkenkaart is op logische wijze tot stand gekomen uitgaande van vastgestelde beleidskaders. De vlekkenkaart bevat geen nieuw beleid.

Er geldt evenwel een uitdrukkelijk drieledig voorbehoud. Allereerst bevat deze bijlage een overzicht van de belangrijkste beleidskaders. Niet alle bestaand beleid dat relevant is voor de realisatie van ontwikkellocaties is opgenomen. In de tweede plaats is het overzicht aan continue actualisatie en aanvulling onderhevig. En in de derde plaats wordt per project een afweging gemaakt over de wenselijkheid, ruimtelijke aanvaardbaarheid, prioritering en maatschappelijke haalbaarheid. Daadwerkelijke besluitvorming daarover geschiedt uiteindelijk door middel van startnotities die wij ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.

Woonagenda 2020-2023 (12 februari 2020)

Amstelveen is een prettige gemeente om te wonen en te werken. We bouwen aan de toekomst en investeren in de leefbaarheid. Tegelijk hebben we te maken met een overspannen woningmarkt. Daar willen we iets aan doen. Maatregelen zijn nodig om iedereen in onze stad prettig te laten wonen. Met de Woonagenda wil Amstelveen zo veel mogelijk kansen creëren voor Amstelveners.

Bouw, renovatie en transformatie vinden plaats om aan de woonvraag tegemoet te komen. Met projecten voor stedelijke vernieuwing zorgen wij ervoor dat verouderde buurten en woongebouwen weer aan de eisen van deze tijd kunnen voldoen. In alle segmenten is vraag en in de nieuwbouwplannen zal er ook ruimte moeten zijn voor zowel betaalbare woningen in het sociale en middensegment als in het dure segment. Daarbij ligt het accent bij nieuwbouw op het bouwen van middeldure huur- en koopwoningen om doorstroming te bevorderen. Ook kijken we naar nieuwe woonvormen voor onder meer ouderen en semipermanente oplossingen om jongeren en starters sneller aan een woning te kunnen helpen.

Amstelveen zet in op ruimtelijke ontwikkeling in balans. Per projectlocatie bepalen we de verdeling van het percentage sociale en vrije sector (midden en hoog segment) woningen. Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten is gemeentebreed het uitgangspunt:

- minimaal 50% vrije sector, middensegment. In het middensegment is het streven een fifty-fifty verdeling tussen hoog en laag middensegment;
- 25% vrije sector, hoog segment;
- 25% flexibel, waaronder voor jongeren, ouderen, specifieke doelgroepen en sociaal;
- het percentage koop willen wij oprekken naar het landelijke gemiddelde van 54%. De verhouding koop-huur is nu 45%:55%. Bij nieuwbouw zetten we in op 55% koop. Dit geldt zowel bij sociaal, als bij vrije sector (midden en hoog segment).

Met het bouwen van minimaal 50% middeldure woningen vullen we de woningvoorraad aan met meer betaalbare woningen. Dit is belangrijk om:

- de doorstroming vanuit de sociale huur op gang te brengen;
- kleine huishoudens te verleiden hun te grote woning te verlaten;



- starters op de woningmarkt een betere kans geven.

Midden segment koopwoningen zijn onderverdeeld in een laag segment en een hoog segment:

- Middensegment koop laag is tot de NHG grens (€ 310.000);
- Middensegment koop hoog is van de NHG grens tot en met € 450.000.

Ook middensegment huurwoningen zijn onderverdeeld in een laag segment en een hoog segment:

- Middensegment huur laag is vanaf de aftoppingsgrens tot aan € 900 (1-1-2019);
- Middensegment huur hoog is van € 900 tot € 1100 (1-1-2019)

Appartementen in het lage middensegment hebben minimaal 1 slaapkamer, appartementen in het hoge middensegment hebben minimaal 2 slaapkamers. Voor middeldure huurwoningen geldt een instandhoudingstermijn van 20 jaar, voor (particuliere) sociale huurwoningen van 10 jaar. Om speculatie en buy-to-let bij de nieuwbouw van de middeldure koopwoningen tegen te gaan hanteren wij een zelfbewoningsplicht van 3 jaar en kan een antispeculatiebeding van maximaal 5 jaar worden toegepast.

Strategie werklocaties (12 februari 2020)

Werklocaties zijn van grote betekenis voor de werkgelegenheid in Amstelveen. Meer dan de helft van het totaal aantal banen (54.500 in 2018) bevindt zich op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Werklocaties vervullen daarnaast een belangrijke rol in het behoud van een goede balans van functies in de stad. Op dit moment is het aantal banen ongeveer even groot als de beroepsbevolking van Amstelveen, 20% van de Amstelveners werkt bovendien in Amstelveen zelf. Daarnaast spelen met name bedrijventerreinen een belangrijke rol in het bieden van een compleet en divers aanbod van banen, zowel voor hoog- als praktisch opgeleiden.

In afgelopen jaren is sterk ingezet op bestrijden van de kantoorleegstand door transformatie van kantoorlocaties naar andere functies, met name woningen en hotels. Onder veranderende economische omstandigheden moet dit automatisme echter bijgesteld worden. Het is zaak om in kwantiteit maar vooral ook in kwaliteit aansluiting te vinden bij de huidige behoeften van gebruikers.

De strategie werklocaties kent de volgende uitgangspunten:

- Amstelveen behoudt een juiste balans tussen wonen en werken in de stad. Zo zorgen we voor dynamiek en beperken we pendelstromen.
- Werklocaties zijn onderscheidend in regionaal of metropolitaan verband en hebben een profilering die aansluit bij lokale en regionale marktbehoeften.
- Amstelveen zorgt voor voldoende ruimte voor de groei- en verplaatsingsdynamiek van lokale ondernemers. Een krachtig MKB met lokale binding is belangrijk om alle inwoners kans te bieden op een baan. Bovendien zijn dit de bedrijven die bijdragen aan verenigingen, evenementen en stageplekken.
- Amstelveen zorgt voor een passend kwantitatief en kwalitatief aanbod van werklocaties. De ontwikkeling van de economie vraagt om gemengde en multifunctionele werkomgevingen.
- Amstelveen speelt in op de groei van kleinschalige ondernemersvormen door marktgerichte (vastgoed) concepten te stimuleren en te faciliteren.
- Inrichting van werklocaties is multifunctioneel waarbij initiatieven die bijdragen aan de aantrekkelijkheid en de levendigheid van de werkomgeving zoveel als mogelijk worden gefaciliteerd. Scheiding van functies vindt plaats waar dat nodig is.
- Werklocaties beschikken over een mobiliteitsprofiel passend bij de gewenste typen functies en doelgroepen. Voor kantoorlocaties geldt dat een goede aantakking op

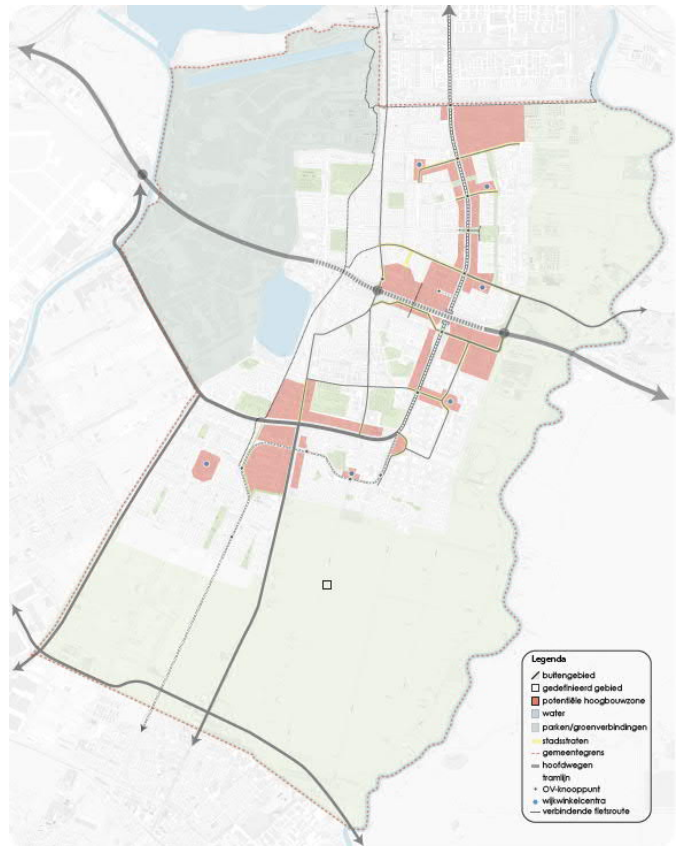
het OV-netwerk belangrijk is. Voor werkfuncties buiten de formele locaties kan het mobiliteitsprofiel het vertrekpunt zijn om ruimtelijk te gaan verdichten, waardoor ook interactie tussen functies kan gaan ontstaan. Zoals bij hoofdwegen, OV-kno-
pen en winkelcentra.

- (Her)ontwikkeling van werklocaties vindt op een duurzame wijze plaats door initiatieven te stimuleren voor energiebesparing, -opwekking, circulariteit, duurzame mobiliteit, ruimtelijke (beeld)kwaliteit en klimaatadaptie.

Hoogbouwvisie (2 oktober 2019)

Amstelveen is een groene gemeente met ruim 31.000 bomen langs wegen en straten. Deze bomen bepalen in sterke mate de kwaliteit en identiteit van de stad. In 2014 won Amstelveen een gouden medaille in de Entente Florale als groenste stad van Europa. Binnen de gemeente is er veel diversiteit in bomen als het gaat om soorten en grootte. De gemiddelde hoogte van de boomkruinen ligt tussen de 15 - 20 meter. Hiermee reikt het 'groene wolkendek' tot circa 6 bouwlagen. Amstelveen is trots op het groene karakter en behoud is een must. Het unieke karakter en deze kernkwaliteit van de stad mag dan ook niet verloren gaan door de transformatieopgave.

Om te zorgen dat Amstelveen groen blijft vindt geen bouw plaats in de Bovenkerkerpolder, het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg. Ook wordt er niet gebouwd in de waardevolle (Heem)parken en gaan we zorgvuldig om met waardevolle groenzones in de bestaande woonwijken.



Figuur 4: Hoogbouwzones uit de hoogbouwvisie

Om het lommerrijke karakter ook in de bebouwde gebieden te behouden stelt de Hoogbouwvisie dat nieuwbouw niet hoger mag zijn dan de Amstelveense hoogte en zich voegt naar de hoogte van de omliggende gebouwen. De Amstelveense hoogte is bepaald op 18 meter aan de hand van de gemiddelde boomkruinhoogte van 15 tot 20 meter. Met deze maximale bouwhoogte blijft nieuwbouw onder het bladerdak van de stad. Slechts enkele slanke hoogbouwaccenten zijn op aangegeven locaties toegestaan en steken daarmee door het bladerdak heen. De bouwhoogte van deze hoogbouwaccenten dient in relatie te staan tot de directe omgeving en daarmee een passende inpassing in de bestaande structuur waarborgen. Om de slankheid van hoogbouwaccenten te garanderen zijn er enkele regels aan verbonden. Zo dient het ontwerp van de hoogbouwaccenten rank en alzijdig (met open en transparante gevels) te zijn. Ook is er extra aandacht voor de aansluiting van het gebouw op straatniveau. Met de nieuwe hoogbouwregels komt de huidige categorie 'hoogbouw' te vervallen en vindt realisatie van 'schijven' niet meer plaats. De laagbouw wijken en middelhoge bouw worden samengevoegd onder de noemer 'gedefinieerd gebied'.



Binnen de stedelijke structuur van Amstelveen is gezocht waar het mogelijk is om hoger te bouwen dan de Amstelveense hoogte. Deze potentiële hoogbouwzones zijn in de visiekaart rood gemarkeerd en liggen op goed ontsloten, strategische locaties.

In deze gebieden kan hoger en in hogere dichtheden worden gebouwd, maar dit hoeft niet. Gebouwen in deze zone hebben een onderbouw tot maximaal 18 meter en een slank hoogbouwaccent daarboven. De maximale bouwhoogte is sterk locatieafhankelijk en zal per initiatief verschillen. Er wordt daarom geen generieke maximum hoogte in deze visie genoemd. LIB (Luchthavenindelingsbesluit) wetgeving bepaalt wel een uiterste grens die niet overschreden mag worden. Om hoogbouwaccenten een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing te geven stellen we eisen aan hoogbouw eisen, zowel voor het deel van het gebouw boven als onder de Amstelveense hoogte. Daarnaast zijn er een aantal gebiedsspecifieke regels van toepassing.

Mobiliteitsvisie Amstelveen (12 februari 2020)

De ontwikkeling van Amstelveen tot 100.000 inwoners in de komende jaren en de verwachte groei van het inwonertal in de MRA zorgen voor een grote opgave om Amstelveen met een duurzaam vervoerssysteem veilig, leefbaar en bereikbaar te houden.

Daarnaast komen er allerlei ontwikkelingen op de gemeente af. Bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen, de verdergaande trek naar de stad en klimaatvraagstukken hebben impact op de toekomstige bereikbaarheid van, naar en in Amstelveen. Wij kijken daarbij naar mobiliteit (vanuit één integraal systeem) in nauwe samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen in plaats van per modaliteit (vervoerswijzen apart).

De mobiliteitsvisie kent vier hoofdlijnen:

- Een regionaal, samenhangend bereikbaarheidssysteem voor Amstelveen. We streven naar optimale regionale bereikbaarheid voor inwoners, werkenden en bezoekers waarbij, rekening houdend met de huidige capaciteit en de geringe uitbreidingsruimte van het wegennetwerk, een sterke nadruk wordt gelegd op openbaar vervoer en actieve modaliteiten. We streven naar afname van doorgaand auto- en vrachtverkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in Amstelveen.
- Een lokaal, verkeersveilig bereikbaarheidssysteem in Amstelveen. We streven naar een optimale lokale bereikbaarheid voor inwoners, werkenden en bezoekers waarbij, rekening houdend met de huidige capaciteit en geringe uitbreidingsruimte van het wegennetwerk, een sterke nadruk wordt gelegd op openbaar vervoer en actieve modaliteiten. We streven naar verbetering van de verkeersveiligheid.
- Op weg naar een duurzaam mobiliteitssysteem. We streven naar het behalen van de klimaatdoelen uit het Klimaatakkoord en het Beleidskader Mobiliteit, het behalen van de Green deal ZES en het voldoen aan Europese en landelijke normen voor leefkwaliteit (lucht en geluid).
- Mobiliteit en ruimtelijke ordening gaan altijd samen. We streven naar een sterke koppeling tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit, behoud van de belangrijkste functies in de gemeente zelf (creëert nabijheid). De belangrijkste functies moeten met openbaar vervoer en actieve modaliteiten bereikbaar zijn.

Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptie (PLECK) (10 juli 2019)

De duurzaamheidsambities van de gemeente Amstelveen zijn uitgewerkt in het PLECK. Dit plan heeft 3 duurzaamheidspijlers, die in samenhang worden uitgevoerd:

- Energietransitie: de gemeentelijke organisatie werkt in 2030 fossielonafhankelijk en CO₂-uitstootvrij. In 2040 zal de stad onafhankelijk van fossiele brandstoffen moeten functioneren. De gemeente werkt aan regels voor bouwprojecten om dit



te stimuleren. Belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouw en renovatie is dat het energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energieopwekking gewenst. Dit wordt binnen het bouwbesluit 2012 getoetst en vanaf 1 januari (mogelijk 1 juli) 2020 moet minimaal worden voldaan aan de normen van BENG. De gemeente stimuleert het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van GPR. GPR- gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Amstelveen streeft naar nieuwbouwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie.

- Circulaire economie: de gemeente werkt aan een proces om naar een circulaire economie te groeien. Dat wil zeggen dat een product of dienst minimale toepassing van nieuwe materialen en fossiele energie in het productieproces toepast. Zelf heeft de gemeente tot doel in 2022 10% circulair in en in 2025 50% circulair in te kopen. Voor bouwprojecten worden regels opgesteld om circulariteit te stimuleren.
- Klimaatadaptatie: de inrichting van de stad moet in 2050 klimaat adaptief zijn. De inrichting van de stad moet worden aangepast aan toenemende neerslag, hitte en verdroging en aan een grotere kans op overstromingen vanuit open water. Dit geldt zowel voor de openbare als de particuliere ruimte.

Accommodatiestrategie (10 juli 2019)

Amstelveen wil grip hebben op de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties in de stad. Wij zoeken balans door enerzijds open te staan voor nieuwe verblijfsaccommodaties met toegevoegde waarde en anderzijds voorwaarden te stellen aan de toename van verblijfsaccommodaties. Amstelveen zet in op selectieve, duurzame groei van accommodaties in de stad. De toename van het aantal aanbieders en aantal kamers zal de gemeente slechts onder voorwaarden toestaan. Momenteel zijn er circa 1.500 hotelkamers in gebruik en zijn rond de 500 extended stay (Student Experience) kamers in ontwikkeling op Kronenburg/Uilenstede. We stellen een kwantitatief plafond in van toevoeging van maximaal 500 kamers, oftewel 3 a 4 initiatieven, in de komende 3 jaar (tot medio 2022, exclusief extended stay).

Belangrijk daarin is dat een nieuw initiatief, of de uitbreiding van een bestaande accommodatie, een toegevoegde waarde heeft voor Amstelveen. Om dat te kunnen toetsen zijn er de volgende uitgangspunten:

- Een verblijfsaccommodatie draagt bij aan de hoge 'quality of life' van Amstelveen, met haar grote en diverse aanbod van voorzieningen en prettige leefklimaat (rust en ruimte, maar ook stedelijk).
- Een verblijfsaccommodatie draagt bij aan de versterking van het Amstelveense vestigingsklimaat, met haar grote (internationale) zakelijke dienstverlening. Dit gaat om hotels gericht op zakelijke doelgroepen in het hogere segment.
- Amstelveen wil het gebruik van het toeristisch-recreatief aanbod in de stad door bezoekers van verblijfsaccommodaties stimuleren. De accommodatiestrategie past binnen de vast te stellen visie toerisme en recreatie.
- Initiatieven dragen bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, zoals toekomst vaste panden, multifunctioneel ruimtegebruik en sterke (ov) bereikbaarheid.
- Leefbaarheid: een verblijfsaccommodatie past in het DNA van Amstelveen en is goed ingebed in de structuur van de stad. Amstelveen wil dat zowel bewoners, bedrijven als bezoekers de stad als aantrekkelijk ervaren. Bezoekers zijn van waarde voor bewoners en bedrijven en veroorzaken zo min mogelijk overlast.



- De gemeente Amstelveen geeft zelf sturing aan ontwikkeling van nieuwe verblijfsaccommodaties, met de mogelijkheid om advies in te winnen bij het MRA expert-team (dat is voortgekomen uit het MRA accommodatiebeleid).
- Amstelveen wil selectieve, duurzame groei faciliteren rekening houdend met het bestaande aanbod, niet alleen voor nieuwe initiatieven, maar ook samen met de bestaande ondernemers: ook zij moeten ook ruimte krijgen om te innoveren en groeien.

Detailhandelsnota 2016-2020 (juni 2016)

De winkelmarkt in Amstelveen biedt kansen maar vergt tevens een heel behoedzame benadering. De kansen worden geboden door de relatief sterke winkelstructuur waarover Amstelveen reeds beschikt, door de positie van de gemeente in de regio en door het feit dat de gemeente de komende jaren verder zal groeien. De behoedzaamheid wordt ingegeven door de voortschrijdende toename van de internetaankopen, hetgeen ontegenzeggelijk leidt tot een krimp van het winkelaanbod. Het detailhandelsbeleid in Amstelveen richt zich daarom op de volgende sleutelposities:

- Een vitaal en bruisend Stadshart bedoeld voor alle inwoners met een sterke positie in de directe regio;
- Complete en moderne wijkcentra voor de eigen bewoners;
- Horecavoorzieningen die kleur geven aan het Stadshart en ondersteunend functioneren in de wijkcentra;
- Eén compleet cluster van grootschalig winkelaanbod.

Samen vormt dit winkelaanbod de Amstelveense hoofdwinkelstructuur. Het beleid is erop gericht de in de detailhandelsnota aangewezen Stadshart, wijkwinkelcentra en het PDV-cluster (Perifere Detailhandelsvoorziening) te behouden en waar mogelijk te versterken. Buiten de hoofdwinkelstructuur geldt in principe een transformatiebeleid.

Nota Parkeernormen 2016 (16 december 2015)

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Hierin regelt de raad het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen bij o.a. voorzieningen, winkels en woningen. Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouwing of functiewijziging. Maatwerk per situatie en locatie blijft mogelijk. Een nieuwe nota parkeernormen is in ontwikkeling.

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Het biedt op hoofdlijnen de Amstelveense visie op groen op basis waarvan bij ruimtelijke ingrepen goede afgewogen keuzes mogelijk zijn. Het benoemt tevens de specifieke karakteristieken van het Amstelveense groen en beschrijft ook de ambities om de groenstructuur verder te versterken. Nieuw groenbeleid is in ontwikkeling.

Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Alhoewel geen gemeentelijk beleidsdocument, is het LIB vanwege haar verregaande ruimtelijke consequenties voor het gemeentelijk grondgebied zeker noemenswaardig. In het LIB dat hoort bij de Wet luchtvaart zijn ruimtelijke maatregelen in verband met de luchthaven Schiphol opgenomen. In bepaalde zones rond Schiphol gelden aanvullende regels met betrekking tot bebouwing, gebruik van bebouwing en bouwhoogten. Verder zijn in een groot deel van Amstelveen geen vogel-aantrekkende functies toegestaan. Op 1 januari 2018 is een nieuwe versie van het LIB van kracht is geworden. Gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt



houden van de hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw. De 20Ke-contour is nu ook in het LIB opgenomen als LIB 5-gebied.

De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied binnen de 20 Ke-contour gelden geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw.



Bijlage 3: Ruimtelijke ontwikkeling in balans: infrastructuur, groen, werk en voorzieningen

Uitgangspunt van het ROP 2020 is ruimtelijke ontwikkeling in balans. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar het bouwen van woningen, maar ook naar het daarbij in de pas blijven van de hoeveelheid werkplekken, beschikbare voorzieningen, benodigde infrastructuur, groen en water. Daarmee bevat het ROP 2020 een verbreding ten opzichte van het ROP 2016: we zoeken de samenhang tussen wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur.

De uitkomsten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar?' schetsen de ruimtelijke consequenties van twee onderzochte groeipaden tot respectievelijk 100.000 en 125.000 inwoners als deze ruimtelijke ontwikkeling in balans plaatsvindt. De onderzoeksresultaten geven een mogelijk beeld van wat er qua ruimtelijke programmering nodig is om de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau gelijk op te laten gaan met de toename van de woningvoorraad en de bevolking. De ruimtelijke resultaten van de uitgevoerde onderzoeken vormen input voor de vlekkenkaart en vatten we samen in deze bijlage.

Met het aangeven van ruimte voor voorzieningen op de kaart van Amstelveen nemen we daarover geen besluit. Wij beschouwen het als een weergave van ruimtelijke mogelijkheden en consequenties, van een groeipad voor Amstelveen waar nog volop keuzes te maken zijn. Realisatie is afhankelijk van de daadwerkelijke bevolkingstoename die Amstelveen zal doormaken en de ruimte die wordt geboden, mede afhankelijk van de prioritering die daarbij wordt aangehouden.

In deze bijlage beschrijven we de ruimtebehoefte voor voorzieningen wanneer de ruimtelijke ontwikkeling van Amstelveen in balans plaats vindt. Daarbij gaan we uit van een rekengetal van 125.000 inwoners. Minder bevolkingsgroei betekent navenant minder ruimtebehoefte aan voorzieningen. Alle geschetste ruimtebehoefte is op de kaart van Amstelveen weergegeven in figuur 1 en 2. In principe zijn alle voorzieningen ruimtelijk inpasbaar.

Infrastructuur

In de rapportage over de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar?' is een indicatief overzicht gegeven van mogelijke investeringen in voorzieningen die nodig zijn om de mobiliteit in de toekomst afdoende te kunnen faciliteren. Deze investeringen vinden normaal gesproken plaats binnen de huidige beschikbare ruimte.

Amstelveen investeert in betere fietsverbindingen. In het oog springen de 2 noord-zuid fietsroutes en de oost-west fietsroute. Daarnaast wordt geïnvesteerd in overstapvoorzieningen bij Legmeer en bij BTAZ, indien de Vervoerregio hier een halte aanlegt.

Qua weginfrastructuur is de aanpak van een aantal kruisingen nodig, met name op het zuidelijke deel van de Beneluxbaan. Voor de kruising Beneluxbaan – Bovenkerkerweg is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de benodigde ruimte. Daaruit zal wellicht blijken dat een ruimtereservering nodig is. Ook gedeeltelijke verbreding van de Bovenkerkerweg is noodzakelijk.

Milieugevolgen mobiliteitstoename

De toename van de mobiliteit kan ook milieugevolgen hebben, meer vervoersbewegingen kunnen leiden tot extra overlast op het vlak van geluid en lucht. Om er achter te komen of sec de groei van de mobiliteit leidt tot extra milieuproblemen, zijn de gevolgen van deze toename doorgerekend op 21 locaties in de gemeente.

De geluidsbelasting in beide groeipaden is vergeleken met de referentiesituatie 2020. Daarbij is beschouwd op welke locaties sprake is van een significante, waarneembare



toename van de geluidsbelasting (toename 2 dB of meer). Bij een toename van de bevolking naar 125.000 inwoners neemt de geluidsbelasting langs drie van de beschouwde wegen met 2 dB toe. De significante toenames zijn berekend op 2 plekken langs de Beneluxbaan en de Hammarskjöldsingel. Op de betreffende wegvakken neemt het verkeer met meer dan 40% toe ten opzichte van de basissituatie 2020. Omdat voor de groeipaden geen sprake is van een vanuit de Wet geluidhinder te toetsen situatie (nieuwe of gewijzigde situaties), bestaat geen directe verplichting voor het treffen van geluids-reducerende maatregelen. Bovendien geldt dat de effecten van de mobiliteitsvisie op de hoeveelheid wegverkeer niet zijn meegenomen in deze berekening.

Voor wat betreft luchtkwaliteit is de verwachting dat geen sprake is van significante toenames ten opzichte van de basissituatie. Bovendien blijkt dat er geen sprake is van overschrijdingen van de normen uit de Wet milieubeheer.

Riolering

Een toename van de hoeveelheid inwoners heeft consequenties voor de hoeveelheid afvalwater. De hoeveelheden afvalwater per locatie nemen echter niet zodanig toe, dat nieuwe riolering noodzakelijk is.

Amstelveen bereidt zich voor op het veranderend klimaat, dit noemen we klimaatadaptatie. Dit zet de gemeente in gang ongeacht de groei van Amstelveen. Omdat uitgangspunt is dat groei van Amstelveen vooral plaatsvindt op reeds verharde locaties (rood of grijs) is de conclusie dat er geen extra investeringen noodzakelijk zijn als gevolg van bevolkingstoename.

Groen

Een toename van het aantal inwoners betekent een afname van de hoeveelheid groen per inwoner. Om het groene karakter van Amstelveen te behouden wordt gedacht aan de volgende uitgangspunten en maatregelen:

- woningbouw vindt plaats op transformatielocaties (voormalige woningen, bedrijven, voorzieningen en bijbehorend maaiveld-parkeren);
- we behouden en versterken de hoofdgroenstructuur met het kenmerkende groene raamwerk; bij gebiedstransformaties zetten we in op behoud van de functies van het groen, zoals belevingswaarde, ecologie, recreatie en waterberging;
- we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om natuur-inclusief te bouwen;
- om toenemend gebruik van het groen op te kunnen vangen zetten we in op het versterken van de kwaliteit van het groen, in het bijzonder de parken, parkstroken en het heemgroen.

Onderwijs

In de rapportage over de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar?' is een indicatief overzicht gegeven van mogelijke investeringen om het onderwijs in de toekomst afdoende te kunnen faciliteren. In het uitgevoerde deelonderzoek onderwijs is ook gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid. We beschrijven hier de plekken waar extra capaciteit voor onderwijs benodigd is en dientengevolge een ruimtelijke reservering. Het streven is onderwijslocaties zoveel mogelijk te combineren met extra ruimtebehoefte voor binnensport.

Primair onderwijs Pandora:

Op de locatie Pandora zijn thans de Panta Rhei (VO) en de Joost van den Vondelschool gevestigd. Bij voortgaande groei van Amstelveen is uitbreiding van primaire onderwijscapaciteit op deze locatie gewenst. Er is genoeg ruimte om substantiële uitbreiding te faciliteren en in een scholencampus te realiseren.

De locatie 'De Overloop' aan de Asserring in Westwijk kan komen te vervallen. Op die plek is een ontwikkeling mogelijk van bijvoorbeeld woningbouw of andere voorzieningen.



Primair onderwijs Orion:

Het gebouwencomplex Orion dateert grotendeels uit 1981 en biedt huisvesting aan drie basisscholen (obs De Pioniers, De Cirkel en de Willem-Alexanderschool) een sportzaal en het wijkcentrum De Meent. De gebouwen zijn kwalitatief onvoldoende en schieten op termijn ook kwantitatief tekort. In onderzoek is nieuwbouw op deze locatie waarbij scholen in een andere stedenbouwkundige setting teruggebouwd worden. De locatie biedt ruimtelijk voldoende mogelijkheden.

Primair onderwijs Lindenlaan:

Door toename van het aantal leerlingen in Keizer Karelpark is verplaatsen van de Parcival en aanpassing van De Linde en Palet-Zuid mogelijk aan de orde. In dit licht is het verstandig om de locatie Schweizerlaan vooralsnog te reserveren voor maatschappelijke bestemmingen zoals onderwijs.

Primair onderwijs Scheg:

Voor de nieuwbouwwijk De Scheg is een nieuwe basisschool gepland. In de plannen voor deze uitbreidingswijk is rekening gehouden met een ruimtelijke reservering.

Primair onderwijs Legmeer:

Bij transformatie van Legmeer naar een (gemengde) woonwijk met 3000 woningen ontstaat de behoefte aan een nieuwe basisschool. In de plannen voor Legmeer wordt hier rekening mee gehouden.

Vijfde school voor voortgezet onderwijs:

Wanneer het aantal leerlingen voor voortgezet onderwijs sterk zou gaan toenemen is wellicht ruimte nodig voor een 'vijfde VO-school'. Een VO-school kent een ruimtebehoefte van ruim anderhalf hectare. Dit is vergelijkbaar met ruim 2 voetbalvelden. Er dient een studie te worden gedaan naar mogelijke locaties. De gemeente is overigens niet de initiatiefnemer van de bouw van een nieuwe VO-school.

Sport

In de rapportage over de bestuursopdracht 'Wat betekent groei van Amstelveen komende 20 jaar?' is een indicatief overzicht opgenomen van mogelijke investeringen om sportvoorzieningen in de toekomst voldoende ruimte te bieden. In het uitgevoerde deelonderzoek sport ook gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid. Bij binnensportvoorzieningen zoeken we een combinatie met sportvoorzieningen voor onderwijs.

Voor buitensportvoorzieningen is een nieuw sportpart benodigd ter grootte van maximaal 10 velden. Een sportpark van een dergelijke omvang zou inpasbaar kunnen zijn ten zuiden van de Scheg.

Kunst en cultuur

Amstelveen heeft een hoog aantal vierkante meters voor podia en musea. Voor het onderdeel EOW (expositie, oefen- en werkruimten) blijft het aantal vierkante meter achter bij het gemiddelde dat Amsterdam hanteert. Het algemene beeld is dat er voldoende ruimte is om de toename van het aantal inwoners op te vangen.

Energietransitie

De energietransitie is een opgave die moet plaatsvinden los van de groei van de stad. Toename van de bevolking versterkt wel de noodzaak tot investeringen in bijvoorbeeld het elektriciteitsnet. Door de noodzakelijke en al ingezette energietransitie (van het aardgas af), het verduurzamen van de gebouwde omgeving en verduurzamen van de mobiliteit, neemt het elektriciteitsgebruik de komende 30 jaar waarschijnlijk aanzienlijk toe.



Het huidige elektriciteitsnet heeft hiervoor op een aantal plekken onvoldoende capaciteit. Bij toename van het aantal woningen is een verdere capaciteitsuitbreiding noodzakelijk. Het Tennet 220 Kv station, locatie Langs de Akker, moet uitgebreid worden en er ligt een zoekopdracht voor een 150 KV station bij bedrijven terrein Amstelveen Zuid.

Bedrijventerreinen

De Loeten kende in 2017 een ontwikkelbaar harde planvoorraad van 5,8 hectare. Daarvan resteert nog ongeveer 1,5 ha. De gemeente kent op de planlocatie Amstelveen Zuid daarnaast nog 45 ha netto ontwikkelbaar harde planvoorraad. Met het ontwikkelen van deze voorraad kan de gemeente op de langere termijn voorzien in de geraamde ruimtebehoefte.

Kantoren

Amstelveen had in 2018 een kantorenleegstand van ongeveer 27.300 m² kantoorruimte. Er is per 2018 geen planvoorraad meer beschikbaar. De gemeente kan daarmee kwantitatief niet voorzien in de geraamde uitbreidingsvraag van 88.740 m² tot een totale ruimtebehoefte van 534.464 m². Bij verdergaande ontwikkeling is deze vraag ruimtelijk inpasbaar.

Het onderzoek heeft een kwantitatieve benadering. De beschikbare leegstaande voorraad kantoren sluit vaak onvoldoende aan bij de wensen van moderne gebruikers, bijvoorbeeld ten aanzien van kwaliteiten van het pand, beschikbaar aanbod van voorzieningen (horeca, ontmoeting etc), bereikbaarheid etc.. Er is in veel gevallen sprake van een kwalitatieve mismatch en in sommige gevallen van structurele leegstand (langer dan 3 jaar).

In de strategie werklocaties zijn de criteria vastgesteld waaraan kantoorlocaties in de toekomst moeten voldoen. Het creëren van werklocaties op plekken die gemengd, multifunctioneel en met alle modaliteiten bereikbaar zijn, is de beste garantie om kantorenmilieus te creëren die toekomstbestendig zijn.

Detailhandel

De hoofdwinkelstructuur van Amstelveen bestaat uit het Stadshart, acht wijkwinkelcentra en de PDV (Perifere Detailhandels Voorziening) locatie Bovenkerk. Daarnaast zijn in de stad nog verschillende buurtcentra gevestigd. Een aantal daarvan komt voor herontwikkeling in aanmerking.

Er is geen rechtstreeks verband tussen de groei van het inwoneraantal en de groei van het benodigd winkelvloeroppervlak, omdat:

- steeds meer aankopen via internet plaatsvinden;
- groei niet moet leiden tot een vergroting van het bestaande winkelaanbod, maar tot een versterking van bestaande clusters;
- er sprake is van leegstand.

Het onderzochte groeipad kan niet meer uitsluitend worden opgevangen met een versterking van de bestaande winkelgebieden, al blijft dat wel een belangrijke component. Zoals eerder vermeld zou in Kronenburg en Legmeer een nieuw voorzieningencluster (winkelgebied) gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast kan versterking van de bestaande wijkwinkelcentra een groot deel van de groei opvangen. Hierbij denken we met name aan de winkelcentra Westwijk, Middenhoven, Van der Hooplaan, Kostverlorenhof en Bankrashof. Verder zal de toeloop op het centrum (Stadshart) en de PDV-locatie in Bovenkerk sterk toenemen.



	Dagelijks (m ²)	Niet dagelijks (m ²)
Stadshart	1.000	5.000
Kronenburg	1.500	1.400
Legmeer	2.200	400
Overige wijkwinkelcentra	3.000	1.000
PDV cluster Bovenkerk	-	6.000
TOTAAL	7.700	13.800

Figuur 5: Uitbreidingsbehoefte winkelaanbod bij een bevolkingstoename naar 125.000 inwoners

Horeca

Horeca versterkt het vestigingsklimaat en verlevendigt het verzorgingsgebied. De groei van het inwonertal zal daarmee zeker leiden tot een versterking van de vraag naar horecavoorzieningen.

Ten dele vestigt de horeca zich hierbij solitair of ondersteunend aan bestaande winkelcentra, ten dele vormt de horeca een cluster op zichzelf. Dit is bijvoorbeeld het geval in het Stadshart en het Oude Dorp en een dergelijke ontwikkeling wordt straks ook beoogd in Kronenburg.

Aanname is dat de toename van het horeca aanbod in verhouding staat tot de ontwikkeling van het inwonertal.

Horeca aanbod	Vestigingen per 10.000 inwoners	Toename op basis van 125.000	In omvang m ² bvo
Drank	4,5	15,3	3.150
Fastservice	5,1	17,3	3.560
Restaurant	5,5	18,7	3.850
TOTAAL			10.560

Figuur 6: Uitbreidingsbehoefte horeca bij een bevolkingstoename naar 125.000 inwoners

Eerstelijns zorg

Een toename van aantal inwoners betekent dat ook het aantal huisartsen, apotheken en fysiotherapeuten door moet groeien. In onderstaande tabel is op basis van landelijke normen en ontwikkelingen in de 1^e zorg berekend hoeveel extra ruimte deze functies vragen. Deze uitbreiding zal vrijwel uitsluitend in Amstelveen-Zuid gerealiseerd moeten worden. In 2021 wordt in samenwerking met de huisartsencoöperatie en de zorgverzekeraar Zorg en Zekerheid een nader beeld gevormd van de exacte lokaal benodigde invulling van deze uitbreiding volgens vertegenwoordigers van de 1^e lijn in Amstelveen.

	Aanvullende behoefte op basis van 125.000
Huisartsen	2.100 - 3.339 m ²
Fysiotherapeuten	3.091 m ²
Apotheken	646 m ²

Figuur 7: Uitbreidingsbehoefte eerstelijns zorg bij een bevolkingstoename naar 125.000 inwoners



Amstelland ziekenhuis

Het Amstellandziekenhuis telt nu 255 bedden. Dit is ruim onder de norm m.n. door uitstroom van patiënten naar zeer nabijgelegen AMC en VUmc. De ziekenhuismarkt is dynamisch en kent faillissementen en overnames/fusies van regionale algemene ziekenhuizen, waardoor inschatting van het lokaal aantal nodige aantal bedden bij 125.000 inwoners moeilijk is. Dit, en de dalende trend in ogenschouw nemend, wordt het nodige aantal bedden bij 125.000 inwoners geschat op 350 bedden. Het huidige ziekenhuisterrein kent meer dan genoeg ruimte om deze behoefte te kunnen opvangen.

Intramurale huisvesting

Rond de intramurale huisvesting (verpleeghuiscapaciteit) bestaat een aantal aanleidingen om te bezien of deze capaciteit vergroot kan worden. Het gaat hier om de toename van de bevolking, maar ook om oplossen van huidige problemen rond thuiswonende ouderen, en een tekort schietende verpleeghuiscapaciteit.

De behoefte aan toename van de verpleeghuiscapaciteit bedraagt 17.000 m². Met de vervanging van de huizen van Brentano erbij bedraagt dit 25.450 m². De andere instellingen voor verpleeghuiszorg hebben aangegeven vooralsnog op de eigen locatie in de huisvestingsbehoefte te kunnen voorzien. De berekende extra huisvestingsbehoefte betreft de toename van de vraag vanuit Amstelveen. Een eventuele toename van de instroom uit de regio is niet meegerekend. De extra ruimte voor intramurale capaciteit dient bij voorkeur in woonwijken (bv. in plinten van hoogbouw) gelokaliseerd te worden omdat dat de mogelijkheid biedt rondom de instellingen woningen te realiseren voor inwoners met een lichte zorgvraag.

In figuur 2 zijn indicatief diverse plekken in de stad aangegeven waar verpleeghuiscapaciteit onderdeel van de ontwikkelopgave zou kunnen zijn.

Kinderopvang

Omdat kinderopvang samen valt en afhankelijk is van de conjunctuur en de daarmee samenhangende landelijke wetgeving is lastig te bepalen wat er op de lange termijn staat te gebeuren. Ten grondslag aan de doorrekeningen ligt het huidige beleid en gemiddelde afname. De voorzieningen zullen zoveel als mogelijk gerealiseerd worden bij nieuwbouw van basisscholen en kennen ruimtelijk gezien een sterke link met het onderdeel onderwijs. In het noordwesten van Amstelveen wordt de locatie Amsterdamseweg 209 vooralsnog gereserveerd voor kinderopvang of onderwijsfuncties.

	Aantal extra groepen	Benodigde binnenruimte m ²	Benodigde buitenruimte m ²
KDV	17	952	816
BSO	40	3080	2640

Figuur 8: Uitbreidingsbehoefte kinderopvang bij een bevolkingstoename naar 125.000 inwoners

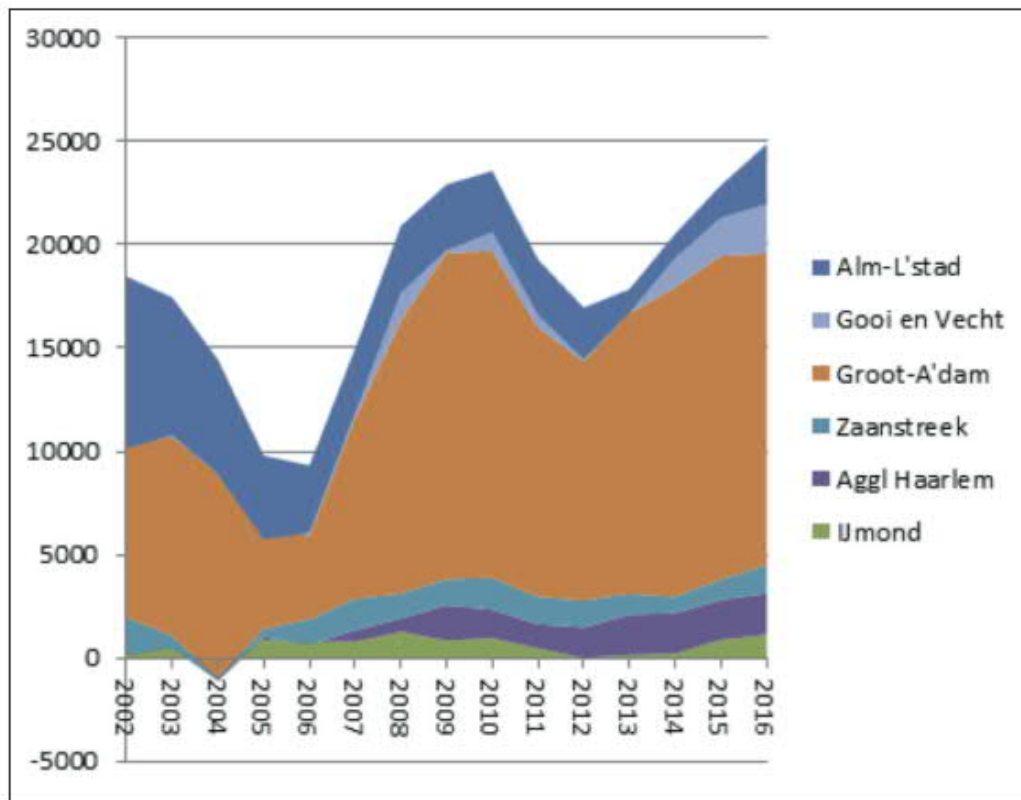


Bijlage 4: Terugblik en ontwikkeling bevolking, wonen, werken

Bevolkingsontwikkeling

Amstelveen is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. De MRA is een populaire regio om te wonen en te werken. Dat hangt samen met de sterke economische concurrentiepositie van de MRA, waardoor de regio als een magneet allerlei huishoudens uit binnen- en buitenland aantrekt. De woningmarkt staat dan ook onder hoge druk, wat leidt tot stijgende woningprijzen in de centrumgebieden van de regio. De vierkante meterprijzen zijn erg hoog vergeleken met de rest van het land.

In de Metropoolregio als geheel wonen ca. 2,4 miljoen mensen in ca. 1,2 miljoen woningen. De MRA kenmerkt zich, in tegenstelling tot de meeste andere delen van Nederland, door een snelle bevolkingsgroei. Figuur 9 toont de ontwikkeling van de bevolkingsgroei van 2002 t/m 2016. In alle deelregio's binnen de MRA is echter sprake geweest van bevolkingstoename, met alleen een dip tijdens de recente economische- en woningmarktcrisis. Met name Groot-Amsterdam is in deze periode flink gegroeid.



Figuur 9. Ontwikkeling van de bevolkingsgroei in de MRA van 2002 t/m 2016

Ook in Amstelveen is de bevolking het afgelopen decennium behoorlijk toegenomen. Daarmee is de trend van stagnatie en lage groeicijfers van de periode tussen 1970 en 2008 doorbroken. In deze periode werden wel woningen gebouwd, maar leidde een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte niet tot een significante bevolkingsgroei. Sinds 2009 groeit Amstelveen weer gestaag. In 10 jaar is de bevolking toegenomen van nog geen 80.000 naar ruim 91.000 inwoners. Dit heeft een directe relatie met het gereed komen van een aantal grote woningbouw-projecten, zoals Westwijk Zuidoost, Westwijk Zuidwest en Bovenkerk Zuid.



	1930	1947	1960	1971	1980	1990	2000	2010	2020
In- wo- ners	4.339	21.630	41.621	69.805	69.488	69.982	77.623	80.695	91.675
wo- ning- voor- raad	2.863	4.596	10.309	20.270	25.112	30.803	36.114	37.442	42.035*

*) HET BEELD VOOR 2019 (2020 NNB) TEN OPZICHTE VAN EERDERE JAREN IS VERTEKEND (LAGER) DOOR EEN WIJZIGING VAN DE DEFINITIE VAN EEN WONING, WAARDOOR DEZE LAGER UITVALT.

Figuur 10. Ontwikkeling van het inwoneraantal en de woningvoorraad in Nieuwer-Amstel / Amstelveen

Verwachting is dat de bevolking binnen de MRA de komende twee decennia zal blijven groeien. De provincie Noord-Holland groeit volgens de provinciale bevolkingsprognose uit 2017 tot 2040 van 2,8 naar 3,2 miljoen. Het overgrote deel van deze groei vindt plaats in Noord-Holland Zuid (het Noord-Hollandse deel van de MRA).

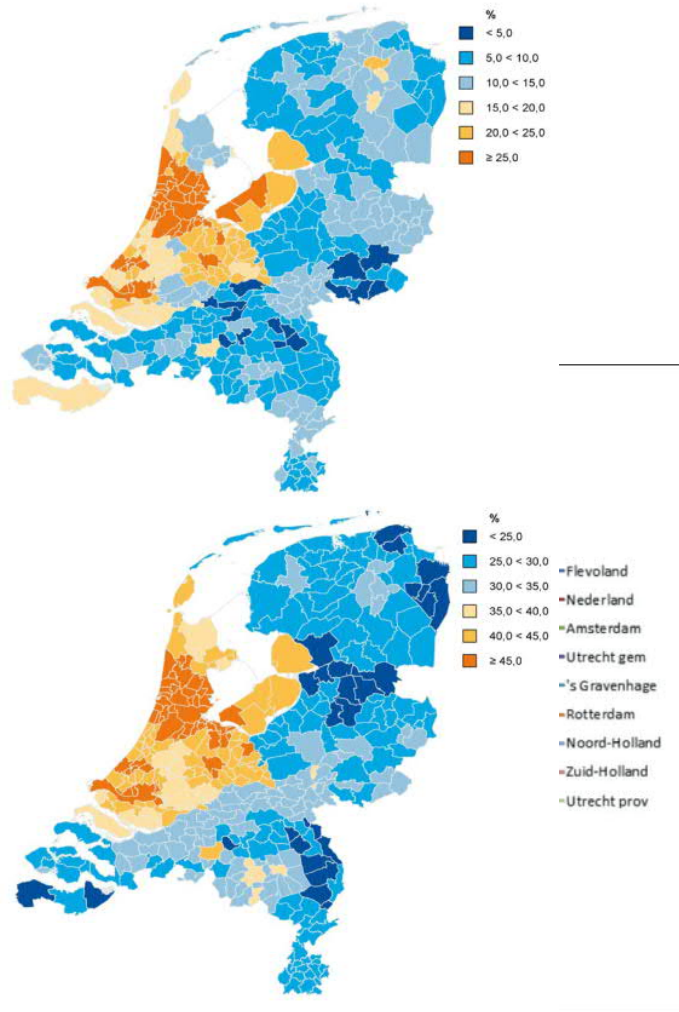
Met name de gemeente Amsterdam kent volgens de prognoses een grote groei. Volgens prognoses bereikt Amsterdam rond 2034 de miljoen inwoners. Hoe de bevolkingsgroei op het niveau van de gemeente Amstelveen uitpakt is nauw verweven met de woningproductie. Daarvoor zijn aannames gedaan die erg onzeker zijn en naar nu blijkt te pessimistisch gezien recente woningbouwplannen van Amstelveen. De verwevenheid van de bevolkingsprognoses met de woningbouwproductie geldt uiteraard ook voor andere gemeenten in de MRA.

Er is daarnaast een aantal trends te onderscheiden. Voor Amstelland-Meerlanden als geheel verwachten we dat de groei vooral plaatsvindt door een gemiddelde toename van het aantal ouderen en een stabilisatie van de beroepsbevolking vanaf 2025. Amstelveen is daarbij nu al relatief vergrijsd, de toename van het aantal 65-plussers gaat in Amstelveen daarom veel minder snel dan in buurgemeenten als Haarlemmermeer en Aalsmeer. Indien er lokaal meer woningen worden gebouwd dan waarmee in de provinciale prognoses rekening is gehouden geldt daarbij bovendien dat er normaal gesproken een grotere instroom van jong volwassenen uit Amsterdam zal plaatsvinden.

Woningmarktontwikkeling

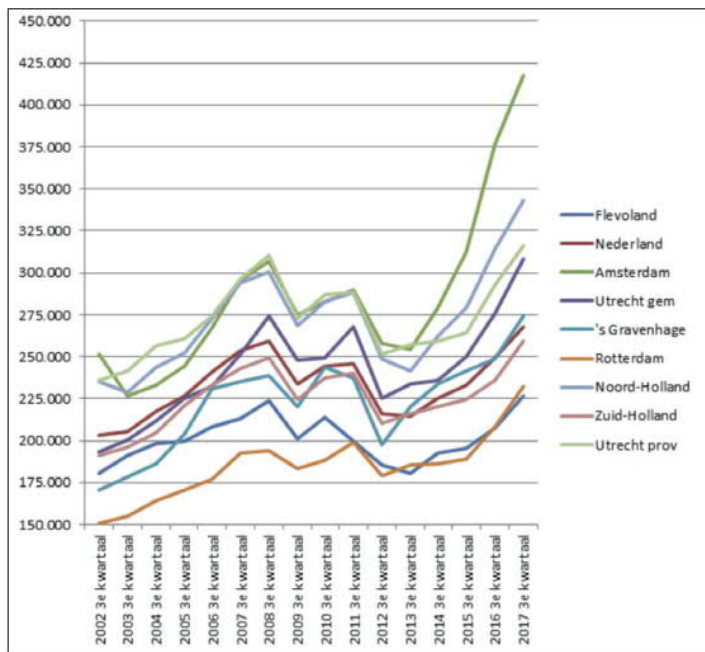
(bron: verkenning woningmarkt MRA 2018)

Nu de crisis voorbij is, is de vraagdruk weer groot. Inwoners realiseren uitgestelde verhuishuiswensen. Het kost echter tijd om woningen te bouwen. Dit wordt versterkt doordat tijdens de woningmarktcrisis veel aannemers en toeleveranciers failliet zijn gegaan. Ook gemeenten hebben bezuinigd op hun ambtelijke organisatie, omdat het aantal woningbouwprojecten terug liep. Daardoor is er nu, bij de aantrekkende markt, te weinig capaciteit om de bouwproductie in volle omvang op te pakken. Het aanbod blijft achter bij de vraag. Dat versterkt de prijsstijging in de bestaande voorraad, terwijl in de sociale huursector langere wachtlijsten ontstaan.



Figuur 11: Prijswontwikkelingen koopwoningen 1e kwartaal 2019 t.o.v. 3e kwartaal 2008 en 1e kwartaal 2019 t.o.v. 2e kwartaal 2013.

Bron: Calcasa Kwartaalbericht Q1 2019

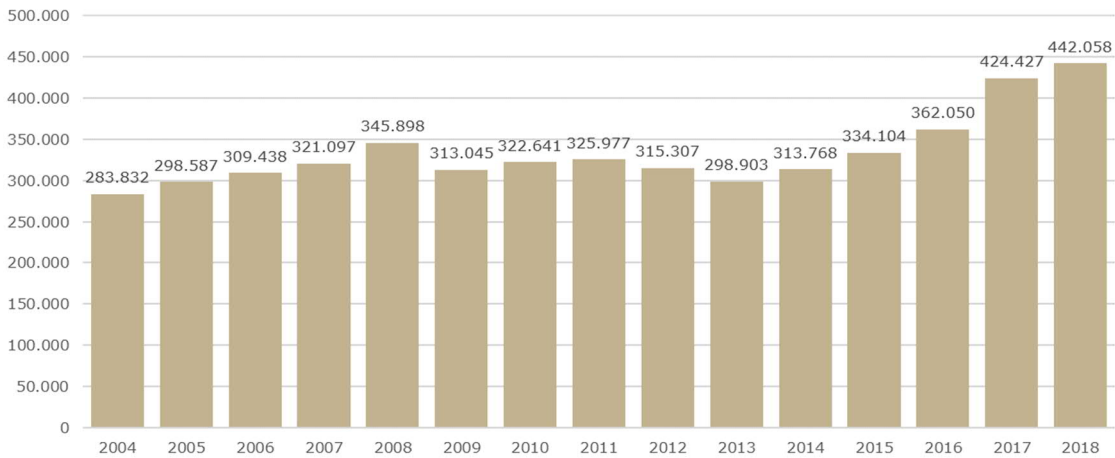


Figuur 12: gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen, 3^e kwartaal 2002 – 3^e kwartaal 2017

Een bijkomend effect van de te krappe capaciteit in de bouwproductie is de stijging in de bouwkosten. Afgelopen periode zagen we stijgingen van de bouwkosten van rond de 7 a 8%. Daarbij opgeteld een zeer beweeglijke woningmarkt maakt dat de ontwikkelmarkt erg volatiel is. Dat maakt ontwikkelaars en beleggers onzeker over de verdien capaciteit van ontwikkelingslocaties en maakt dat voor gemeenten grondprijzen erg onzeker zijn. De productiecapaciteit staat hierdoor onder druk.

Ook in de MRA tekent zich duidelijk de periode van crisis en daarna sterk herstel af. Er is wel een verschil in de snelheid waarmee de woningmarkt in de verschillende gebieden hersteld is. Toch geldt voor de hele regio dat de prijsstijgingen vanaf 2015 een grote vlucht hebben genomen (zie figuren 11 en 12). Tijdens de financiële crisis zijn de koopprijzen flink gedaald en na de crisis weer flink gestegen. De markt zakte als eerste in Amsterdam, omdat daar de werkgelegenheid, vooral in de financiële sector, sterk afnam. Vanwege de financiële onzekerheid stelden ook huishoudens die wilden doorstromen naar een andere woning hun verhuizing uit. Daardoor stagneerde ook de doorstroming vanuit Amsterdam naar de regio. De markt trok ook als eerste weer aan in Amsterdam, doordat daar de banengroei weer plaatsvindt. Jongeren hadden weer meer kans op een baan en konden daardoor een eerste zelfstandige woning betrekken. Na het aantrekken van de markt in Amsterdam konden doorstromers weer verhuizen en werd er ook meer verhuisd naar de regio. Sindsdien wordt de woningmarkt van onderaf opgestuwd doordat huishoudens hun meerwaarde verzilveren ter financiering van een duurdere woning. Nu is er in de hele regio sprake van sterke prijsstijgingen.

De grote prijsstijgingen in de regio leiden op termijn waarschijnlijk tot een weerslag op de woningmarkt. Door het hoge prijsniveau van koopwoningen stijgt namelijk de gemiddelde schuldenlast. De vraag is dan ook wanneer de verhuisstromen in absolute zin weer zullen afnemen. Door de hoge prijzen in Amsterdam neemt het aantal te koop staande en verkochte woningen daar niet meer toe. De prijzen stabiliseren in Amsterdam inmiddels. Daarentegen stijgt wel het aantal verkochte woningen in de omgeving van Amsterdam. De trend in Amsterdam is ook waar te nemen in Amstelveen.



Figuur 13: Gemiddelde transactieprijs per woning in Amstelveen per jaar, 2004-2018

Amstelveen behoort qua woningmarkt tot het centrumgebied van de MRA. Wij hebben een vergelijkbare instroom van jonge inwoners en een woningvoorraad met relatief veel studentenwoningen en kleine gestapelde woningen. Amstelveen heeft een zeer sterke verhuisrelatie met Amsterdam. Een groot deel van de verhuizers naar Amstelveen komt uit Amsterdam.

Nu de crisis voorbij is is de woningmarkt in een gemeente als Amstelveen - na Amsterdam - als eerste weer aangetrokken vanwege de nabijheid tot de centra van werkgelegenheid. Amstelveen is in trek bij zowel gezinnen als young professionals. Dankzij de internationale school en de korte afstand tot hoogwaardige werkgelegenheid op de Zuidas is Amstelveen ook een populaire verhuisbestemming voor gezinnen uit het buitenland.

Economische ontwikkeling

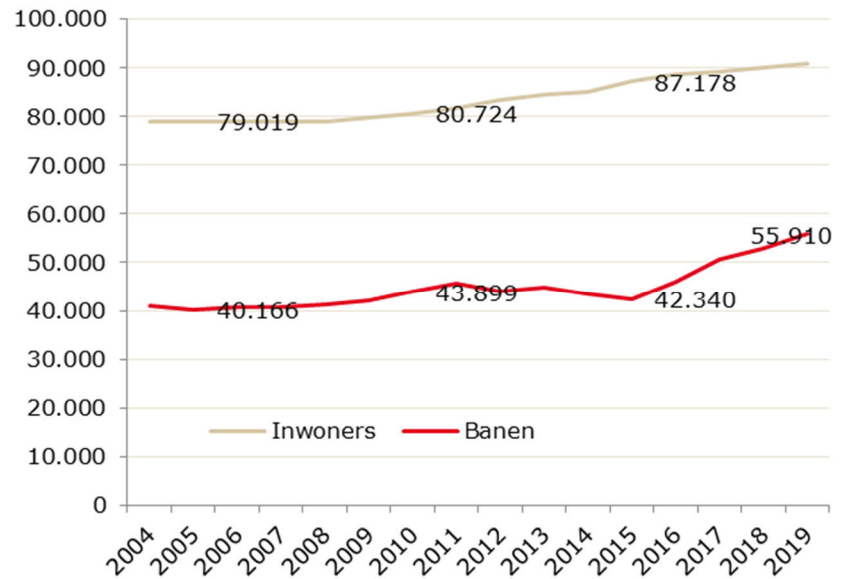
(bron: Strategie werklocaties 2019, Buck Consultants international)

Ook op economisch gebied groeit de MRA en Amstelveen groeit als belangrijke schakel van dit (inter)nationale ecosysteem volop mee. Hoewel het zeer hoge groeitempo van de economie voorbij is volgens de laatste CPB-ramingen, zal de marktvaart naar kantoor- en bedrijfsruimten voorlopig aanhouden. De economische groei en verstedelijkingsdruk in Amsterdam en Amstelveen leiden in de komende jaren onveranderd tot een hoge dynamiek rondom werklocaties. Het aantal nieuwe initiatieven en aanvragen vanuit ontwikkelende partijen neemt toe.

Op dit moment beschikt Amstelveen over vier bedrijventerreinen (Bovenkerk, Legmeer, Westwijk en de Loeten) met in totaal nog slechts ongeveer 1,5 hectare uitgeefbaar aanbod op bedrijventerrein de Loeten. Gezien de gemiddelde uitgifte in Amstelveen vanaf 2011 van 2,6 hectare per jaar, is het reëel dat op zeer korte termijn geen nieuwe ruimte meer beschikbaar is. De gemeente is daarom gestart met de voorbereidingen voor ontwikkeling van het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) om tegemoet te komen aan de marktvaart. BTAZ gaat ook dienen als locatie voor bedrijven die niet passen binnen het te transformeren gebied Legmeer.



De economische groei van de afgelopen jaren heeft ook impact op de kantorenmarkt in Amstelveen, met Kronenburg, Stadshart en meerdere grote solitaire kantoren verspreid in de stad als belangrijkste blikvangers. Waar in het verleden structurele leegstand of transformatie troef was, leidt de huidige dynamiek vaker tot hernieuwde marktperspectieven voor deze locaties. In de afgelopen jaren zijn verouderde kantorenlocaties getransformeerd naar woningbouw. De situatie is nu anders, er is nu weer vraag naar kantoorruimte vanuit verschillende doelgroepen.



Figuur 14: ontwikkeling inwoners en banen in Amstelveen, 2004-2019

Naast deze constatering van groei en dynamiek op basis van vraag en aanbod is ook relevant dat het economisch landschap structureel verandert. De forse groei van het aantal vestigingen in Amstelveen ten opzichte van de werkgelegenheidsgroei duidt bijvoorbeeld op een schaalverkleining van bedrijfsvestigingen. Ook is er sprake van een gedeeltelijke verplaatsing van economische dynamiek naar stedelijke en multifunctionelere locaties: bij openbaar vervoersknooppunten en in winkel- en dienstencentra. Economische activiteiten worden vaker opgenomen in het multifunctionele stedelijk weefsel en zijn niet meer vanzelfsprekend gevestigd op de monofunctionele bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Deze toenemende (behoefte aan) vermenging van functies is ook te zien op de werklocaties zelf. Monofunctionele plekken verkleuren steeds meer naar multifunctionele milieus waar interactie tussen mensen, bedrijven en ketens mogelijk wordt gemaakt.



Bijlage 5: Terugblik ROP 2016 en sinds 2016 opgeleverde projecten

Terugblik ROP 2016

Op 9 november 2016 is het ROP 2016 vastgesteld. Hiermee werd voor het eerst een overzicht gecreëerd van lopende en mogelijk toekomstige woningbouwprojecten in Amstelveen. De optelsom daarvan leidde tot significante bijstelling van het ontwikkelpotentieel. Uit het ROP 2016 kwam naar voren dat we in ieder geval nog 5500 woningen te bouwen hadden. Daarmee werd het beeld van de gemeente Amstelveen als beheergemeente al voorzichtig bijgesteld. Tegelijkertijd werden deze concrete projecten in verband gebracht met een aantal algehele ontwikkelingen en trends, zoals de regionale ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Hiermee gaf het de gemeenteraad overzicht van de majeure ontwikkelingen op het gebied van de stedelijke ontwikkeling.

Het ROP 2016 gaf een goed overzicht van de ambities van en ontwikkelmogelijkheden in Amstelveen, en maakte het handelen van de gemeente Amstelveen bij ingediende ruimtelijke initiatieven voorspelbaarder. Voor een aantal concrete projectlocaties zijn met het ROP 2016 uitgangspunten vastgesteld. Voor ontwikkelaars en beleggers was het een informatiebron om de kansrijkheid van ontwikkellocaties te kunnen beoordelen. Daarmee heeft het ROP 2016 een bijdrage geleverd aan de versnelling van de woningbouw en het soepeler laten verlopen van de communicatie tussen markt en gemeente. Het bleek een waardevol document voor de uitvoering van de opdracht van die de raad in 2018 gaf in de motie 'Bouwen, bouwen, bouwen': stimuleer de totstandkoming van woningbouwinitiatieven.

Achteraf bezien is het ROP 2016 van grote voorspellende waarde geweest voor de ontwikkelingen in Amstelveen in de afgelopen 4 jaar. De meeste omschreven 'ruimtelijke opgaven' zijn een slag verder gebracht.

Aan een strook langs de Bovenkerkerweg staan 5 solitaire kantoorgebouwen en 1 restaurant. De eigenaren van 5 van die kavels hebben de gemeente individueel benaderd met een initiatief voor hun kavel. In het geval van de kantoortransformatie Startbaan is de transformatie deels afgerond en deels in de planfase. Voor Kronenburg is in overleg met stakeholders een gebiedsvisie opgesteld, en is deze inmiddels vastgesteld in de raad. Voor het gebied ten oosten van het Stadshart zijn diverse ontwikkelingen in voorbereiding genomen. The City Garden is gerealiseerd. De eerste fase van Klaasje Zevenster is opgeleverd, de tweede fase is in aanbouw. Ook de Bankrashoftoren is in aanbouw genomen. Voor het Carmenlaangebied ligt een uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Voor de Groen van Prinstererlaan 114 is de startnotitie vastgesteld.

Het onderzoek naar transformatiemogelijkheden voor bedrijventerrein Legmeer is afgerond en heeft geleid tot een vastgestelde ontwikkelvisie. De startnotitie voor de Maalderij (hoek Bovenkerkerweg – Noordammerlaan) is vastgesteld, een bouwplan is in voorbereiding. Het Nationaal tennis centrum (NTC) wordt gerealiseerd, en ook de realisatie van de woningen en het hotel zijn in voorbereiding. De voorgenomen transformatie van de Bankrashal en de Landtong hebben geleid tot startnotities. Alleen bij de in het ROP 2016 opgenomen wijkwinkelcentra is nog geen noemenswaardige vooruitgang geboekt. Er wordt weliswaar door de markt gestudeerd op mogelijkheden om Kostverlorenhof op te pakken, maar dit heeft nog niet geleid tot concrete besluitvorming bij de gemeente. Voor Augustinuspark is een Quick Scan vastgesteld.



Sinds 2016 opgeleverde projecten

Het voorgaande ROP stamt uit 2016. Daarom gaan we in deze paragraaf in op de (nagenoeg) opgeleverde projecten in de periode 2016-2020. Dit zijn projecten waarvan de voorbereiding voor of tijdens de vastgoedcrisis plaatsvond. Er waren toen nog geen wettelijke mogelijkheden om te sturen op middeldure huur. We benoemen alleen de substantiëlere projecten.

Westwijk Zuidoost

In de periode 2016-2019 is de nieuwbouwwijk Westwijk-Zuidoost nagenoeg afgerond. Uitzondering hierop vormt de voorzieningenstrook, de realisatie van de afronding daarvan start in afwachting van de uitkomst van een juridische procedure in 2021. De afronding van het woongedeelte betrof afgelopen 4 jaar nog ongeveer 30 eengezinswoningen in de dure koop. In totaal zijn in deze wijk ongeveer 880 woningen gebouwd in een gevarieerd programma. De kaders voor deze uitbreidingswijk stammen uit ca 2005.

Westwijk Zuidwest

Ook Westwijk Zuidwest is in deze periode tot afronding gekomen. Afronding is in de crisis vertraagd, mede door faillissement van de ontwikkelaar. Afgelopen jaren zijn ongeveer 120 woningen opgeleverd, waarvan ruim 2/3^e in de middeldure huur en koopsector. De uitbreidingswijk is nagenoeg afgerond. In totaal zijn er in Westwijk Zuidwest ongeveer 1050 woningen gerealiseerd in een gevarieerd programma. De kaders voor deze uitbreidingswijk stammen uit ca 2005.

Westwijkplein

Omdat Westwijk door de realisatie van Westwijk Zuidoost en Zuidwest een groter winkelcentrum nodig had is het wijkwinkelcentrum Westwijkplein uitgebreid. Ook zijn 20 dure huurappartementen toegevoegd. Oplevering vond plaats in 2016.

Bouwerij 10-44

Als eerste stap in de transformatie van Legmeer is het voormalige en leegstaande World Wide Building getransformeerd naar 147 startersappartementen (sociale huur). Dit is gedaan op basis van een tijdelijke vergunning voor 10 jaar, in afwachting van eventuele verdere stappen voor transformatie van het gebied.

Startbaan 12

Aan de Startbaan 12 stond een dependance van het Amstelveencollege. Na nieuwbouw van deze school aan de Sportlaan kwam deze locatie vrij en zijn hier 53 middeldure en bijna energieneutrale eengezinswoningen gerealiseerd. Het was de eerste stap in de transformatie van de gehele Startbaan tussen de Handweg en de Van der Hooplaan. Oplevering vond plaats in 2016

Startbaan 10

In het verlengde van Startbaan 12 is het leegstaande kantoor op Startbaan 10 gesloopt en zijn daar in 2018 18 eengezinswoningen gerealiseerd. Het was hetzelfde type als op Startbaan 12, maar door marktontwikkelingen zijn deze inmiddels in de dure sector beland.

Van der Hooplaan 241

Ook aan de Startbaan, op de hoek van de Van der Hooplaan, is een appartementencomplex gerealiseerd met 112 middeldure huurappartementen. Ook hier is een kantoor gesloopt dat leegstond. Oplevering vond plaats in 2018.



Groenelaan 1 en Groenelaan 3-5

Op de plek van het voormalige Nifterlake is in 2017 een appartementencomplex opgeleverd met 84 betaalbare koopappartementen. De transformatie van deze strook tussen de Groenelaan en de Nicolaas Tulplaan is begin 2019 afgerond. Op de plek waar twee leegstaande kantoren stonden op Groenelaan 3 en 5 zijn appartementengebouwen met in totaal 134 dure huur en koopappartementen gerealiseerd.

Van Heuven Goedhartlaan 15-17 (City Garden)

Op de plek van het vroegere Eneco-kantoor aan de oostzijde van het Stadshart en het Handelsplein is begin 2019 The City Garden opgeleverd. Het is een combinatie van een hotel, een restaurant en 93 dure koopappartementen.

Graaf Aelbrechtlaan

Eigen Haard heeft in 2016 het laatste deel van het herstructureringsproject Graaf Aelbrechtlaan opgeleverd. Het betrof een project met 20 sociale huurappartementen en 15 eengezinskoopwoningen.

Suze Groeneweglaan

Aan de Suze Groeneweglaan is in 2017 het laatste appartementengebouw opgeleverd, met in totaal 32 middeldure koopappartementen.

Straat van Messina

Bij winkelcentrum Kostverlorenhof zijn, na oplevering van de eerste geslaagde kantoortransformatie in 2015, in 2020 24 dure huurappartementen toegevoegd aan de woningvoorraad. Op deze locatie stond voorheen de synagoge.

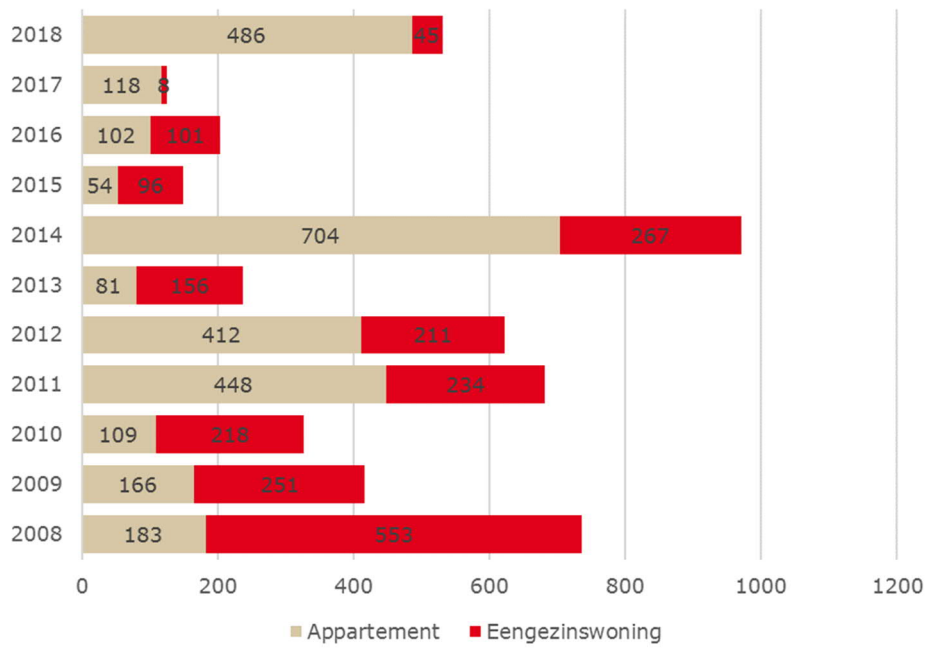
Hortensialaan

Aan de Hortensialaan zijn 13 vrije kavels uitgegeven. Met de realisatie van deze kavels werd beoogd een bijdrage te leveren aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling in Keizer Karelpark. De locatie betreft een voormalige schoollocatie. Inmiddels zijn er 11 woningen gebouwd. De bouw van de laatste twee woningen is in het najaar van 2019 gestart. Na realisatie van de laatste woningen wordt de openbare ruimte afgemaakt en kan het project in 2020 worden afgerond.

Totaalbeeld

Voor wat betreft het aantal opgeleverde woningen worden jaarlijks cijfers bijgehouden. Vanaf 2008 is de trend dat het aantal eengezinswoningen dat gerealiseerd wordt afneemt. Tot 2014 werd er nog een redelijk continue stroom van 200 eengezinswoningen per jaar gerealiseerd. In de jaren daarna is dat aantal afgenomen tot enkele tientallen. Dat heeft te maken met het feit dat de woningbouwontwikkeling steeds meer binnenstedelijk plaatsvindt. De uitleglocaties in Westwijk zijn vanaf 2015 gereed, enkele kleine deelplannen daargelaten. Het wachten is in die zin op de Scheg, al zal daarmee de bouwstroom van eengezinswoningen het niveau van voor 2015 niet meer bereiken. De Scheg is te beperkt van omvang om langjarig de productie van eengezinswoningen op dat niveau te houden.

Voor wat betreft appartementen zien we de oplevercijfers aanzienlijk fluctueren. Dit heeft te maken met het feit dat appartementen in grotere brokken worden opgeleverd, toevallige realisatie van projecten heeft daarom grote invloed op de jaarproductie. De piek in 2014 valt bijvoorbeeld samen met de oplevering van Uilenstede Oost. De duidelijke dip van 2015 tot en met 2017 heeft te maken met het feit dat in die jaren de projecten werden opgeleverd die in de crisis zijn gestart. In 2018 trekt de woningbouwproductie weer aan. Gemiddeld hadden we een woningproductie van ongeveer 400 woningen per jaar.



Figuur 15: opgeleverde woningen en appartementen in Amstelveen, 2008-2018



Bijlage 6: Projecten in realisatie- en voorbereidingsfase

Er zijn op dit moment tientallen projecten in uitvoering en in voorbereiding. Voor een deel zijn het projecten waar de raad al een startnotitie en/of bestemmingsplan voor heeft vastgesteld. Voor een deel zijn het projecten die al wel zijn gestart, maar waarvoor een startnotitie nog in voorbereiding is. In deze inventarisatie nemen we alleen de wat grotere projecten mee.

Projecten waarover al een raadsbesluit genomen is

Bedrijventerrein De Loeten

Bedrijventerrein De Loeten is een voormalig glastuinbouwgebied ingeklemd tussen de N201, het toekomstige bedrijventerrein Amstelveen Zuid, en bedrijventerrein Greenpark Aalsmeer in de gemeente Aalsmeer. Het grootste deel van het terrein wordt door ontwikkelaars uitgegeven. Alhoewel pas ongeveer een kwart van het bedrijventerrein is gerealiseerd is nog maar een klein deel (ongeveer 1,5 ha) uitgeefbaar, waarvoor al interesse is getoond. Op 24 april 2013 heeft de raad voor dit project de ruimtelijke kaders vastgesteld. Het project is onderverdeeld in deelfases.

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Al ten tijde van de planvorming voor de N201 is Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) ruimtelijk gereserveerd als toekomstige bedrijvenlocatie. Voor BTAZ is recentelijk de startnotitie vastgesteld. Dit project kent een relatie met de transformatie van Legmeer; bedrijven die zich niet goed verhouden tot wonen op Legmeer hebben in principe de gelegenheid zich te vestigen op BTAZ. Op het bedrijventerrein is ongeveer 40 ha netto uitgeefbaar aan bedrijfskavels. De verwachting is het bestemmingsplan in april 2021 aan de raad te kunnen voorleggen.

Scheg Noorderlegmeerpolder

De Scheg is de laatste grote uitbreidingswijk van Amstelveen. Het doel is om een bijzonder woonmilieu te maken met een Amstelveense identiteit. De wijk wordt energiezuinig en duurzaam. De openbare ruimte krijgt een groene identiteit met een centrale singel en een groene randzone. Er zullen vooral (eengezins)woningen worden gebouwd in het middeldure en dure segment.

In 2015 is de Ontwikkelvisie door de raad vastgesteld. Inmiddels is de zuidgrens van de Scheg iets opgeschoven doordat de 20 Ke-contour iets is verfijnd ten opzichte van de eerder gehanteerde contour. Daardoor is er nu ruimte voor ongeveer 1100 woningen. Op dit moment wordt het plan samen met de ontwikkelende partijen verder uitgewerkt. Eind 2019 is door de raad een herzien raamwerk vastgesteld ter actualisatie van de ontwikkelvisie. Overeenkomsten voor kostenverhaal voor het westelijk en het oostelijk plan-deel zijn in voorbereiding. De planning is erop gericht het bestemmingsplan voor beide plandelen in de tweede helft van 2021 aan de raad voor te leggen.

Kronenburg-Uilenstede

Kronenburg is met 25 ha een van de grotere kantoorlocaties binnen de MRA. Sinds de crisis in 2009 staat een aanzienlijk deel van de kantoren structureel leeg. Kronenburg heeft daarom een nieuwe impuls nodig, de markt vraagt om kleinschaliger en flexibel in te richten kantoorruimten in aantrekkelijke en dynamische, gemengde stedelijke milieus met een hoog voorzieningenniveau. Daarom hebben wij de ambitie om binnen de mogelijkheden van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) functiemenging tot stand te brengen om een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te maken. Daarvoor worden plannen uitgewerkt in samenspraak met gebiedsstakeholders om 2500 studentenkamers en 2000 extended stay-units aan het gebied toe te voegen. Daarmee ont-



staat draagvlak voor het gewenste hoge voorzieningenniveau. De gebiedsvisie die hiervoor het kader schept is door de raad vastgesteld op 8 mei 2019. Dit wordt thans uitgewerkt in een bestemmingsplan, deze wordt medio 2021 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Het eerste initiatief voor een studentenhotel met 550 studentenappartementen loopt daarop vooruit, hiervoor is de startnotitie vastgesteld op 12 december 2018.

Transformatie Legmeer

Op 27 mei 2020 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Legmeer vastgesteld. Het doel is het tot stand brengen van een transformatie ontwikkeling op Legmeer van bedrijventerrein naar een gemengd woon-/werkgebied met circa 3000 woningen en minimaal evenveel arbeidsplaatsen als het terrein nu biedt (2400). Deze transformatie biedt kansen voor Amstelveen: meer woningen dragen bij aan de oplossing van de woningnood, een grotere diversiteit aan woonmilieus, kansen voor nieuwe bedrijvigheid, banen en voorzieningen. Bedrijven die geen toekomst hebben in het nieuwe Legmeer, kunnen terecht op het nieuwe BTAZ.

Voor een meerjarige organische ontwikkeling is gezocht naar een planvorm die enerzijds genoeg vastlegt om kwaliteiten te borgen, beleidsambities te verankeren en zekerheid te geven aan de omgeving (bedrijven, omwonenden, gebruikers). Anderzijds moet het plan genoeg flexibiliteit bieden voor wijzigingen in programma, de markt en gebruikers. De ontwikkelvisie biedt een kader voor een organische ontwikkeling, gestoeld op een heldere en krachtige ambitie én op een robuust stedenbouwkundig raamwerk waarmee de ambities die we hebben voor de ruimtelijke kwaliteit stevig geborgd worden. Deze ambities gaan over duurzaamheid, over klimaatadaptiviteit, over goed georganiseerde mobiliteit. Maar bovenal gaan deze ambities over gezond en prettig wonen en werken en de balans hiertussen.

Legmeer wordt een nieuw deel van de stad dat anders is dan het Amstelveen wat we kennen uit het verleden; het wordt een vanzelfsprekend stuk van Amstelveen van de toekomst. Het wordt een wijk die zich de komende jaren gaat ontwikkelen en daarbij langzaam van kleur zal verschieten. De eerste woonbebouwing is gerealiseerd in de vorm van de transformatie van een leegstand kantoorgebouw; er staat inmiddels ook een hotel. Dit proces, waarbij het gebied stap voor stap van kleur verschiet, zal zich de komende jaren verder voltrekken. De opening van een grondexploitatie Legmeer is in voorbereiding. In september 2020 ontvingen wij bericht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat een aanvraag voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls van het Rijk in de 1^e tranche niet is gehonoreerd.

Eén van de verplaatsingen die al in gang is gezet is de verhuizing van de Gamma naar de Zetterij. De Gamma komt hierdoor op een plek waar perifere detailhandel (PDV) al gebundeld aanwezig is. De PDV-bestemming op Legmeer komt te vervallen.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage.

Stadshart

Op 21 juni 2017 heeft de raad de Ruimtelijke Uitwerking van de visie Stadshart Amstelveen vastgesteld. Hierin wordt uitwerking gegeven aan de kernwaarden voor het Stadshart, 'Veelzijdig', 'Amstelveens', 'Verbonden' en 'Toekomstbestendig'. Daarbij zijn kaders vastgesteld voor de openbare ruimte in en rond het Stadshart en ruimtelijk programmatische kaders voor de gebouwde omgeving. Ontwikkelingen vinden plaats binnen de kaders van de Ruimtelijke Uitwerking en worden hieronder samengevat.

Voor het Stadshart zelf geldt dat de programmatische opgave is gericht op het vergroten van de diversiteit. Toevoegen van wonen is daarbij een belangrijk aandachtspunt, zodat het Stadshart ook buiten winkeltijden aantrekkelijk en levendig is.



De opgave aan het stadspan is om meer ruimte voor avondprogramma te creëren, zodat het plein ook 's avonds gezelliger wordt. Dat kan door de toevoeging van een bioscoop. Voor een bioscoop is op 12 juni 2019 een startnotitie vastgesteld. Het verlevendigen van de plinten van de cultuurstip is al langer een uitgangspunt. De nieuwe aansluiting op de A9 op de Meander maakt het wenselijk de cultuurstrook een tweede voorkant te geven aan deze zijde om aan te sluiten bij de nieuwe stadsentree die op termijn hier gaat ontstaan.

Het Rembrandthof is het nieuwste gedeelte van het winkelgebied en functioneert momenteel ook het best. Het Rembrandthof grenst aan de zuidzijde aan het Stadspan en kan daarmee bijdragen aan de verlevendiging ervan.

De verlengde Rembrandtweg is cruciaal als verbinding met de winkels in het noordelijk deel van de straat. Met het versmallen van het profiel ontstaat extra ruimte voor winkels. De verlengde Rembrandtweg blijft onderdeel van de hoofdstructuur van de openbare ruimte, waarbij 24 uur per dag ruimte is voor fietsers en voetgangers.

Het Binnenhof stamt uit de jaren 60. Het oorspronkelijk open winkelcentrum is later voorzien van een kap en sindsdien nog meerdere malen aangepast. Delen van het Binnenhof gaan in aantrekkelijkheid achteruit. De eigenaar van het winkelcentrum is aan het studeren op mogelijkheden om het Binnenhof te vernieuwen. De driehoek bij restaurant Tanuki aan de Pieter Lastmanweg en een deel van het Buitenplein zou bij het Binnenhof kunnen worden getrokken.

Het voormalige V&D gebouw is gerenoveerd. Bedoeling was dat met Hudsons Bay een nieuwe trekker aan de oostelijke zijde van het centrum was gekomen. Inmiddels heeft de winkel nieuwe invulling. De eigenaar heeft verzocht mee te werken aan transformatie van de bovenste etages naar kantoor. Bovenop de parkeergarage zijn in 2020 45 appartementen opgeleverd.

De bebouwing rondom het Handelsplein en de Stadstuinen is stedelijk, aansluitend bij de uitstraling van de Beneluxbaan. Verdere transformatie van kantoren naar woningen lijkt zinvol, maar de mix tussen wonen, werken en andere stedelijke programma's moet wel in stand blijven. Werken vormt een belangrijke functie in dit gebied omdat het ook overdag voor reuring zorgt en klanten voor de horeca levert. Ondergronds of gebouwd parkeren voor bewoners is nodig om deze transformatie te kunnen realiseren in combinatie met aantrekkelijke openbare ruimte.

Voor het gebied rondom de overkapping van de A9 ter hoogte van het Stadshart is een separate gebiedsvisie opgesteld. De raad heeft deze gebiedsvisie in 2019 vastgesteld. Voor het gehele gebied tussen Stadspan en Ouderkerkerlaan zijn per deelgebied uitgangspunten opgesteld. Met deze uitgangspunten worden waarborgen gecreëerd om het gebied ten noorden en ten zuiden van de A9 met elkaar te verbinden. De 4 essenties:

1. Er komt een nieuwe voetgangersroute tussen de bomenbrug en het Stadspan via een passage op de plek waar nu de inrit van de Schouwburggarage ligt;
2. De in- en uitrit van de Schouwburggarage wordt verplaatst naar de Meander;
3. Ten behoeve van de gewenste verlevendiging van het Stadspan komt er een bioscoop die wordt gepositioneerd aan de achterzijde van de Schouwburg, met een entree aan het Stadspan;
4. Om de samenhang tussen Amstelveen noord en zuid te verbeteren ontstaat na 2025 ruimte voor gebiedsontwikkeling aan weerszijden van de overkapping Stadshart. Aan de noordzijde met een grootstedelijk profiel en aan de zuidzijde met een tuinstedelijk profiel.



Op verzoek van de gemeenteraad is een verfijning van de Hoogbouwvisie voor het Stads-hart in ontwikkeling, met daarin stedenbouwkundige uitgangspunten en een uitwerking van welke hoogbouw passend is in samenhang met het gebied en de omgeving. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan de impact die hoogbouw in het Stadshart heeft voor de Schildersbuurt.

Biesbosch 225

Op de locatie van een voormalig leegstaand kantoorgebouw op de hoek van de Rembrandtweg en de Beneluxbaan komt een woongebouw met 276 appartementen. 81% hiervan komt in de middeldure huur. Op 12 december 2018 heeft de raad voor dit project de Startnotitie vastgesteld. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk, de bouw is gestart in het najaar van 2019.

Vlielandstraat 2-4

Aan de Vlielandstraat wordt een voormalig garagebedrijf vervangen door een complex met 25 appartementen en een kinderdagverblijf. Het project kent al een lange geschiedenis, op basis van een in 2005 door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten is in 2008 in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Amstelveen Noord West. Inmiddels is de omgevingsvergunning verleend. Het naastgelegen GO-centrum is aangekocht door een projectontwikkelaar die het pand wil transformeren naar 25 appartementen.

Zonnestein 64 en 66

Afgelopen jaren hebben wij geëxperimenteerd met een andere werkwijze rond projectontwikkeling op de locaties Zonnestein 64 en 66. De gemeentelijke rol en regelgeving was hierbij minimaal. Het initiatief voor het bouwproject kwam geheel bij de projectontwikkelaar. Sinds eind 2015 is BPD samen met omwonenden aan de slag gegaan om het plan te maken. Inmiddels is er plan tot stand gekomen waarbij op de locatie Zonnestein 64 3 woningen worden ontwikkeld en op de locatie Zonnestein 66 6 woningen. De bouw is inmiddels gestart.

Van Heuven Goedhartlaan 933

Op de hoek van de Van Heuven Goedhartlaan en Zonnestein is een initiatief om een medisch centrum te realiseren. In het verleden zat hier een tijdelijk kinderdagverblijf. Het plan past binnen de kaders van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan. De realisatie is inmiddels gestart.

Alleman kwartier

Het project Alleman kwartier (Oostelijk Halfrond en Den Bloeyenden Wijngaerd) vindt haar aanleiding in de doelstelling om de vrijgekomen locatie van de Bankrashal te herontwikkelen en daarbij de verplaatsingswens van het wijkcentrum Alleman en het medisch centrum Bankras met aansluiting van apotheek Bankras mee te nemen. De ambitie is om de huidige gebouwen, te vervangen door een hoogwaardig duurzaam nieuw multifunctioneel gebouw met een brede gezondheid- en welzijnsfunctie voor de wijk Bankras/Kostverlorenhof en de huidige gebouwen te slopen.

De vrijkomende ruimte wordt herschikt en ingevuld met woningbouw, waarbij ondanks de inbreiding, zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de kwaliteiten van het groene scheggenkarakter in het gebied. Daarbij lijkt ruimte te zijn voor ongeveer 150 appartementen. De startnotitie voor dit project is in het voorjaar 2020 vastgesteld.

Carmenlaan – Parelvisserlaan

Op 8 februari 2017 is de Startnotitie Carmenlaan door de raad vastgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke eisen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. Op basis van deze kaders zijn wij samen met twee ontwikkelaars aan het onderzoeken of en hoe we tot een ruimtelijk en financieel haalbare ontwikkeling kunnen komen.



Afgelopen periode is onderzocht of meer betaalbare woningen aan het plan konden worden toegevoegd. Inmiddels ligt er een plan dat bestaat uit ongeveer 350 woningen, waarvan ongeveer de helft in de middeldure sector.

Bankrashof

Op de locatie Bankrashof 3 is een leegstaande en verouderde kantoorstoren met 5000 m² kantoor en 980 m² detailhandel gesloopt. Deze wordt vervangen door een woontoren met 90 huurappartementen, een ondergrondse parkeergarage en commerciële functies in de plint. Op 28 september 2016 is door de raad de startnotitie Bankrashof 3 vastgesteld. De bouw is inmiddels gestart, oplevering is gepland in 2021.

Klaasje Zevenster

Aan de Klaasje Zevensterstraat stond voorheen het verouderde zorgcentrum Klaasje Zevenster. Deze wordt vervangen door een nieuw complex met moderne huisvesting en een nieuw zorgconcept dat beter aansluit op de wensen en behoeften van huidige en toekomstige senioren. Op 27 mei 2009 heeft de raad hiervoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het bestemmingsplan hiervoor is in 2013 onherroepelijk geworden.

In 2 fasen wordt hiervoor een nieuw complex gerealiseerd. De eerste fase met 52 intramurale eenheden en 2000 m² zorggerelateerde voorzieningen, 88 zorghuurappartementen en 110 huurappartementen is inmiddels gereed. De tweede fase met 146 comfortappartementen en een ondergrondse parkeergarage is in aanbouw.

Groen van Prinstererlaan 114

Het project aan de Groen van Prinstererlaan 114 betreft het initiatief van de eigenaar van het al geruime tijd leegstaande kantoorpand, om op deze locatie een geheel nieuw woongebouw te realiseren met daarin circa 300 appartementen van gemengde grootte. Het realiseren van deze appartementen past binnen de gemeentelijke visie om meer woningen toe te voegen in het Stadshart. Vereiste is om een aanzienlijk deel van deze woningen te realiseren in de middeldure sector (huur en/of koop). De ontwerp-Startnotitie is op 27 maart 2018 vrijgegeven voor inspraak. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan herontworpen. De startnotitie is in maart 2020 vastgesteld door de raad.

Burgemeester Rijnderslaan 6-668 – voormalig KPMG-gebouw

Het leegstaande deel van het kantoorgebouw De Bovenlanden (40.000 m² bvo) dat tot 2009 in gebruik was door KPMG wordt getransformeerd naar woningbouw. Het meest oostelijke deel van het pand blijft in gebruik als regionaal hoofdkantoor van IT-bedrijf ATOS. De raad heeft op 9 maart 2016 ingestemd met de startnotitie die het kader schept voor deze transformatie. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Het plan behelst 307 woningen. De ontwikkelaar is in het najaar van 2019 gestart met ontmantelen van het kantoorgebouw. De eerste fase is inmiddels verkocht en de bouwwerkzaamheden zijn gestart.

Oostelijke Poeloever 1^e fase

De plek van het voormalige tuincentrum Konijnenburg en de omliggende gronden worden herontwikkeld naar woningbouw. Mede door de crisis heeft het project jaren stilgelegen, maar na de crisis is er weer voortgang gekomen. Op 14 februari 2018 heeft de gemeenteraad ter realisatie van dit project het bestemmingsplan vastgesteld. Het project is nu in aanbouw. Er komen twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen op de plek van de voormalige Handwegkerk.

Oostelijke Poeloever 2^e fase

Op de plek waar nu nog een tuincentrum en detailhandel is gevestigd in het lint van de Handweg vindt herontwikkeling plaats naar woningbouw. In september 2020 is een startnotitie voor de 2^e fase van de Oostelijke Poeloever door de raad vastgesteld.



Maalderij 4-8

Op 27 maart 2019 heeft de raad de startnotitie Maalderij vastgesteld. In deze startnotitie zijn de kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van circa 50 grondgebonden woningen. De woningbouwlocatie ligt op de voormalige Mout-locatie gelegen achter de hoek van de Bovenkerkerweg en de Noordammerlaan, nabij het bedrijventerrein Maalderij. De ruimtelijke procedure is in voorbereiding.

Haagbeuklaan 1-3

Door het samenvoegen van 2 parochies is de kerk aan de Haagbeuklaan 3 niet langer in gebruik als kerk en is de kerk als gevolg hiervan door het kerkbestuur verkocht aan een ontwikkelaar die het initiatief heeft genomen op deze locatie circa 50 appartementen te ontwikkelen met ondergrondse parkeervoorziening. Focus is daarbij gelegd op het middeldure segment. Op dit moment wordt onderzocht op welke wijze deze ontwikkeling met behoud van de monumentale kerk doorgang kan vinden. De startnotitie hiervoor is in maart 2020 vastgesteld door de raad.

Appellaan-Notenlaan

Als onderdeel van de raamovereenkomst over de compensatie van de gesloopte woningen aan de Carmenlaan heeft Eigen Haard de realisatie van 48 middeldure huur eengezinswoningen ter hand genomen. Het bestemmingsplan hiervoor is vastgesteld op 11 november 2015. De eerste fase met 37 woningen is begin dit jaar opgeleverd. Nu de gymzaal leeg is gekomen kan de tweede fase met 11 grondgebonden middeldure huurwoningen worden voorbereid. Wij verwachten de start van de bouw in 2021.

Burgemeester Colijnweg 6 – Van Poelgeest

Vanwege de verbreding van de A9 had Rijkswaterstaat een deel van het terrein van Van Poelgeest nodig. Van Poelgeest kreeg daardoor minder stallingsruimte tot zijn beschikking op eigen terrein en verloor een deel van zijn zichtlocatie. Om dat te compenseren en zijn stallingsruimte te optimaliseren is medewerking verleend aan herontwikkeling van Burgemeester Colijnweg 6. Op 2 juli 2014 is hiervoor de startnotitie door de raad vastgesteld. Het plan is inmiddels in uitvoering.

Hermann Wesselink college

Het Hermann Wesselink College is bezig om het huidige schoolgebouw dat sterk verouderd is te slopen en een nieuw schoolgebouw te bouwen. De nieuwe school zal worden gebouwd voor het huidige schoolgebouw. Nadat de nieuwbouw is gerealiseerd wordt het oude gebouw gesloopt. Nadat het oude gebouw gesloopt is zullen vier gymzalen gebouwd worden.

De raad heeft op 13 december 2017 hiertoe de startnotitie vastgesteld. Ook is het bestemmingsplan inmiddels vastgesteld. Start van de bouw van de school vond plaats in het najaar van 2019.

Startbaan 8

Op 13 februari 2019 is de Startnotitie Startbaan 8 vastgesteld door de raad als beleidskader voor de ontwikkeling van het project. Het bestaande leegkomende kantoorpand wordt gesloopt, op het terrein wordt een appartementengebouw gerealiseerd oplopend van 4 naar 13 bouwlagen met in totaal 139 appartementen. Daarnaast worden 9 eengezinswoningen gerealiseerd. 50% van de woningen vallen in het middensegment, waarvan de helft in het lage middensegment.

Startbaan 16

Op 12 juni 2019 is door de raad de Startnotitie voor Startbaan 16 vastgesteld. Deze Startnotitie beschrijft een initiatief om het kantoorpand aan Startbaan 16 te slopen en een half-verdiepte parkeergarage met daarop zeven woontorens te realiseren met in to-



taal 549 appartementen. De gebouwen worden gerealiseerd in een groene setting bovenop een halfverdiepte parkeergarage. In de plannen komt circa 82 procent van de woningen ten goede aan het middelsegment, zowel in de huur- als in de koopsector. Dit segment richt zich op betaalbare huur- en koopwoningen voor de middeninkomens. Naar verwachting zal de bouw starten in 2021.

Landtong

Het bijna vijftig jaar oude scholencluster gelegen aan de Landtong in de wijk Groenelaan wordt vernieuwd. Doelstelling is om in de plaats van het verouderde maatschappelijk vastgoed een brede school neer te zetten waarin de scholen, gymzaal en kinderopvang één onderdak vinden. Deze clustering van de scholen geeft aanleiding om de inrichting van het gebied te verbeteren, om de (groene) speelfuncties te behouden en maakt het mogelijk om in de vrijkomende ruimte aanvullende woningbouw te realiseren. Daar worden 160 appartementen gerealiseerd, geheel in het middeldure segment. De startnotitie is vastgesteld door de raad op 2 oktober 2019. Na vaststellen van de startnotitie wordt het bestemmingsplan voorbereid, zal de school worden gebouwd en wordt de woningbouwlocatie getenderd.

Middenwaard

In 2009 is voor Middenwaard een Nota van Uitgangspunten door de raad vastgesteld om een voormalig verkeerstracé voor een nooit aangelegde verbindingsweg tussen de Beneluxbaan en de A3 te ontwikkelen voor woningbouw. Deze uitgangspunten zijn door de raad in 2012 bijgesteld. In 2015 is de ontwikkeling meegenomen in het bestemmingsplan Amstelveen Zuid Oost en is het project planologisch mogelijk geworden. Inmiddels is het vervuilde grondlichaam afgegraven en is de eerste fase van vrije sectorwoningen in aanbouw en de tweede fase verkocht. Het westelijk deel van het project is nu in gebruik als werkterrein voor de Amstelveenlijn. Dat deelgebied wordt in 2020 getenderd met het doel een ontwikkelaar te selecteren voor woningbouw.

De Kegel

Het sport en ontspanningsgebied 'De Kegel' wordt geherstructureerd. In het gebied heeft het Nationaal Tenniscentrum (NTC) van de KNLTB haar vestiging gekregen. Deze is eind 2019 opgeleverd. Daarna wordt het huidige hotel uitgebreid en worden appartementen toegevoegd. 70 van de 90 appartementen worden gerealiseerd in de middeldure huur, waarvan meer dan de helft in het lage middenhuursegment. De startnotitie hiervoor is vastgesteld op 8 februari 2017. Eind 2020 zal hiervoor het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd.

Bovenkerkerweg 83 b

Aan de Bovenkerkerweg aan de voorzijde van De Kegel ligt een perceel waar een woonbestemming op zit. Op deze plek worden momenteel 12 appartementen gerealiseerd.

Westwijk Zuidoost Voorzieningenstrook

Ter hoogte van het sneltramstation Westwijk wordt ter afronding van uitbreidingswijk Westwijk Zuidoost een voorzieningenstrook gerealiseerd. Het Zonnehuis (ouderenzorg), het kindercentrum en een medisch centrum zijn inmiddels gerealiseerd. Laatste deel van de voorzieningenstrook betreft de realisatie van 110 zorgwoningen, voornamelijk in het middeldure segment. De realisatie geschiedt in afwachting van de uitkomst van een juridische procedure.

WC Middenhoven

Wijkwinkelcentrum Middenhoven wordt uitgebreid en opgeknapt. De kantoren aan de zuidzijde worden vervangen voor 2 lagen met in totaal 16 appartementen. Op 12 decem-



ber 2018 heeft de raad voor de appartementen een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De uitbreiding van het winkelcentrum en de bouw van de appartementen zijn op dit moment in uitvoering.

Amsteleiland

Op Amsteleiland worden 15 appartementen en 14 vrijstaande woningen gebouwd. Het plan past binnen het door de raad op 14 december 2011 vastgestelde bestemmingsplan Amsteleiland. Het eiland is jaren in gebruik geweest als scheepswerf. De bodem is inmiddels gesaneerd en het gebied is bouwrijp gemaakt. De realisatie van de woningen wordt gefaseerd uitgevoerd vanaf 2020.

Acacialaan 20

Betreft de herontwikkeling van een bestaand leegkomend gebouw naar 22 appartementen, waarvan 21 in de middeldure huur en 1 in de dure koop. De startnotitie is in september 2020 vastgesteld door de raad.

Projecten waarvoor een raadsbesluit in voorbereiding is

Lindenlaan 190-332

Corporatie Eigen Haard bezit een serie maisonnettes aan de Lindenlaan 190-322. Deze maisonnettes dateren uit de 50'er jaren en zijn toe aan grondige renovatie of vervanging door nieuwbouw zo stelt de corporatie.

Eigen Haard stelt voor de bestaande woningen aan de Lindenlaan (72 stuks) te slopen en tussen de 225 tot 275 woningen terug te bouwen. Het voorkeursmodel bestaat uit 5 torens van 6 bouwlagen, waarbij een verdeling wordt gemaakt tussen sociale huur, middeldure huur en koopappartementen. Eigen Haard zegt vooral te willen inzetten op nieuwbouw voor één- en tweepersoonshuishoudens, waarvan een deel specifiek voor jongeren c.q. starters en senioren wordt gereserveerd. Als het traject van overleg met huurders is afgerond dan zal dit als project worden opgepakt.

Charlotte van Montpensierlaan

Betreft een initiatief voor herontwikkeling van een bestaand kantoorgebouw naar 24 appartementen, waarvan 18 in de middeldure huur. Op basis van de participatiereacties op de concept-startnotitie wordt het programma mogelijk aangepast. De startnotitie wordt eind 2020 voorgelegd aan de raad.

Initiatieven waarvoor een eerste beoordeling is gedaan

Ouderkerkerlaan 150

Op de hoek van de Ouderkerkerklaan met de Beneluxbaan is een initiatief tot verwijderen van een brandstofverkooppunt en een gebouw voor een garagebedrijf, en transformatie naar een woontoren. Gelegen op de kruising van de Beneluxbaan met de Ouderkerkerlaan kan dit gebouw fungeren als een landmark. De opvallende architectuur kan daar goed aan bijdragen. Het plan onderscheidt zich door circulair materiaalgebruik. De initiatiefnemer gaat participeren met omwonenden over zijn plan. De uitkomst daarvan vormt belangrijke input voor de afweging of het plan in 2021 met een startnotitie aan de raad kan worden voorgelegd.



Bovenkerkerweg 2-8

Op de plek waar nu twee kantoorpanden staan is een Quick Scan vastgesteld om een project te starten waarin de haalbaarheid onderzocht kan worden voor een initiatief voor de bouw van appartementen.

Newa 2

Voor de plek waar nu een showroom en een brandstofverkooppunt ligt aan de Newa 2 in de wijk Groenelaan bestaat een initiatief om woningen te bouwen. Voordat die woningbouw kan plaatsvinden zouden de bestaande autoshowroom en het brandstofverkooppunt verwijderd en gesaneerd moeten worden. Alvorens dit initiatief als project wordt opgepakt vindt een door de ontwikkelaar begeleide participatieronde plaats. Bestuurlijke weging van dit initiatief door de gemeente moet nog plaatsvinden.

Augustinuspark

Een ontwikkelaar heeft een plan uitgewerkt voor de bouw van appartementen in de plaats van de winkelstrip Augustinuspark. Hij legt de laatste hand aan het verwerven van de bestaande panden.

Boetiekhôtel Amsteldijk Zuid 183

De nieuwe eigenaar heeft de gemeente voorgesteld om van een boerderij een kleinschalig hotel te maken. Onderzocht wordt of dit project haalbaar is.

Conclusie

Als we kijken naar de projecten die nu in uitvoering en in voorbereiding zijn, dan zien we dat de prognoses van het aantal te realiseren woningen stijgen. Hadden we tot 2018 een productie van circa 400 woningen per jaar, komend decennium wordt de productie aanzienlijk opgevoerd als we alle plannen uitvoeren.

Onderstaande figuur 16 geeft een voorlopige indicatie van het aantal te bouwen woningen voor de projecten die in uitvoering zijn, projecten die nog niet in voorbereiding zijn, maar waarover de raad al een besluit heeft genomen, en projecten waarbij een raadsbesluit nog in voorbereiding is. Opgemerkt dient te worden dat de realisatie van deze woningaantallen, zeker naar mate projecten zich in een meer pril stadium bevinden, een behoorlijke mate van onzekerheid kennen. Ook dient opgemerkt te worden dat door de extended stay-eenheden en de studentenkamers als woning te tellen de cijfers een opwaarts vertekend beeld geven.



	Appartemen- ten	Eengezins woningen	Overig	Totaal
Projecten in uitvoering	1.212	81	500 ¹	1.793
Transformatie Legmeer Kronenburg	2.800	200	4000 ²	
Overige projecten	1.744	1.162		
Projecten met raads-kader	4.544	1.362		9.906
Projecten in voorbereiding	698 ³	19 ³		717 ³
Totaal	6.454	1.462	4.500	12.416

1) 500 EXTENDED STAY-EENHEDEN OP KRONENBURG-UILENSTEDE

2) 2500 STUDENTENKAMERS EN 1500 EXTENDED STAY-EENHEDEN OP KRONENBURG-UILENSTEDE

3) AANTALLEN EN DE VERHOUDING APPARTEMENTEN – EENGEZINSWONINGEN LIGGEN NIET VAST EN ZIJN INDICATIEF

Figuur 16: voorlopige indicatie woningbouw-aantallen in lopende projecten in Amstelveen