

# Nota van Uitgangspunten

Transformatie Bovenkerkerwegzone

Gemeente  Amstelveen

10-11-2021

**Concept**

## Aanleiding

In het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief 2020 (ROP2020, vastgesteld door de gemeenteraad in november 2020) is een aantal gebieden aangegeven waar een samenhangende gebiedsontwikkeling op basis van een gebiedsvisie wenselijk is. De gebiedsontwikkeling aan de Bovenkerkerweg heeft daarbij voor de raad prioriteit. Dat is in een aangenomen motie vastgelegd. Voorafgaand aan deze gebiedsvisie is deze nota van uitgangspunten geschreven zodat zowel de raad als de bewoners en andere belanghebbenden input kunnen leveren op de uitgangspunten.

Concept

# Een Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (hierna benoemd als: NvU) is gebaseerd op drie hoofdelementen:

- Vastgesteld beleid
- Versterking van de kwaliteit en identiteit van het gebied
- Belangen van zowel bewoners als ontwikkelaars

Een NvU is een strategisch richtinggevend document. Het doel van een NvU is om reeds voor het opstarten van een gebiedsvisie en de daarop volgende bestemmingsplannen inzicht te hebben in de meest belangrijke thema's binnen het gebied. Hierdoor kan op voorhand door middel van onderzoek en analyse het kader voor een gebiedsvisie bepaald worden. Het wordt in de NvU helder wat de bevindingen zijn in het plangebied en er wordt een voorstel gedaan hoe hiermee om te gaan.

We werken in de NvU met het wensbeeld van de zone en uitgangspunten, ondersteund door tekst en beeld.

De NvU is de basis voor verder onderzoek en gesprek, welke moet leiden tot een visie. Uitgangspunten die in de NvU aan de orde komen geven richting op verschillende thema's:

- De waarde en het gebruik van het groen;
- De ruimtelijke samenhang en context van de ontwikkeling;
- De manier hoe er wordt omgegaan met mobiliteit en duurzaamheid;
- Doelgroepen en woningprogramma die hier een plek kunnen vinden.

De afgelopen maanden is er onderzoek gedaan en dit heeft geleid tot een eerste set uitgangspunten voor de Bovenkerkerwegzone. Deze uitgangspunten zijn vervolgens gedeeld met zowel ontwikkelaars als bewoners en hun feedback wordt opgenomen in de NvU. We werken met vroegtijdige participatie om ervoor te zorgen dat de NvU een gedragen stuk kan worden. Waarbij overeenkomsten en tegenstellingen hun plek krijgen. Ten tijde van dit schrijven is de participatie nog niet volledig.

Door de participatie nu reeds te starten en uitkomsten hiervan te willen opnemen in de NvU is het proces enigszins vertraagd en zal de NvU niet tijdig in de raad verschijnen. Hier staat tegenover dat de NvU die in januari in de raad verschijnt grondig tot stand is gekomen. En inzicht biedt in de haalbaarheid en realiteitszin van de ontwikkeling.

# Inhoudsopgave

Aanleiding

Een Nota van Uitgangspunten

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
Gebiedsbeschrijving	4
Toekomstige ontwikkelingen	6
<b>2 Toekomstbeeld</b>	<b>7</b>
<b>3 Analyse</b>	<b>13</b>
Van vroeger tot nu	14
Huidige situatie analyse	16
Eigendom en huidig gebruik	17
Toekomstige ontwikkelingen	18
Huidige situatie sterktes en zwaktes	19
<b>4 Participatie</b>	<b>21</b>
Bewoners	23
Ontwikkelaars	24
<b>5 Toekomstige context</b>	<b>25</b>
Zuidelijke entree van de stad	26
Openbare ruimte & groen	27
Mobiliteit	28
Voorzieningen	29
<b>6 Beleid</b>	<b>31</b>
Hoogbouwvisie	33
Groenstructuurplan	35
Mobiliteitsvisie Amstelveen 2020	36
Nota parkeernormen 2021	37
Woonagenda en woningbehoefte	38
Leidraad Duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling.	40
<b>7 Uitgangspunten</b>	<b>41</b>
Samenvatting uitgangspunten ontwikkelzone	42
<b>8 Vervolgtraject</b>	<b>47</b>

# 1 Inleiding



# Gebiedsbeschrijving

## **De huidige situatie**

Het plangebied betreft een zone langs de Bovenkerkerweg (BKW) met 5 solitaire, grotendeels leegstaande kantoorgebouwen en een restaurant, op eilandjes die slecht zichtbaar zijn vanaf de weg. De eilanden hebben momenteel geen interactie met de naastliggende woonwijk Middenhoven.

De bebouwing vormt hoogstens een rand van de woonwijk en heeft tevens een kleine geluid afscherpende werking. Aan de westelijke zijde van de weg ligt nu nog het bedrijventerrein Legmeer, gezamenlijk vormen deze 2 gebieden de zuidelijke entree van de stad.

Het bedrijventerrein Legmeer zal in de aankomende jaren transformeren naar een gemend gebied van wonen, werken, een zogenaamde productieve stad.

Er zijn veel voorzieningen in de buurt, er is een kwalitatief goed winkelcentrum in Middenhoven, de OV bereikbaarheid is goed, door de aanwezigheid van zowel een bus als tramhalte dichtbij, en er is een restaurant waar de buurt gebruik van maakt.

De eigenaren van de kantoorgebouwen zijn al langer bezig met het herontwikkelen van hun gebouwen, maar zijn tot dusver nog niet tot goedgekeurde ontwerpen gekomen, mede vanwege zorgen uit de buurt Middenhoven.

## **Entree van de stad**

De Bovenkerkerweg zone vormt samen met de bedrijventerrein Legmeer de zuidelijke entree van de stad. Het huidige profiel wordt geflankeerd door Italiaanse Populieren. Vanuit het open polderlandschap ziet men een asymmetrisch profiel waar aan de westzijde woningbouw en kleine kantoorpanden elkaar afwisselen en aan de oostzijde een open polderlandschap. Ter hoogte van de ontwikkelzone Bovenkerkerweg zijn beide zijden van de weg bebouwd. Aan de Westzijde nu nog een verouderd bedrijventerrein en aan de oostzijde kantoorpanden, deels verscholen achter boomgroepen en struikgewas, met daarachter de woonwijk.





# Toekomstige ontwikkelingen

De twee gebieden langs de Bovenkerkerweg delen de infrastructuur, de relatie met het groen en de daarbij behorende recreatieve mogelijkheden. Op niveau van de wijken, zowel Middenhoven als Legmeer, liggen er kansen om van elkaars voorzieningen te profiteren. Goede langzaamverkeer- en OV verbindingen, tussen de wijken dragen hieraan bij. Legmeer wordt herontwikkeld tot een woon & werkgebied.

De zuidelijke entree heeft potentie om een fraaie groene, doch stedelijke entree te worden. Het is belangrijk om de bebouwing en routes aan weerszijden van de weg op elkaar af te stemmen. De entree wordt door een goede stedenbouwkundige verbinding straks gekenmerkt door zijn groene, lommerrijke kwaliteiten een zichtbare verbinding tussen de polder en de stad.

De bijzondere positie in de stad, aan de rand van het groen, de behoefte tot herontwikkeling en de zorgen vanuit de buurt over herontwikkeling hebben geleid tot de vraag vanuit de Raad om een gebiedsvisie voor de Bovenkerkerweg zone te schrijven. Deze visie schets een helder beeld van wat de Bovenkerkerwegzone voor een gebied zou moeten worden. De gebiedsvisie wordt vooraf gegaan door een NvU. Deze wordt opgesteld door de gemeente, maar er wordt gesproken met bewoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. Wensen en eisen worden hiermee helder en er kan worden voorkomen dat er een NvU geschreven wordt die niet uitvoerbaar is. Deze NvU moet helderheid geven over wat de Gemeente Amstelveen in de gebiedsvisie wil vastleggen.

# 2 Toekomstbeeld



In de afgelopen maanden is er een beeld ontstaan bij de herontwikkeling van de Bovenkerkerweg. Dit beeld is gedeeld met omwonenden en wordt in samenwerking met hen en de ontwikkelaars verder uitgewerkt. Om tot dit beeld te komen hebben we uitgezoomd om alle kansen grenzend aan de zone in beeld te brengen.

***Zoom uit, zie meer. Zoom in, zet neer.***

Er is gekeken over de plangrens van de Bovenkerkerweg zone, naar de ontwikkeling van de Legmeer, naar de aangrenzende wijken, naar de mooie polder, naar de Amstel en naar wat we als gemeente Amstelveen willen bijdragen aan de Metropool Regio Amsterdam. De vragen die hierbij aan de orde zijn geweest zijn hieronder opgenomen.

- ***Welke doelgroepen met welke woningen zouden hier moeten komen als we rekening houden met de ontwikkelingen in Legmeer, met de bestaande woonwijken en de tekorten van bepaalde prijsklassen in de markt?***
- ***Welke voorzieningen ondersteunen het woongenot?***
- ***Welke verschijningsvormen dragen bij aan een mooie zuidelijke entree van de stad?***

Samenvattend is het thema voor de ontwikkelzone Bovenkerkerweg:

**Verbindend Groen, intiem, veilig, levendig, stads met een dorps kleurtje.**

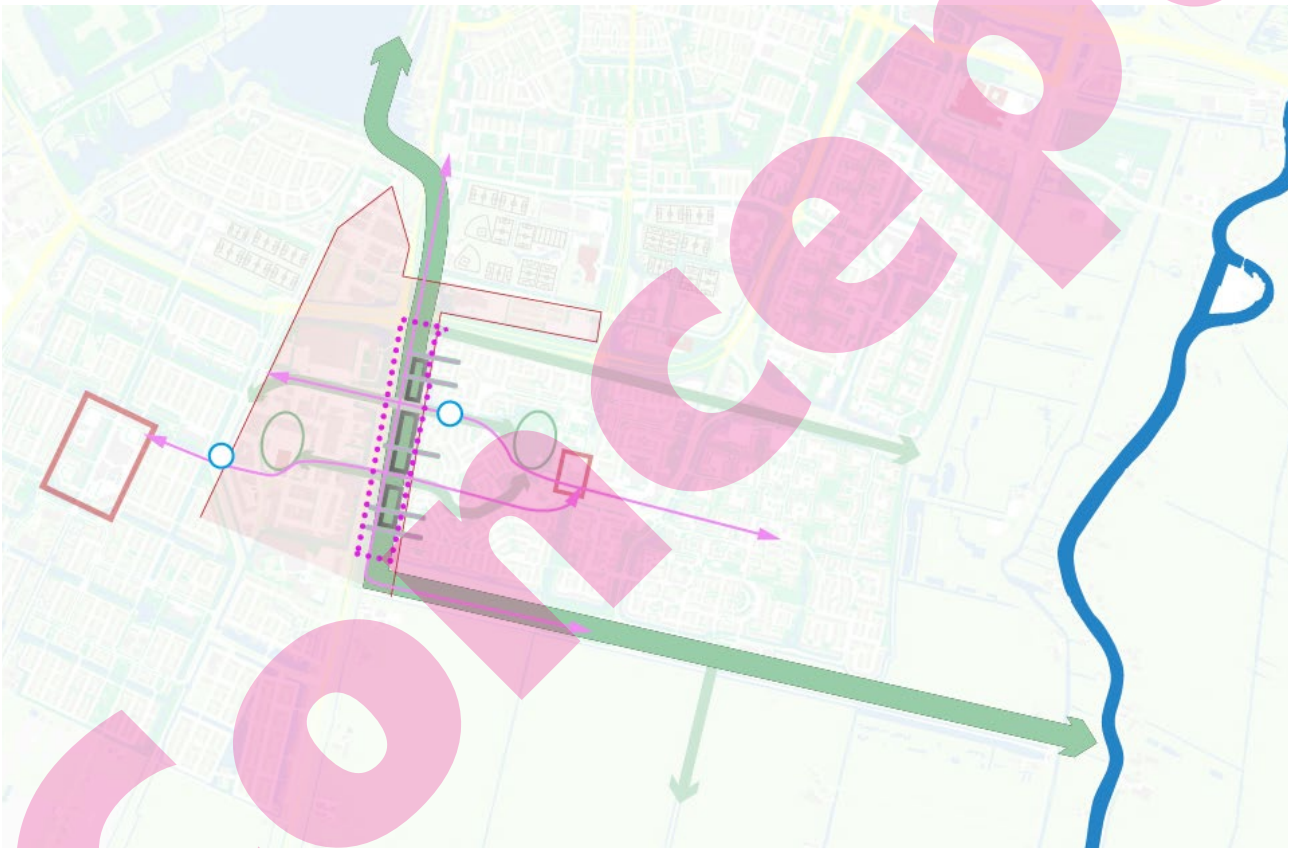
De zone met haar groene karakter en met wandelroutes door de zone en naar de polder en de Amstel, is de 'ritssluiting' of de 'ruggegraat' van het totale gebied.

De ontwikkelzone Bovenkerkerweg heeft hiermee als taak een verbinding te leggen op verschillende niveau's.

### Op schaal van de stad en de omgeving

Op de schaal van de stad is het de schakel tussen de stad en het open polderlandschap. De plek waar het groen de stad in komt en de bewoners het groen in kunnen.

Op schaal van de wijk vormt de zone de overgang tussen de nieuwe stedelijke ontwikkelingen, Legmeer en toekomstige ontwikkelingen, en sub-urbane wijk de Middenhoven.



## **De ontwikkelzone**

Bij de ontwikkeling vormt de bestaande groene kwaliteit de leidraad voor de nieuwe ontwikkeling. De bebouwing is alzijdig georiënteerd en vormt zich naar zijn omgeving waardoor het groene gebied ontmoeting faciliteert, sociaal veilig is en waar men prettig kan verblijven voor zowel de bestaande bewoners als de nieuwe bewoners.

Om dit mogelijk te maken zijn de volgende uitgangspunten te benoemen:

### **Groen**

De Bovenkerkerwegzone is een verbinding tussen polder en stad. Inwoners moeten eenvoudig het groen in kunnen gaan en het groen maakt een verbinding tussen de Amstel en het Amsterdamse bos. De zone is beschikbaar als recreatief rondje om te wandelen, te sporten en te verblijven in een stedelijke groene setting.

De zone kent drie sferen:

- De westzijde van de Bovenkerkerweg, waar de oude polderstructuur en het dijklichaam zichtbaar en beleefbaar zijn;
- De oostzijde aan de Middenhoven wordt door een groene buffer met bomen en struweel afgeschermd van de achtertuinen;
- De laatste sfeer wordt gekenmerkt door een meanderende groene, doch levendige, verbinding. Deze gaat tussen en langs de bebouwing. Deze verbinding heeft een openbaar karakter waar ontmoeten en bewegen centraal staan voor de bewoners, bezoekers en gebruikers van de zone.

Een groene en duurzame maaiveld inrichting voert in de hele zone de boventoon.

### **Ruimtelijk**

De bebouwing is alzijdig georiënteerd. De plint van de bebouwing heeft een relatie met het maaiveld, er wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Dit creëert sociale veiligheid. Aan de westzijde aan de Bovenkerkerweg wordt qua hoogte van de bebouwing aansluiting gezocht met Legmeer. De bebouwing is hier zichtbaar in het landschap, samen met de Legmeerszijde zorgt dit voor een fraaie, groene laan die de zuidelijke entree van de stad vormt.

Aan de oostzijde bij de Middenhoven zal de bebouwing zich voegen naar het zicht vanuit de bestaande woningen. Hier wordt een rustig en sociaal veilig klimaat gecreëerd. De bebouwing is met de voorkanten naar het gebied gericht.

Ruimtelijk vormt de zone één gebied, zonder minder bedeelde achterkanten van gebouwen.





- Groene verbinding stad en land
- Polderlandschap
- Groene verbindingen wijk
- Groene buffer
- Recreatieve route stad-land
- Hoofd fietsroute noord-zuid
- Fiets- voetverbinding wijk niveau
- Recreatieve verbinding zone wijk (nieuw)
- Recreatieve verbinding zone (bestaand)
- Ontwikkel eilanden
- Representatieve gevel entree van de stad
- Begeleiding sociale veilige oost west verbinding
- Laanbeplanting
- Auto entree eilanden
- Plangrens

## **Infra & Mobiliteit**

Naast een goede autobereikbaarheid zijn in het gebied ook actieve modaliteiten zoals fietsen en lopen belangrijk voor het bereiken van voorzieningen en de recreatie. Deze actieve mobiliteiten zijn versterkt en veilig door de levendige setting.

De Bovenkerkerweg zijde staat in teken van bewegen, op de schaal van de stad in noord-zuidelijke richting. De oost west-routes tussen de Middenwaard en Legmeer worden verstrekt.

De ontwikkelzone zelf wordt gekenmerkt door meanderende routes die tussen en langs de bebouwing lopen. De noord-zuid route is recreatief en sociaal veilig en verbindt de verschillende eilanden. De verbinding met de Middenwaard wordt verstrekt.

Naast een goede autobereikbaarheid is het gebied met de tramhalte poortwachter en de bushalte zagerij ook goed met het OV te bereiken. Een goede OV bereikbaarheid kan autogebruik verminderen en een ander woonprogramma mogelijk maken (knooppuntontwikkeling). Er komt geen extra auto ontsluiting of verbinding met Middenhoven.

Parkeren wordt uit het zicht opgelost en is een integraal onderdeel van de architectuur.

## **Duurzaamheid**

In dit gebied zijn goede kansen om groen, ecologie/natuur inclusiviteit en klimaatadaptatie in samenhang te ontwerpen, vanwege het groene karakter en omdat het aanhaakt op de hoofdgroenstructuur. Deze onderwerpen dienen in samenhang uitgewerkt te worden.

Verder wordt het gebied duurzaam ingericht, volgens de leidraad duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling die we als uitgangspunten voor de Bovenkerkerweg hanteren. Deze hebben betrekking op:

- Energie: maak een ontwerp voor energiereductie, wek duurzaam op, denk na over energieopslag in het gebied;
- Circulair bouwen: maak een circulair ontwerp en gebruik circulair materiaal.
- Klimaatadaptatie: houdt bij het ontwerp en de inrichting rekening met bestrijden van hitte, wateroverlast en droogte;
- Groen en ecologie: pas bij de bouw natuurinclusieve mogelijkheden toe en voegen waar mogelijk groen toe of verhoog de kwaliteit;
- Mobiliteit: conform mobiliteitsvisie.

# 3 Analyse





# Van vroeger tot nu



Circa 1860



Circa 1900



Circa 1975

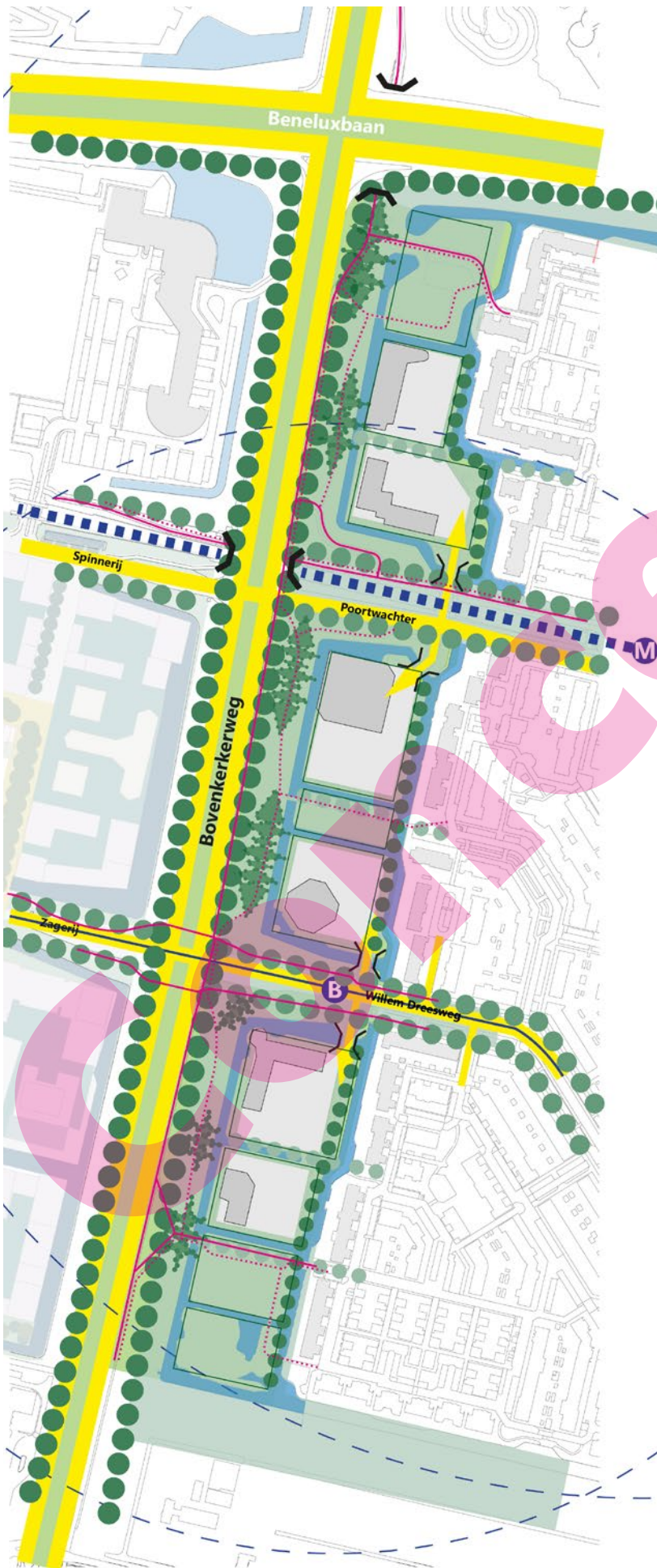


Circa 1990

De ontwikkelstrook Bovenkerkerweg is gelegen in de Bovenkerkerpolder. Het typerende veenslagen landschap met langgerekte kavels en smalle watergangen reikte tot aan de Bovenkerkerweg dat als waterkering van Legmeerplas diende. De eerste bebouwing langs de Bovenkerkerweg onstond rond 1850. Rond 1980 werd begonnen met de bouw van de naastgelegen wijk Middenhoven. Medio 1990 breidde de wijk zich uit tot aan de ontwikkelstrook. De strook zelf dient als groene omzoming van de wijk. En maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur.



Enkele dwarsslots refereren nog naar de oorspronkelijke verkavelingsstructuur



De zone doet dienst als speel en wandel gebied en bestaat uit verschillende eilanden. waarvan 6 ontwikkeld zijn



De gehele oostzijde van de ontwikkelzone grenst aan de woonwijk Middenhoven. Een groene buffer en sloot scheidt de strook van de woningen

- Groen, blauw
  - hoofdstructuur stad
  - structuur ontsluiting wijk
  - buffer structuur
  - verbinding wijk
  - struweel met bomen
  - groene kader wijk
  - eilanden
  - waterstructuur
- Infra
  - auto
  - fiets
  - voet
  - bus/halte
  - tram/halte
  - verzorgingsgebied
  - kunstwerk
- Verharding
  - bebouwing
  - parkeren

# Huidige situatie analyse

Rond de wijk Middenhoven ligt de hoofdgroenstructuur, waar de bovenkerkerwegzone onderdeel van uitmaakt. De hoofdgroenstructuur wordt gekenmerkt door de oude polderstructuur. Hierdoor wordt de zone opgedeeld in verschillende eilanden. Zes van deze eilanden zijn ontwikkeld tot kantoorgebouwen. Aan de zuidzijde van de wijk bevindt zich het open polderlandschap dat in verbinding staat met de Amstel. Aan de Noordzijde eindigt de zone met een groen eiland, waarna de stad begint.

De groene zone vormt een buffer tussen de wijk en de weg. De zone is de tuin van Middenhoven en doet dienst als wandel en speelgebied. De groene route voert langs een restaurant.

De wijk Middenhoven zelf heeft een versteend karakter met weinig groen en met kleine tuinen aan de openbare ruimte en veel parkeren op maaiveld. Er is wel een wijkpark.

De laanstructuur van Italiaanse lepen aan de Bovenkerkerweg wordt ondermijnd door clusters van struweel, verschillende groene struiken en bossages welke een dichtheid veroorzaken waardoor de bebouwing aan de Bovenkerkerweg slecht zichtbaar is. Nu is dit misschien plezierig, maar na herinrichting van de zuidelijke entree ligt dat anders. De Bovenkerkerweg zelf ligt op een dijk, welke door de enorme waterbehoefte van de lepen, aan het verzakken is. Er wordt gewerkt aan verplaatsing van de lepen en herinrichting van de weg. Tevens speelt er een verdubbeling van de Bovenkerkerweg meer naar het zuiden.

Aan de Bovenkerkerweg is een ontsluitingsroute van de wijk, de Doctor Willen Dreesweg, en een ontsluiting voor de zone waaraan de tram is gekoppeld, de Poortwachter. Beide worden gekenmerkt door een robuuste groene laanstructuur.

De verschillende eilanden worden direct vanaf deze routes ontsloten.

De actieve modaliteiten (fiets en voet) liggen om de ontwikkeleilanden heen, zowel van uit de wijk als vanaf de Bovenkerkerweg,



*Tramhalte poortwachter*



*Doctor Willem Dreesweg*



*Entree eiland*



*Verbinding uit de wijk*

# Eigendom en huidig gebruik



Bovenkerkerweg 10-12:  
Eigendom: -  
Functie: kantoor

Legmeer

Dr. Willem Dreesweg nr 2  
Eigendom: Accres Real Estate  
Functie: kantoor



Bovenkerkerweg 2-8  
Eigendom: Maarssegroep & Zadelhof  
Functie: kantoor



Dr. Willem Dreesweg nr 1:  
Eigendom: Firma Netjes  
Functie: restaurant



Middenhoven

Dr. Willem Dreesweg nr 6-8:  
Eigendom: Ten Brinke  
LuBro Ontwikkeling BV  
Functie: kantoor en onderwijs

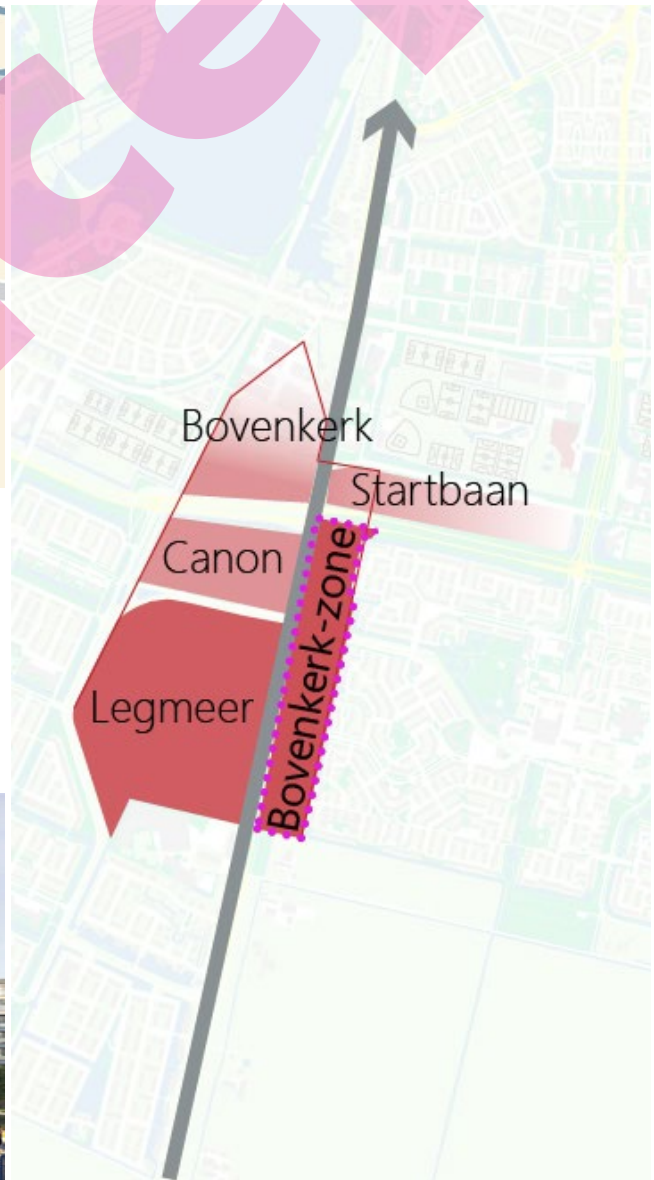


# Toekomstige ontwikkelingen

De zone vormt een onderdeel van een grotere ontwikkeling in dit deel van de stad. Op verschillende locaties in de stad vindt gebiedsontwikkeling plaats. Langs de Bovenkerkerweg vanaf de entree uit de polder tot het Amsterdamsebos zal in de aankomende jaren gebiedsontwikkeling plaats vinden. Samen met de Legmeer zal de Bovenkerkerwegzone de entree vormen die bepalend is voor de beleving en kwaliteit van een groter gebied.



Legmeer



Olymiade Startbaan

Langs de Bovenkerkerweg liggen vele ontwikkelgebieden, Nu en voor in de toekomst.

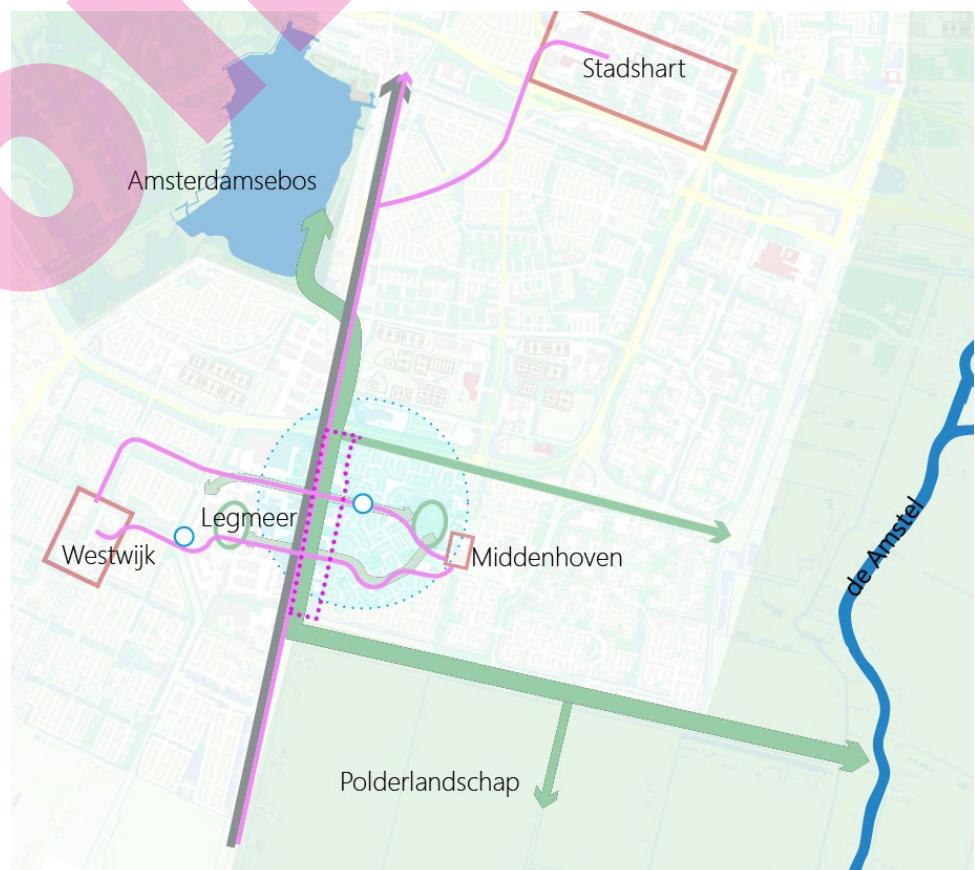
# Huidige situatie sterktes en zwaktes

## Sterk

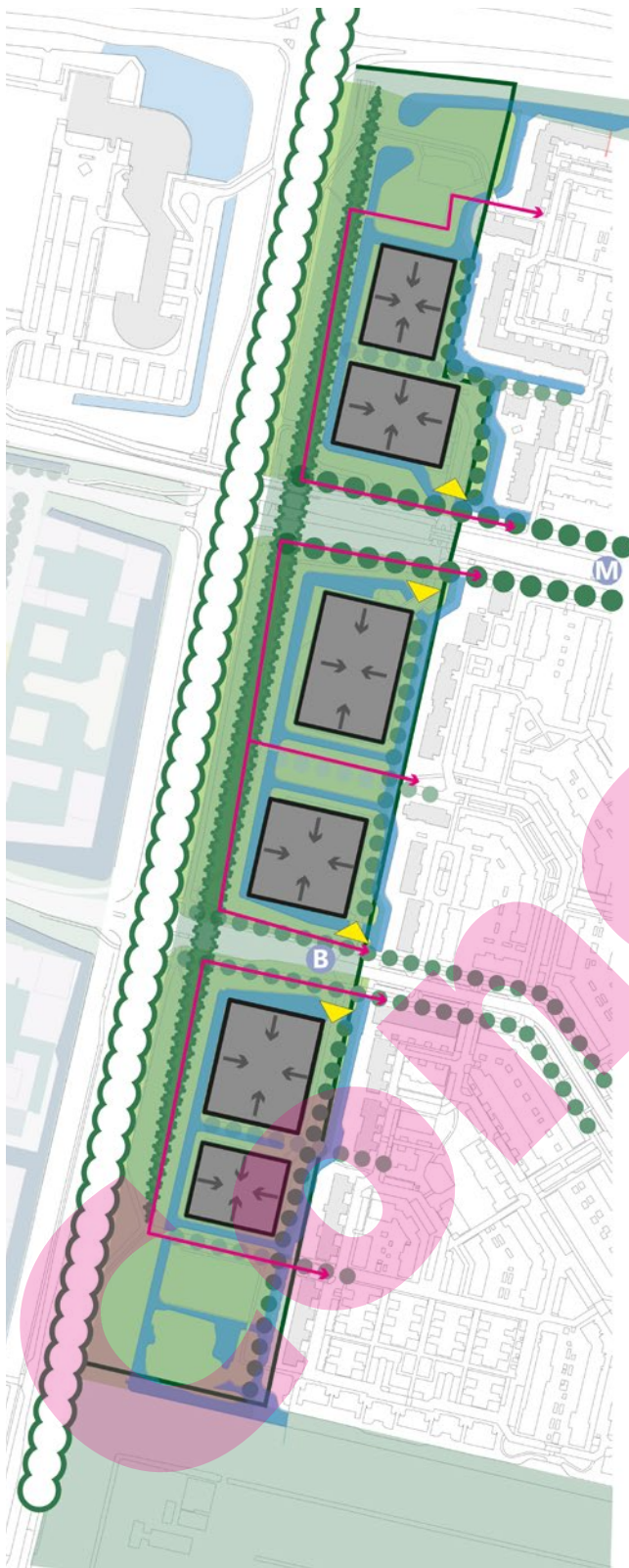
- Het groene en blauwe karakter van de strook;
- De mogelijkheid om vanuit de wijken door het groen te wandelen;
- De goede bereikbaarheid met zowel auto, fiets als openbaar vervoer;
- De ligging naast de nog nieuwe te ontwikkelen stadswijk Legmeer;
- De ligging aan de Bovenkerkerweg, de entree van de stad;
- De Bovenkerkerweg zone vormt een onderdeel van een robuuste groenstructuur die het gebied op hogere schaal verbindt met sport en recreatie;
- Nabijheid van tram en bushalte, voor een snelle verbinding met het stadshart en het station Amsterdam zuid WTC;
- Vrij liggende fietspaden;
- Eigen auto ontsluiting waardoor belasting op achter liggende wijk minimaal is.

## Zwak

- De eilanden zijn op zichzelf gericht en hebben geen verbinding met de woonwijk Middenhoven, noch met de overkant van de weg, Legmeer;
- Het totale gebied heeft minimale langzaam verkeer verbindingen met de wijk;
- De eilanden worden gedomineerd door parkeren op maaiveld;
- Door het dichte groen structuren is de bebouwing slecht zichtbaar vanaf de Bovenkerkerweg;
- De huidige inrichting zorgt ervoor de Bovenkerkerweg een scheiding vormt tussen zowel de woonwijk en de gebiedsontwikkeling van Legmeer.



*Sterkte en kansen in de bredere context*



Sterkte, zwaktes binnen de zone

### Kansen

- Met de herinrichting van de Bovenkerkerweg wordt een goede groene zicht locatie aan een fraaie zuidelijke entree van de stad gecreëerd;
- Door nieuwe bebouwing, met actieve plinten wordt de entree van de stad fraai en door de open structuur sociaal veiliger;
- Het groen wordt toegankelijker voor een breder publiek en wordt door herinrichting en toevoeging van kleine voorzieningen interessanter voor een wandel "rondje", zelfs tot aan de Amstel. De groene recreatieve waarde versterken door de toegang tot de polder en de Amstel te openen;
- De kwaliteit van het groen kan toenemen en bijdragen aan klimaatadaptatie en natuurwaarden;
- De parkeerdruk op de achterliggende wijken neemt niet toe door met moderne parkeeroplossingen en mobiliteitssystemen te ontwikkelen;
- Een verbinding leggen met de nieuwe stadswijk Legmeer, levert een vollediger woonbeleving zowel qua verschijningsvorm als qua voorzieningen.;
- Door meer aantallen bewoners in zowel de ontwikkelzone Bovenkerkerweg als Legmeer, de verbeterde bereikbaarheid met verschillende modaliteiten is er draagvlak voor het toevoegen van voorzieningen;
- Doorstroming bevorderen in de Middenhoven door bijvoorbeeld te bouwen voor emptynesters.

### Risico's

- Meer verkeer op de Bovenkerkerweg en omliggende wegen wat afgewikkeld moet worden. Mobiliteit in de volle breedte moet voor sorteren op toekomstige ontwikkelingen om verder vollopen van de bestaande routes te voorkomen;
- Verandering van uitzicht en woonbeleving bewoners;
- Toenemende bevolkingsdichtheid en drukte in hetgebied Middenhoven.

# 4 Participatie





Voor deze NvU is gewerkt met vroegtijdige participatie met belanghebbenden. Als belanghebbenden in deze fase zijn bewoners van Middenhoven en eigenaren / ontwikkelaars gedefinieerd.

Deze vroegtijdige participatie had als hoofddoel om wensen en zorgen in kaart te brengen en de informatie uit dit onderzoek op te nemen in de NvU. Concreet betekent dit geen inspraak, maar reflectie, informatie en gesprek.

Er zijn gesprekken geweest met alle ontwikkelaars, zowel apart als met alle ontwikkelaars samen.

En zijn gesprekken geweest met bewoners en er is een eerste bijeenkomst met de bewoners geweest.

Hierin is besproken wat er vanuit het verleden lag en waar we heen willen nu er een integrale gebiedsvisie moet komen.

We hebben het wensbeeld voor gebied besproken en de voorlopige uitgangspunten gedeeld.

Concept

# Bewoners

In deze onderzoeksfase is er gesproken met de bewoners uit de eerste ring, zij die wonen aan de grens met het plangebied. In de volgende fasen wordt er informatie opgehaald van alle bewoners in het plangebied. Deze informatie wordt vervolgens gesorteerd naar de locatie in Middenhoven.

Er zijn dan 3 ringen gedefinieerd. De eerste ring zijn de bewoners die direct aan het plangebied grenzen en er dus de meeste gevolgen van zullen ondervinden. De tweede en derde ring zijn bewoners die verder weg wonen van het plangebied.

We hebben met een aantal bewoners door de buurt gewandeld, waarbij zij hebben laten zien wat er belangrijk is in hun leefgebied. Ook de eerdere informatie uit voorgaande participatie is meegenomen.

Er is een eerste bijeenkomst geweest waarin we het beeld van het totale gebied hebben gedeeld en toegelicht en waarbij we de eerste reacties hebben opgehaald.

In november wordt er grote bijeenkomst georganiseerd voor heel Middenhoven om de wensen en zorgen in kaart te kunnen brengen per ring. Dit omdat sommige wensen en zorgen zich vooral voordoen aan de rand van het gebied, waar bewoners grenzen aan de ontwikkelzone. Er zijn mogelijk afwijkende zorgen in de rest van de wijk.

Tevens willen we participatie starten met woningzoekenden, de mogelijk toekomstige bewoners van de ontwikkelzone Bovenkerkerweg. Zij zijn immers degene die hier (ook) nog heel lang gaan wonen.

Het beeld wat ontstaan is over de ontwikkelzone is ontstaan door onderzoek. Het beeld is ontworpen vanuit de professies stedenbouwkunde, landschap en strategische visie op groei van een stad.

Er is geen inspraak geweest op dit beeld of de geformuleerde uitgangspunten. Er is alleen een reactie gevraagd op dit beeld bij zowel bewoners als ontwikkelaars. De gemeente Amstelveen heeft als taak uitgangspunten voor de stad, of een deel daarvan, te formuleren. Deze uitgangspunten vormen de basis van de gebiedsvisie waarin concreet wordt uitgewerkt wat er gebouwd mag worden en onder welke beleidsvoorwaarden. Eerder werden bewoners niet betrokken bij dit deel van een ontwikkeltraject. Nu is er vroegtijdig om reactie gevraagd. In een verdere uitwerking worden reacties van belanghebbenden meegenomen in de visie, indien redelijk en mogelijk.

Voor de totstandkoming van de visie wordt vanuit de ontwikkelaars een participatietraject opgestart.

Welke vorm van participatie er straks gebruikt wordt voor de visie, wordt nog nader bekeken vanuit de afdeling communicatie.

Participatie is een taak die bij de ontwikkelaars ligt en hoort. De gemeente Amstelveen kan hierin slechts kaders stellen en adviseren.

Een overzicht van de belangrijkste punten:

- **Groen:** Men is bang dat het groene wordt aangetast in het wandelgebied;
- **Volume:** men is bang dat het te massaal wordt, te vol met te veel woningen en daarmee te druk, teveel extra inwoners in een toch al dichtbevolkte wijk;
- **Hoogte:** Men is bang dat de nieuwbouw te hoog wordt en dat dit ten koste gaat van zonlicht, uitzicht en privacy;
- **Parkeren:** Men is bang dat de nieuwbouw de reeds hoge parkeerdruk nog verder vergroot.

# Ontwikkelaars

Er zijn 4 bijeenkomsten geweest met de ontwikkelaars. De eerste bijeenkomst had als doel oud zeer en oude verwachtingen te neutraliseren. De andere bijeenkomsten stonden in het teken van samenwerking en transparantie. Niet meer werken met losse ontwikkelingen per eigendom locatie, maar het gebied beschouwen als 1 geheel en op die manier ook gaan tekenen en rekenen. Hierbij is het beeld voor de ontwikkelzone Bovenkerkerweg gedeeld en toegelicht.

Men herkent de uitgangspunten zoals die met hen zijn besproken.

Een overzicht van de belangrijkste punten zijn:

- **Groen:** Men onderschrijft het belang van het groen maar is terughoudend voor het openbaar maken van de ontwikkel-eilanden. Door extra routes en groenstructuur toe te voegen maakt men zich zorgen over de mogelijkheden van ontwikkeling (volume), eigendom en onderhoud;
- **Volume:** men is bang dat er niet voldoende aantallen te realiseren zijn en dat dit hun businesscase en hun investering raakt. Men wil veel afstand houden van de huidige bebouwing en haar bewoners, men is bang voor obstructie;
- **Hoogte:** Hun investeringen zijn mede gebaseerd op de hoogbouwvisie, welke mogelijk maakt dat er aantallen gebouwd kunnen worden die leiden tot een goed kwalitatief plan en rendabele aantallen. De bezwaren uit de buurt en hoe de politiek hiermee om is gegaan, baart hen zorgen;
- **Parkeren:** In hun oude plannen is de parkeernorm gebruikt die conform beleid is, maar is er veel maaiveld parkeren toegepast. Het beleid vanuit de Hoogbouwvisie is om parkeren uit het zicht op te lossen en hiermee gaan veel grotere investeringen gepaard. Zij willen maaiveld parkeren met een groen karakter zodat dit later park kan worden als de parkeerbehoefte afneemt;
- **Politiek:** Na jaren van plannen indienen conform beleid en toch steeds niet kunnen starten omdat politieke standpunten steeds veranderen, zijn ze bezorgd of het nu wel gaat lukken en of het investeren van nog meer tijd en geld wel lonend gaat zijn. Ze zijn ook bezorgd over de invloed van een kleine groep bewoners, aan de rand van het plangebied, die via raadsleden en wethouders de voortgang en de plannen frustreren. Er is vanuit deze angst zelfs bereidheid om aanpassingen te doen die mogelijk tot een minder kwalitatief plan leiden.

# 5 Toekomstige context



# Zuidelijke entree van de stad

De Bovenkerkerwegzone en de ontwikkeling van de Legmeer vormen samen aan weerszijden van de weg de entree van de stad.

Om de entree van de stad te versterken is het belangrijk om de bebouwing en routes aan weerszijden van de weg op elkaar af te stemmen. De herinrichting van de Bovenkerkerweg staat op de planning en biedt hier kansen voor. Het groen in de Bovenkerkerwegzone wordt gebruikt als wandel- en speelgebied van Middenhoven, maar biedt meer kansen voor zowel de nieuwe wijk, de buurt en de stad. De verbinding tussen groen en stad kan worden versterkt. Meer toegankelijk groen voor de wijk en verbinding met het buitengebied.

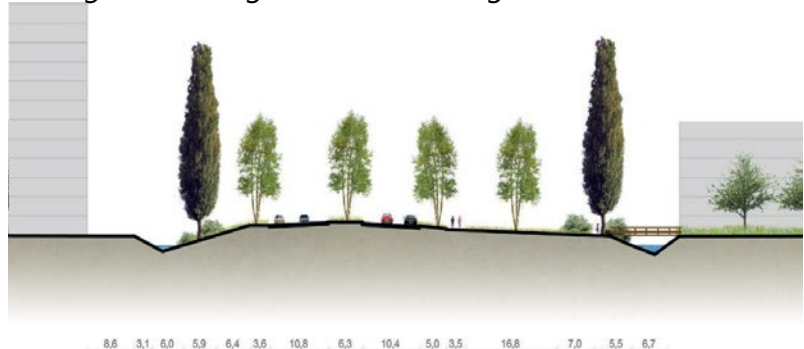
Dit heeft invloed op de herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone en zal op verschillende niveaus leiden tot een aantal (ruimtelijke) randvoorwaarde om de kansen van het gebied de verzilveren.



*Entree van de stad*



*Huidige inrichting Bovenkerkerweg*



*Mogelijke nieuwe inrichting Bovenkerkerweg*

# Openbare ruimte & groen

Bij de zuidelijke entree gaat het groene, landelijke polderlandschap over in de stad. Het groen kan actief worden meegenomen, de stad in. Dat is goed voor de natuur en draagt bij aan klimaatadaptatie. De kwaliteit van het groen draagt bij aan natuurwaarden, klimaat en gezondheid. Door zowel het groen van de strook als het groen van de polder te verbinden aan de bovenkerkerwegzone en Legmeer, zijn er lange wandel/sport routes te maken, zelfs tot aan de Amstel!. Lopend naar kaasboerderij, sporten in de openbare ruimte, waarbij trappen en muren te gebruiken zijn, lopend langs de volkstuintjes met winkel, onderweg koffie drinken, wandelen vergaderen. Flexwerkplekken onderweg en aan de Amstel. Misschien zelfs een horecavoorziening aan de Amstel? Het groen wordt dan beschikbaar in een stedelijke wijk. Met de juiste voorzieningen in zowel de strook als Legmeer worden mensen uitgenodigd om te wandelen, te fietsen, te vergaderen en onderweg iets te eten of te drinken. Ontmoeting en gezondheid worden zo beter gefaciliteerd. De hele wijk krijgt een uniek groen, maar stads karakter. Voor de huidige bewoners wordt het een interessanter ommetje na het eten of het wandelen met de hond.



*Amstelscheg en de Amstel*



*De Poel*



*Wijkpark Middenhoven*



*Groene routes van park naar park en van water naar water*

# Mobiliteit

Ook de verkeersdruk en de samenhang met Legmeer en toekomstige ontwikkelingen zijn aanleiding om verder te kijken dan nu.

De ontwikkelzone Bovenkerkerweg en de tramhalte Poortwachter moeten worden meegenomen in een breder Mobiliteits Programma van Eisen. Hiermee kunnen we de verkeersdruk op de zuidelijke entree schetsen aan de hand van (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen. Daarin kunnen naast de goede autobereikbaarheid ook de bereikbaarheid met OV en de fiets en wandelroutes verder worden uitgewerkt.

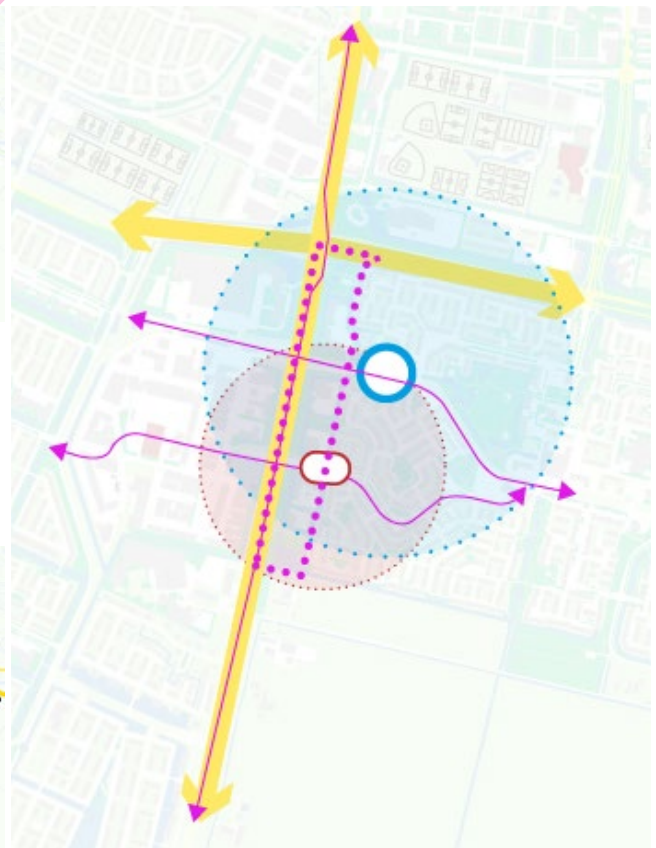
Actieve mobiliteit dus wandelen en fietsen (stappen en trappen) kan via groene routes gerealiseerd worden. Voorzieningen op korte afstand en goed bereikbaar. Veilige sociale routes per voet en fiets, door ogen op straat, actieve plint en woningen aan de route.. Het inzetten op recreatieve routes voor het ommetje in de wijk en de verbinding met de grote groen gebieden.



OV



Auto en fiets



Hoofdroutes die de zone verbinden

# Voorzieningen

In de visie Legmeer zijn globaal voorzieningen benoemd, in de strook bevinden zich nu een middelbare school, een restaurant en kantoren. De strook ligt tussen diverse goede voorzieningen.

Door de ontwikkeling in een groter geheel te zien bevat het totale gebied straks non-concurrerende voorzieningen, een lagere school, winkels die gedragen worden door het aantal huishoudens wat hier woont. Hiermee houden we mensen in de stad zowel qua werkgelegenheid als qua hoogopgeleiden.

Voorzieningen in de plint dragen ook bij aan het sociaal veilig maken van belangrijke langzaam verkeer routes en daarbij de leefbaarheid van de zone en de aanliggende wijken. Er is mogelijkheid om voorzieningen goed met elkaar te verbinden. Winkelcentra, horeca, sportlocaties en groene openbare ruimte. De voorzieningen zijn een waardevermeerdering voor de bestaande woonwijken. De wijken openen zich naar de nieuwbouw omdat hier wat te beleven is. Reuring, inspiratie, horeca, groen, sport. Alles is dichtbij dus actieve mobiliteit is uitnodigend.



Sport



Centrum Middenhoven



Stratshart



Voorzieningen sport, wijkcentra, zorg en scholen



**Concept**

# 6 Beleid



Bij het ontwikkelen van de Bovenkerkerweg zal rekening gehouden moeten worden met het vigerende beleid. In dit deelhoofdstuk worden de belangrijkste punten uit de beleidsstukken geanalyseerd en puntsgewijs benoemd. Er wordt duidelijk gemaakt binnen welk beleidskader ontwikkelingen langs de Bovenkerkerweg plaats kunnen vinden. Van provinciaal beleid tot aan gemeentelijk beleid wordt duidelijk gemaakt welke beleidsmatige beperkingen en kansen van toepassing zijn op het plangebied.

Concept

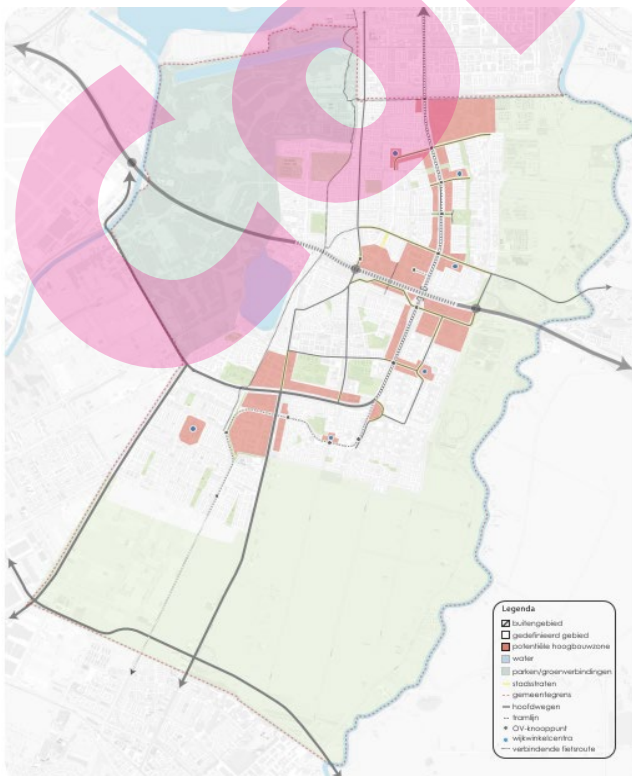
# Hoogbouwvisie

Belangrijkste punten uit de hoogbouwvisie:

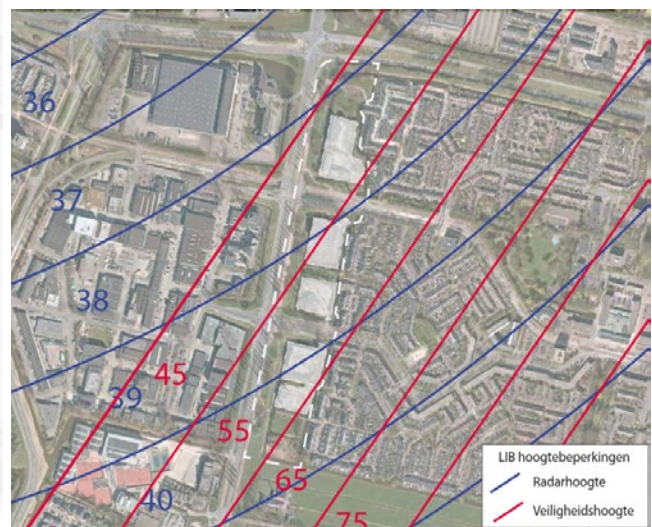
- Hoogbouw alzijdig ontwerpen;
- Hoogbouw heeft altijd een schakel tussen het maaiveld van 4,5 meter (1 laag) tot maximaal 18 meter (6 lagen, Amstelveense hoogte);
- Hoogbouw moet positieve bijdrage aan directe omgeving;
- De diagonaal van de voetprint heeft een maximale maat van 45 meter;
- De plint heeft ruime verdiepingshoogte (minimaal 4,5m), is actief en draagt bij aan belevingskwaliteit op straatniveau;
- Positionering draagt bij aan de leesbaarheid- en herkenbaarheid van stedenbouwkundige en functionele structuur van de stad;
- Nieuwe bebouwing ontwikkelen conform het luchthavenindelingbesluit (LIB).

## LIB

De maximale bouwhoogte staat vast in het LIB en wordt uitgedrukt in 'radarhoogte' en 'veiligheidshoogte'. Hierbij is het mogelijk om een ontheffing te krijgen voor de radarhoogte, dit is niet mogelijk voor de veiligheidshoogte. De maximale bouwhoogte in het LIB wordt gemeten vanaf 0m NAP. Omdat het plangebied een aantal meter onder NAP ligt heeft dit invloed op de maximale bouwhoogte wanneer gebouwd wordt volgens het LIB.

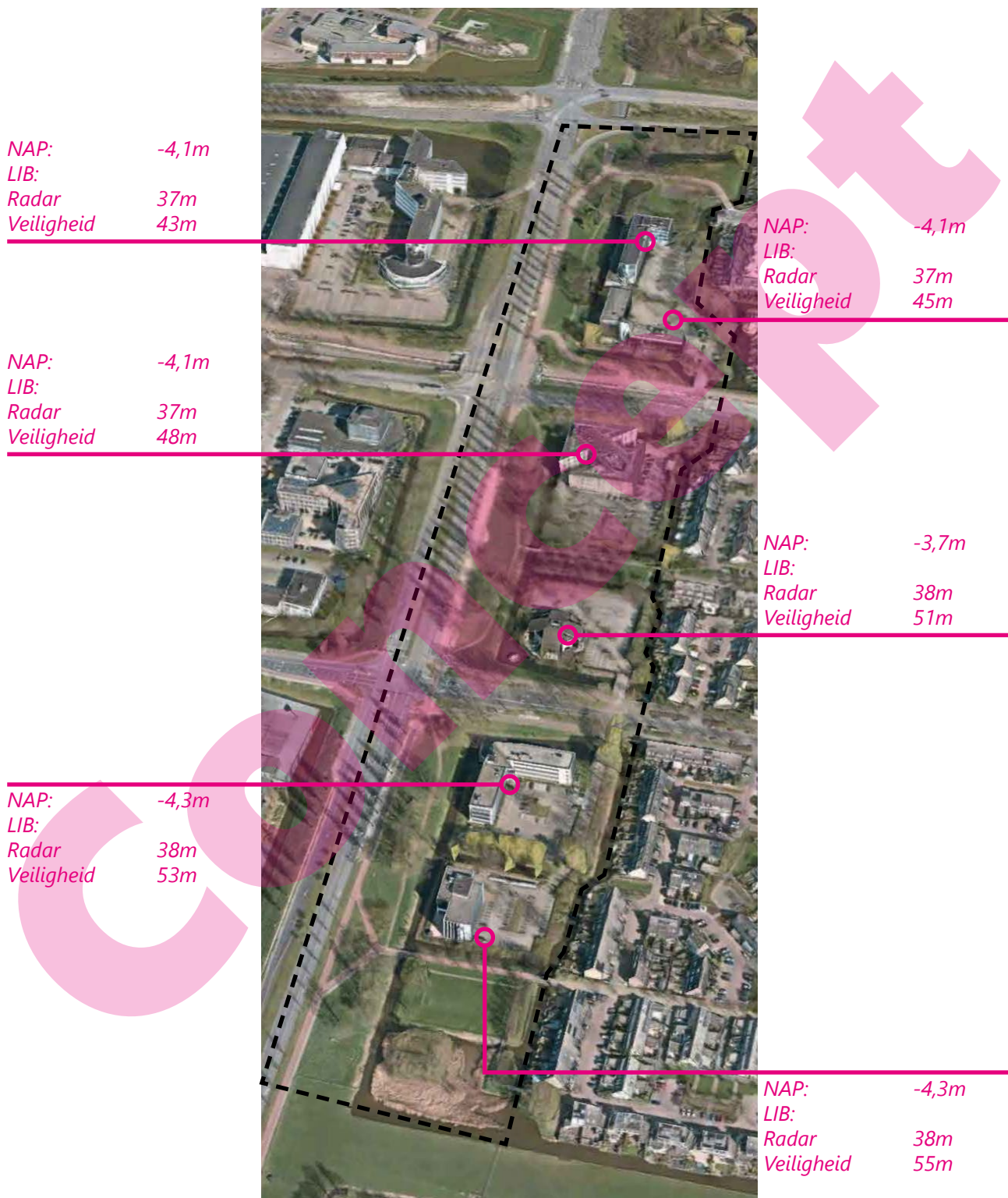


Hoogbouwvisie Amstelveen



LIB

## NAP en LIB per kavel



# Groenstructuurplan

De Bovenkerkerwegzone maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Amstelveen. Het gebied heeft de volgende typering:

## Bovenwijksgroen:

Bovenwijksgroen is van doorslaggevend belang voor het bijzonder groene karakter van Amstelveen. Bovenwijksgroen bestaat uit de groene linten die de stad dooraderen en de afzonderlijke wijken met elkaar verbinden. Ook de stadsparken van Amstelveen worden gerekend tot het Bovenwijksgroen. Het Bovenwijksgroen vormt het groene casco voor de stedelijke gebieden in Amstelveen.

Onderdelen van de groenstructuur die een hoofdrol spelen in de structuur van het stedelijk gebied en beeldbepalend zijn voor de stad Amstelveen

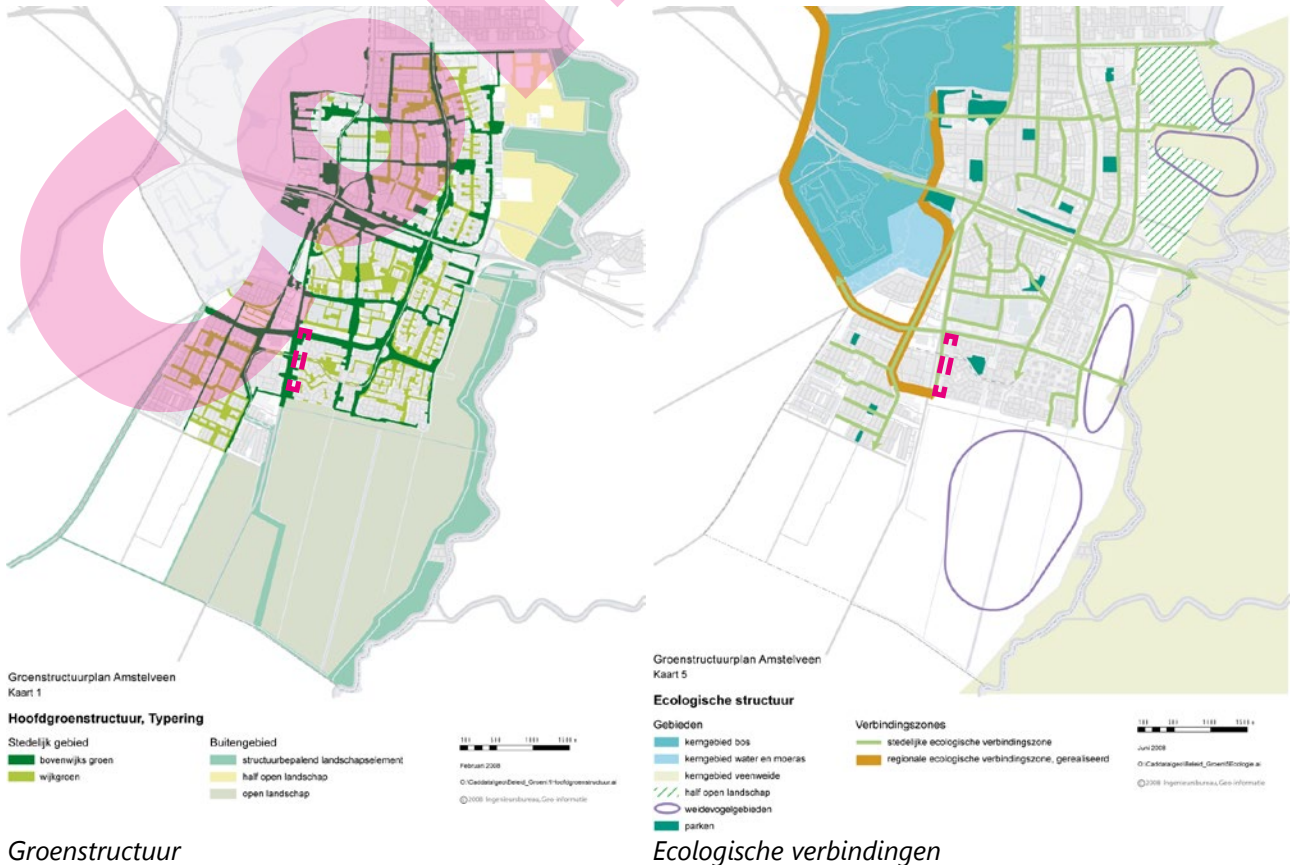
## Heemgroen/natuurlijk groen:

Groen dat door ligging, ontwerp, beplantingskeuze (inheems) en beheer een natuurlijk aanzien geeft. De ligging is veelal binnen de wijken waardoor het ontwerp een duidelijke relatie vertoont met het stedenbouwpatroon. De mate van verzorgdheid is hoger dan van het landschappelijk groen en de soortenrijkdom is waarneembaar groter. Het beheer is hierop afgestemd.

## Stedelijke ecologische verbindingzone

Belangrijke doorgaande groene structuren binnen Amstelveen die van betekenis zijn als leefgebied en als ecologische migratiezone.

Het is belangrijk om alle functies van groen integraal op te pakken in deze zone. Gezondheid & veiligheid door wandelen in sociale veilige, groene routes. Klimaatadaptatie (hittestress, wateropvang, droogte) en aan natuurinclusiviteit.



# Mobiliteitsvisie Amstelveen 2020

De mobiliteitsvisie loopt langs 4 hoofdlijnen:

1. Een regionaal samenhangend bereikbaarheidssysteem voor Amstelveen.
2. Een lokaal, verkeerveilig bereikbaarheidssysteem voor Amstelveen.
3. Op weg naar een duurzaam mobiliteitssysteem.
4. Mobiliteit en ruimtelijke ordening gaan altijd samen.

De Mobiliteitsvisie wordt 1 van de bouwstenen voor de omgevingsvisie van Amstelveen. De visie heeft een zichtjaar van 2040. De mobiliteitsvisie gaat primair over bereikbaarheid, verkeersveiligheid en betreft alle vormen van vervoer alsmede de parkeerruimte in de stad.

## Speerpunten uit de mobiliteitsvisie zijn

Wij werken aan een mobiliteitssysteem voor iedereen. Bereikbaar per alle modaliteiten maar ook voor alle bevolkingsgroepen, zowel jong en goed ter been als ouder en minder valide. Alle Amstelveners moeten zich van, naar en in de stad kunnen bewegen.

Bereikbaar voor Amstelveners, met OV, auto, fiets en andere vervoersmiddelen in samenhang met elkaar met ruimtelijke plannen en regionale ontwikkelingen.

Auto en vrachtverkeer zonder herkomst of bestemming Amstelveen om de stad heen leiden in plaats van erdoorheen en een betere ontsluiting van Zuidwest Amstelveen en op de A9 via de Bosrandweg/Fokkerweg.

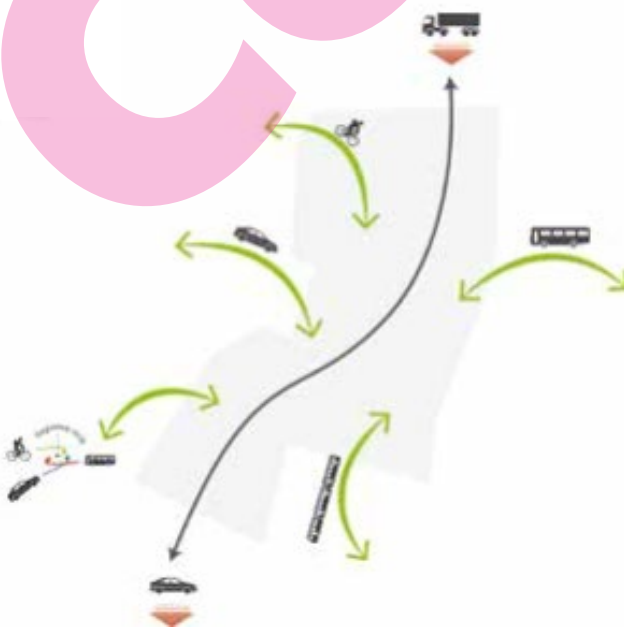
Proactief verkeersveiligheidsbeleid.

Goede verbindingen met NS stations Schiphol, zuid en Bijlmer Arena met comfortabele overstap.

Beter fijnmazig OV binnen de stad en zorgen voor een goede bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen als gezondheidscentra ouderencentra en het ziekenhuis. Mobiliteitshubs waar verschillende vervoerswijzen samenkomen.

Betere en snelle fietsverbindingen.

Verduurzaming van stadslogistiek faciliteren van elektrificeren van vervoer en deelmobiliteit.



*Regionaal samenhangend bereikbaarheidssysteem*



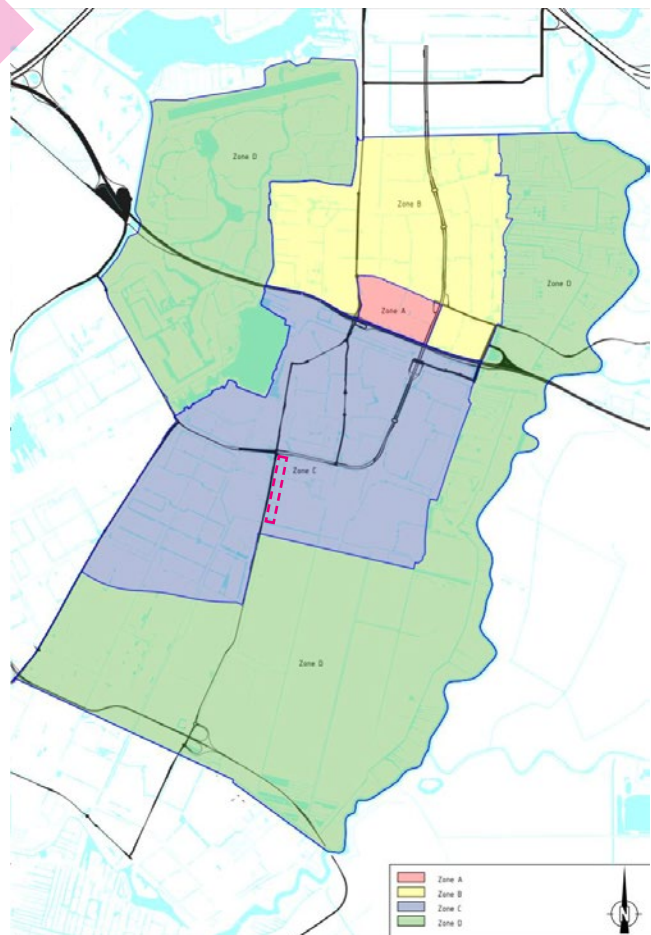
*Lokaal systeem voor Amstelveen*

# Nota parkeernormen 2021

De Bovenkerkerweg valt onder zone C: een gebied met een hoge autoafhankelijkheid  
Als we echter kijken naar de locatie is er echter wel degelijk nabijheid van het OV in de vorm van tramhalte Poortwachter aan de Uitvlucht en de bushalte Zagerij aan de Doctor Willem Dreesweg.

Met toevoeging en een passende inrichting van de openbare ruimte zouden er ook actieve modaliteiten kunnen worden toegevoegd, meer stappen en trappen.

Concept





# Woonagenda en woningbehoefte

In het uitvoeringsprogramma van de Woonagenda staan voorwaarden genoemd waar woningbouwprojecten aan moeten voldoen qua woningprogramma. Het eerste deel is het flexibele deel van 25% waarin ook de sociale woningen zitten. Dit kunnen zowel sociale koop als huurwoningen zijn. De tweede deel is de vrije sector in het middensegment, dat 50% van het woningprogramma beslaat. Hierin zit fifty-fifty-verdeling van koop en huur en moet een deel in lage middensegment en het hoge middensegment zitten. Het laatste deel bestaat uit 25% vrije sector in het hoge segment met koop- en huurwoningen.

In het lage- en middensegment is er voornamelijk behoefte aan twee- en driekamerwoningen, die goed passen bij de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens. Dit kan zowel voor jongeren, starters als ouderen zijn. Daarnaast is er een vraag naar grondgebonden woningen met tuin of grote buitenruimte, voornamelijk gericht op gezinnen. Dit type woningen komen al snel in het dure segment terecht. Het is van belang om ouderen specifiek als doelgroep te benoemen. De verwachting is dat er de komende jaren woningen nodig zijn waar ouderen (soms met enige aanpassingen) nog op zichzelf kunnen blijven wonen. Hiervoor zijn gelijkvloerse woningen nodig. Op de volgende pagina een tabel met woningprijzen per categorie, voor huur, koop en inkomens die bij een categorie horen.

## Doelgroepenonderzoek Motivaction

Voor het naastgelegen project Legmeer zijn doelgroepenonderzoeken uitgevoerd. Omdat het projectgebied van de Bovenkerkerweg naast Legmeer ligt, kunnen deze onderzoeken gemakkelijk worden vertaald naar doelgroepen voor woningen aan de Bovenkerkerweg. Het onderzoek van Motivaction is uitgevoerd op verzoek van verschillende marktpartijen. In dit onderzoek wordt er gekeken naar welke doelgroepen het meest kansrijk zijn voor Legmeer en dus ook de Bovenkerkerwegzone. Dit wordt gedaan door naar de waardeoriëntatie van de doelgroepen te kijken. Vier mentality-milieus worden kansrijk geacht:

- Kosmopolieten;
- Postmoderne hedonisten;
- Opwaarts mobielen;
- Postmaterialisten.

## **Vervolg doelgroepen onderzoek Motivaction:**

Amstelveen heeft een grote aantrekkingskracht op jonge gezinnen met een bovenmodaal inkomen. Kosmopolieten zoeken in de stad of wijk voorzieningen, levendigheid en authenticiteit die in een dorp en de meeste uitbreidingswijken missen. Ze wonen dan ook graag in een stad of wijk met een goed imago, waar ze status aan kunnen ontlenen. Postmoderne hedonisten willen graag nieuwe ervaringen opdoen. De motivatie staat los van status of streven naar maatschappelijke erkenning. De woning is voor hen een verschaffer van identiteit. Ze zijn in voor vernieuwing. Opwaarts mobielen wonen graag aan de rand van de stad. De ligging van de woningen is voor hen minder van belang dan de woning zelf. Ze geven de voorkeur aan een groter luxere woningen voor minder geld in een minder aantrekkelijke buurt. Postmaterialisten oriënteren zich vaak op een landelijke woon- en leefstijl, maar voelen zich wel aangetrokken tot een stedelijke omgeving. Ze zijn te porren voor collectieve woonvormen om bijvoorbeeld duurzaamheidsidealen te kunnen verwezenlijken. Tevens is er een kans om empty-nester te laten doorstromen naar appartementen in de nieuwbouw aan de Bovenkerkerweg.

Over het algemeen is de behoefte aan koopwoningen groter dan huurwoningen in het midden- en hoge segment. Het heeft de voorkeur om sociale woningen te laten bouwen door een toegelaten instelling (woningcorporatie). Hiermee is de kans dat sociale woningen lang voor de doelgroep beschikbaar blijven het grootst. Of langjarig de sociale huur vastleggen.

In het voorlopige woningbouwprogramma van Legmeer worden qua prijs voor veel doelgroepen woningen gerealiseerd. Er zit wel een gat tussen middensegment en het hoge segment. Het middensegment koop hoog bestaat uit woningen van 72m<sup>2</sup> met een prijs van €365.000,-. In het hoge segment beginnen de koopwoningen vanaf 6 ton. Als er aan de Bovenkerkerweg woningen worden gebouwd die hiertussen zitten, is dat een zinvolle aanvulling op het programma van Legmeer.

Het college heeft voor Legmeer bepaald dat 20% van de woningen sociale woningen zijn. Dit is onderverdeeld in 50% sociale huur en 50% sociale koop. Die laatste categorie is nog niet nader gedefinieerd of vastgelegd in de huisvestings- en doelgroepenverordening.

Om de zone optimaal te benutten moeten we kijken welke programmering hier het beste past.

# Leidraad Duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling.

De gemeente hanteert bij gebiedsontwikkelingen de Leidraad Duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling. Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw en de openbare ruimte en lange levensduur hebben. We belasten het milieu zo min mogelijk in alle fasen: ontwerp, tijdens de bouw, verbouw, renovatie, sloop en in de gebruiksfase. De Leidraad stelt ambities die we als uitgangspunten voor de Bovenkerkerweg hanteren. Deze uitgangspunten hebben betrekking op:

- Energie;
- Circulair bouwen;
- Klimaatadaptatie;
- Mobiliteit;
- Groen en ecologie.

Deze ambities gaan verder dan wat de wet eist. De gemeente wil in overleg met partijen een zo duurzaam mogelijk gebied creëren, zowel qua gebouwen als in de openbare ruimte. In dit gebied zijn goede kansen om groen, ecologie/natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie in samenhang te ontwerpen, vanwege het groene karakter en omdat het aanhaakt op de hoofdgroenstructuur. Deze onderwerpen dienen in samenhang uitgewerkt te worden.

Verder hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Energie: maak een ontwerp voor energiereductie, wek duurzaam op, denk na over energieopslag in het gebied;
- Circulair bouwen: maak een circulair ontwerp en gebruik circulair materiaal;
- Klimaatadaptatie: houdt bij het ontwerp en de inrichting rekening met bestrijden van hitte, wateroverlast en droogte;
- Groen en ecologie: pas bij de bouw natuurinclusieve mogelijkheden toe en voegen waar mogelijk groen toe of verhoog de kwaliteit;
- Mobiliteit: conform hiervoor aangegeven, volgt mobiliteitsvisie.



# 7 Uitgangspunten



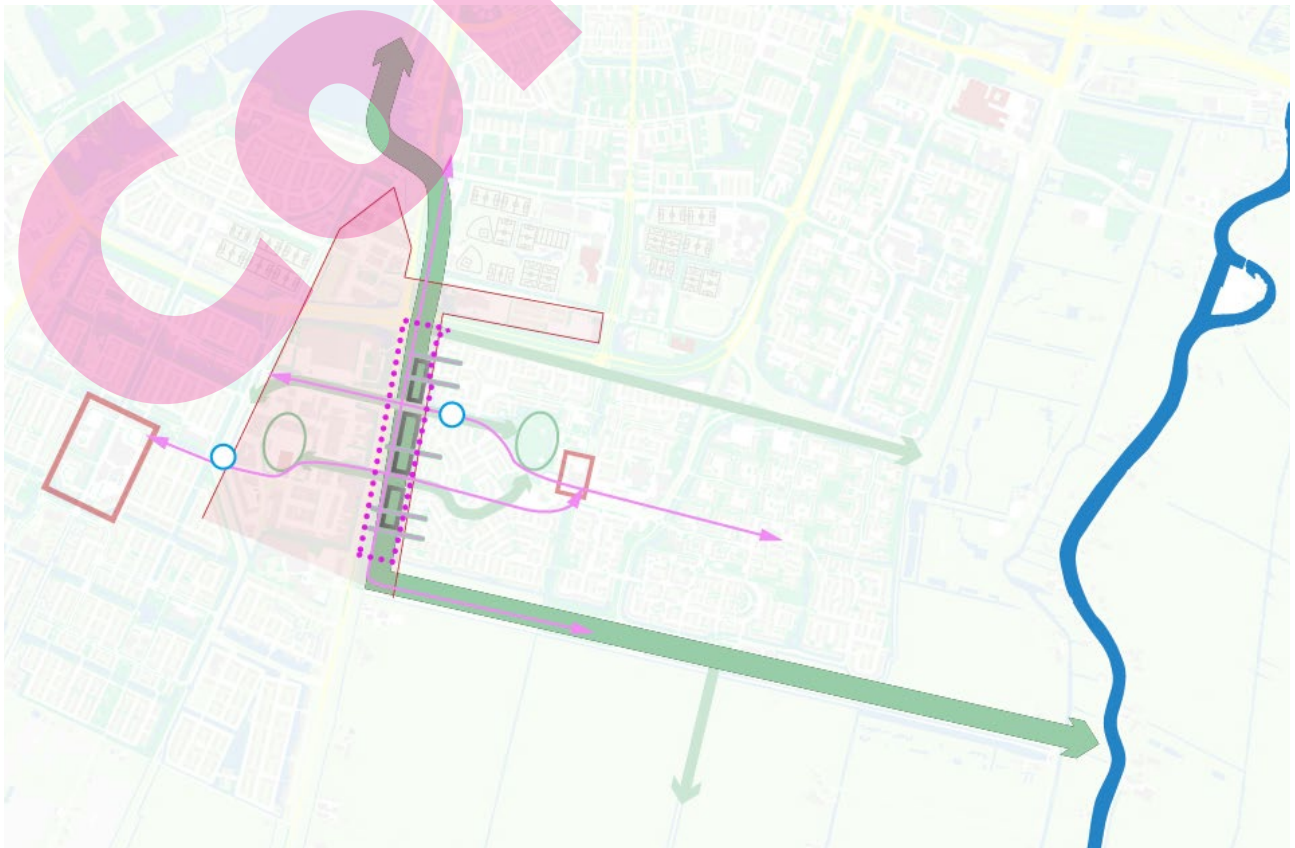
# Samenvatting uitgangspunten ontwikkelzone

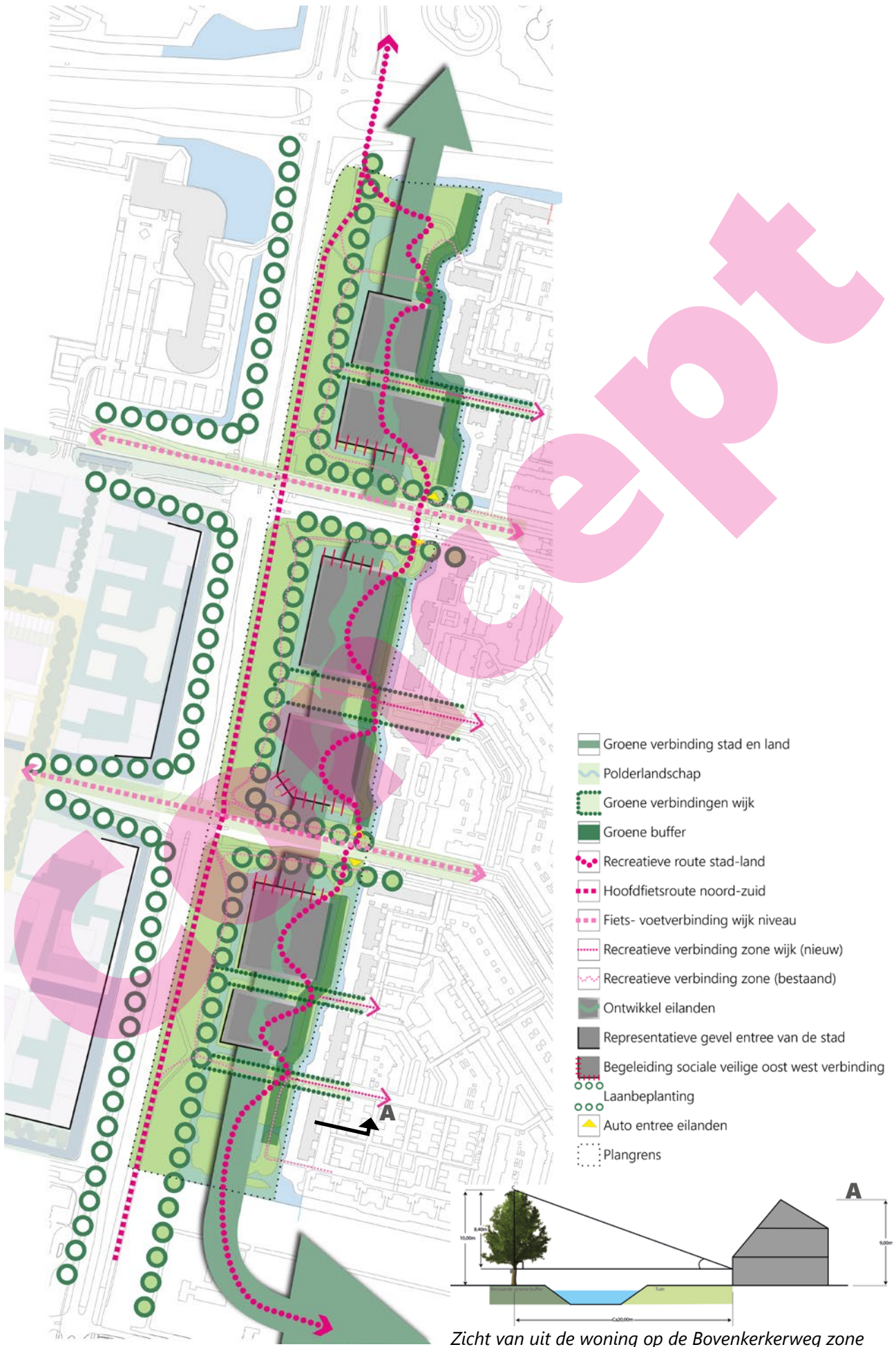
## **Verbindend Groen, intiem, veilig, levendig, stads met een dorps kleurtje.**

Op basis van dit beeld, het beleid en het onderzoek zijn er verschillende uitgangspunten geformuleerd om dit beeld gestalte te geven.

### **Op schaal van de stad en de omgeving:**

- De Bovenkerkewegzone als verbinding tussen stad en land;
- De zone als onderdeel van recreatief routes om te wandelen, te sporten en te verblijven in een stedelijk groene setting;
- Het groen is de verbindende kwaliteit voor zowel de Bovenkerkerweg als de toekomstige ontwikkelingen en de bestaande wijken;
- De Bovenkerkerweg vormt samen met de laanbeplanting en de aanliggende bebouwing de entree zone van Amstelveen;
- Inzet op actieve mobiliteit voor zowel bereikbaarheid van voorzieningen als vrijetijd;
- Goede OV bereikbaarheid voor zowel verminderen van auto gebruik als voor het mogelijk maken van ander programma. (knooppuntontwikkeling);
- Ruimtelijke en functionele relatie aangaan met ontwikkeling Legmeer en verder toekomstige ontwikkelingen.





## **De Bovenkerkerwegzone:**

### **Groen:**

- Groen als verbindend landschap:
  - tussen stad en buitengebied;
  - tussen de verschillende ontwikkelingen in de zone.
- Groen als buffer tussen de nieuwe ontwikkeling en de wijk;
- Zichtbaarheid en herkenbaarheid van de polderstructuur gebruiken aan de Bovenkerkerweg;
- Bovenkerkerweg heeft een heldere (bomen)laan structuur aan de randen waarbij de het dijklichaam zichtbaar is het landschap;
- Groen als verbindend element met Middenhoven en Legmeer;
- Een groen, duurzaam ingericht maaiveld voert de boventoon.

### **Ruimtelijk:**

- De nieuwe bebouwing presenteert zich aan de Bovenkerkerweg;
- De bebouwing vormt de overgang qua schaal en maat naar de ontwikkeling van de Legmeer en de Middenhoven:
  - De zijde van de Legmeer hanteert de randvoorwaarde voor de hoogte uit de hoogbouwvisie;
  - De zijde van de Middenhoven dient de groene bufferzone als beeld bepalend element voor de bouwhoogte.
- De bebouwing staat in een groene parkachtige toegankelijke setting;
- De verschillende ontwikkelingen samen vormen een herkenbare identiteit;
- Parkeren wordt uit het zicht opgelost en is integraal onderdeel van de architectuur;
- Plint van de bebouwing gaat een relatie aan met het maaiveld, er wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd;
- Ontwikkelingen zijn alzijdig georiënteerd en stellen zich open naar de omgeving.

### **Infra en mobiliteit:**

- Een recreatieve sociaal veilige noord-zuid route door en tussen de nieuwe ontwikkelingen;
- De actieve mobiliteitsverbindingen met Middenhoven worden versterkt en verbeterd;
- De oost-west fietsroutes tussen de Legmeer en de zone worden versterkt en ingericht als sociaal veilige routes;
- De Bovenkerkerweg is op stadsniveau een structurerend element maar vormt geen barrière;
- Er komt geen extra auto ontsluiting of verbinding met de Middenhoven.

### **Parkeren:**

- De gemeente Amstelveen wordt gekwalificeerd als 'zeer sterk stedelijk'. De zone Bovenkerkerweg valt onder zone C voor de parkeernormering;





### **Duurzaamheid:**

- Groen en ecologie: pas bij de bouw natuur inclusieve mogelijkheden toe en voeg waar mogelijk groen toe of verhoog de kwaliteit;
- Klimaatadaptatie: houdt bij het ontwerp en de inrichting rekening met bestrijden van hitte, wateroverlast en droogte;
- Energie: maak een ontwerp voor energiereductie, wek duurzaam op, denk na over energieopslag in het gebied;
- Circulair bouwen: maak een circulair ontwerp en gebruik circulair materiaal.

### **Programma en typologieën:**

- Gemengde typologieën, van grondgebonden tot appartementen;
- Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de nabijheid van de tram en bus waarbij een gemengd woon werk programma mogelijk is;
- Het college heeft voor Legmeer bepaald dat 20% van de woningen sociale woningen zijn. Dit is onderverdeeld in 50% sociale huur en 50% sociale koop. Die laatste categorie is nog niet nader gedefinieerd of vastgelegd in de huisvestings- en doelgroepenverordening;
- Om de zone optimaal te benutten moeten we kijken welke programmering hier het beste past. Er is in de markt een grotere voorkeur voor meer betaalbare koopwoningen;
- Ruimtelijk sluit de bebouwing aan op 2 verschillende kwaliteiten, lager aan de zijde van Middenhoven, hoger aan de zijde van Legmeer;
- Groene duurzame stedelijk ontwikkeling; die zich voegt tussen de Legmeer en de Middenhoven en werkt als verbinding van de verschillende thema's;
- Groen als structurerend en verbinden element; op niveau van de stad en van de wijk;
- Inzet op gezonde mobiliteit; sociaal veilige routes en verbindingen (fiets en voet en OV);
- Een integrale ontwikkeling waar ontmoeting en verbinding; tussen mensen, wijken en het groen centraal staat;
- Het verfraaien en versterken van de zuidelijke entree van de stad;
- Kwalitatieve parkeeroplossingen waarbij de parkeerdruk nergens toeneemt.

# 8 Vervolgtraject



## **Communicatie en tijdspad**

Met deze NvU is een traject gestart van consultatie van ondernemers, grondeigenaren en omwonende in het gebied. Dit heeft geleid tot input voor de NvU.

Hierna wordt er gekeken naar scenario's, middels aanvullende gesprekken, onderzoek en bijeenkomsten. Hiermee wordt belangrijke informatie verkregen over behoeftes en toekomstverwachtingen ter plekke. De uitkomsten van de consultaties leiden mogelijk tot herziening van de vastgestelde uitgangspunten en het nemen van (praktische) maatregelen.

De resultaten uit besluitvorming, onderzoeken en consultaties zijn naar verwachting bekend in de loop van 2022. De Ruimtelijke Visie wordt opgesteld nadat goede afwegingen gemaakt kunnen worden over de meest waarschijnlijke toekomstscenario's. De uitgangspunten worden vervolgens uitgewerkt tot een concept Ruimtelijke Visie met een bijbehorend vlekkenplan.

Voor uitvoering van de Visie wordt een uitvoeringsparagraaf opgesteld. Deze NvU biedt een vooruitblik op deze maatregelen, te weten:

- Bestemmingsplan: een Visie zal als onderbouwing dienen voor een nieuw planologisch-juridisch toetsingskader, waarin de toekomstige ruimtelijke structuur (zoals in de Ruimtelijke Visie is geschetst) wordt geborgd;
- Beeldkwaliteitsplan: stelt aanvullende eisen in het kader van beeldkwaliteit. Dit is bijvoorbeeld van belang om verrommeling en uitwassen tegen te gaan;
- Handhaving: een nieuwe Ruimtelijke Visie en een bestemmingsplan sorteren pas effect indien regels worden nageleefd;
- De Ruimtelijke Visie zal een uitvoeringsparagraaf kennen met bijbehorend ruimtelijk-economisch maatregelenpakket. Zonder goede financiering zijn sommige voorgestelde maatregelen niet goed te realiseren. In de uitvoeringsparagraaf zullen daarvoor financieringsvoorstellen worden gedaan, bijvoorbeeld met betrekking tot de financiering van niet winstgevende alternatieve functies (natuur, groen of recreatie).

Het is mogelijk dat voor bepaalde maatregelen – indien de meerwaarde is aangetoond – ook extra middelen vanuit de gemeente beschikbaar moeten worden gesteld, indien er te weinig financiële draagkracht is vanuit de ontwikkelaars.

## **Advies**

Op basis van de voorliggende Nota van Uitgangspunten stelt het college van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad voor om:

1. De Uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk twee en zeven vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpak en aanbevelingen voor het vervolgtraject.

# Concept