

*Ruimtelijk
Ontwikkelingsperspectief
Wonen in Amstelveen*

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, 11 oktober 2016



2 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Inhoud

1. Bestuurlijke samenvatting	3
2. Aanleiding	4
3. Leeswijzer	4
4. Beeld van regionale ontwikkelingen	5
5. Amendement "Bovenkerkerpolder Groen", motie "Toekomst Dynamische Stad" en motie "Focus op middeldure huur en koop"	6
6. Beeld van woningbouwontwikkelingen	7
7. Doelstelling Ontwikkelingsperspectief	8
8. Betaalbaarheid ruimtelijke ontwikkelingen	8
9. Algemene ruimtelijke vertaling van de woonagenda	9
10. Planvoorraad	9
11. Toekomstige opgaven in Amstelveen	12
12. Conclusie	30



3 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

1. Bestuurlijke samenvatting

Amstelveen werkt hard aan de toekomst van de stad. Dit doen wij onder andere door projecten tot realisatie te brengen die bijdragen aan de ambities die wij hebben. Hierbij gaat het om toevoegen van woningen die bijdragen aan het versterken van onze positie in de metropoolregio. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in bestaande wijken en het opknappen van plekken die aandacht vragen. Het realiseren van krachtige wijken met een evenwichtige bevolkingssamenstelling en daarop toegesneden woningvoorraad. Het bestrijden van kantorenleegstand en het toevoegen van woningen in de koop en middeldure en dure huur ter bestrijding van de schaarste op de woningmarkt.

Op dit moment zijn er tientallen ruimtelijke projecten in voorbereiding of in uitvoering die hier al aan bijdragen en die gezamenlijk 2800 woningen aan de woningvoorraad kunnen toevoegen. Voorbeelden hiervan zijn de Scheg, waarin een nieuwe suburbane woonwijk met 815 woningen wordt gerealiseerd, transformatie en soms ook sloop nieuwbouw van leegstaande kantoren naar woningen, zoals aan de Startbaan, Bankrashof, Groenelaan en het voormalige KPMG-gebouw of kleine inbreidingslocaties in Keizer Karelpark waar eengezinskoopwoningen worden toegevoegd om een krachtiger en meer gedifferentieerde wijk te krijgen.

Ondanks dat Amstelveen letterlijk aan zijn grenzen zit zijn we ook daarna niet uitontwikkeld: we blijven een dynamische stad. Er zijn nog diverse kantoorlocaties die voor transformatie in aanmerking komen, plekken die een verminderde uitstraling hebben en waarbij een stedelijke ontwikkeling een impuls kan betekenen en andere locaties waar in de toekomst kansen kunnen ontstaan om aan onze ambities voor de stad te werken. Ondanks dat we daarbij moeten zeggen dat van lang niet alles zeker is of en wanneer het tot realisatie komt, zien wij zeker mogelijkheden om bovenop de 2800 woningen die in voorbereiding zijn nog eens tussen 2 en 3 duizend woningen toe te voegen. Afhankelijk van ontwikkelingen kan dat aantal hoger dan wel lager uitvallen.

Zeker als het gaat om transformatie van particulier eigendom vraagt dit om extra inspanningen. Enerzijds zal de markt voldoende ruimte moeten worden geboden om transformaties financieel haalbaar te krijgen, anderzijds zal de gemeente sterk moeten sturen op het toevoegen van kwaliteiten en het voldoen aan de beleidsuitgangspunten, zoals het bestrijden van de kantoorleegstand en het leveren van een bijdrage ter verlichting van de druk op de woningmarkt. Tevens bestaat echter het risico dat maatschappelijke weerstand kan ontstaan, omdat bouwmassa's toenemen. In dit stuk stellen wij daarom voor een aantal uitgangspunten vast te stellen voor een aantal locaties in de stad waar wij ontwikkelingen voorzien. Deze uitgangspunten helpen ons om de ontwikkelingen op gang te brengen die nodig zijn om onze ambities die wij voor Amstelveen hebben te verwezenlijken.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen geeft een beeld van de toekomst gebaseerd op het beeld dat we nu hebben. Het laat zien dat de optelsom van ontwikkelingen bijdraagt aan de toekomst van Amstelveen. Een toekomst waarin we knelpunten in de stad aanpakken, waarin we kwaliteit toevoegen, woningen bouwen waar onze stad behoefte aan heeft en krachtige wijken realiseren.



4 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

2. Aanleiding

Op 9 maart 2016 is door de gemeenteraad de woonagenda vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat de ruimte in Amstelveen om nog woningen aan de voorraad toe te voegen beperkt is. De optelsom van ontwikkelplekken in de gemeente geconfronteerd met beperkingen van natuur en landschap en vooral het verscherpte Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) leert dat Amstelveen nog 1800 woningen kan bouwen als regulier programma. Verwacht mag worden dat daar uit transformatieprojecten nog eens 1000 woningen, met name appartementen, aan kunnen worden toegevoegd. Vraag is op welke wijze deze programmatische opgave neerdaalt in de stad. Gezien de aard van motie en amendement die zijn ingediend bij de behandeling van de woonagenda blijkt er behoefte aan grip te zijn op deze materie. Transformatie en verdichting in de bestaande stad vraagt om een zorgvuldige benadering. Bij ontwikkelen in een gebouwde omgeving spelen aanzienlijk meer (ruimtelijke) belangen dan bij een uitleglocatie.

Tegelijkertijd gaan de ontwikkelingen snel. We zien de laatste maanden een aanzienlijke versnelling in het aantal transformaties dat op gang gebracht wordt. Dat lijkt – zeker voor de lange termijn – een ander beeld te gaan geven in wat er nog mogelijk is om toe te voegen aan woningen.

Dit stuk beoogt een beeld te geven van het concrete ontwikkelperspectief van woningbouwlocaties in Amstelveen, beredeneerd vanuit wat vanuit huidige regelgeving, de huidige stedenbouwkundige structuur en de huidige woonwensen mogelijk wordt geacht. Hierbij zitten veel onzekerheden, met name omdat Amstelveen voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties in grote mate afhankelijk is van marktpartijen en particuliere grondeigenaren.

Tegelijkertijd bestaat gezien de motie “toekomst dynamische stad” bij de gemeenteraad de behoefte om zaken ook in een groter en breder perspectief te zien. Dit stuk levert daar een bijdrage aan, door te laten zien wat vanuit het huidige beleid en ruimtelijke beperkingen de mogelijkheden zijn en door input te zijn voor onderzoeken naar wat deze aantallen woningen betekenen voor de toekomstige vraag naar voorzieningen en infrastructuur.

3. Leeswijzer

In dit Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen in Amstelveen nemen wij u mee in de toekomstige ruimtelijke opgaven in de stad Amstelveen en geven wij een overzicht van ontwikkelingen die op ons afkomen. Dit doen wij vooral aan de hand van de recent door uw raad vastgestelde woonagenda. Hierin zijn heldere uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van de woningvoorraad komende jaren.

In het amendement en de motie die door de raad zijn aangenomen worden aanknopingspunten gegeven voor de verdere ruimtelijke uitwerking. Dit is kort omschreven in hoofdstuk 3 en 4. In hoofdstuk 5 geven wij vervolgens een beeld op hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen die spelen in onze gemeente. Met de uitgangspunten van de woonagenda, de richting die uw raad daaraan heeft gegeven en een schets van huidige ontwikkelingen in hoofdlijn komen we bij de doelstelling van dit stuk in hoofdstuk 6: het geven van een ruimtelijke vertaling van de woonagenda, de huidige ontwikkelingen en de richting die uw raad heeft gegeven met de motie en het amendement.

Vervolgens geven wij u in hoofdstuk 7 een kort beeld van de financiering van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit doen wij omdat wij u willen meenemen in het feit dat de visie die wij hebben op de stad wel realistisch en uitvoerbaar moet zijn. In hoofdstuk 8 geven wij een kort beeld van hoe wij aankijken tegen de stedenbouwkundige ontwikkeling van Amstelveen. Richtlijnen op wijkniveau zijn hier



5 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

al ooit voor geformuleerd in het ruimtelijk kwaliteitskader, dit hoofdstuk geeft in abstracte zin de visie van ons college weer op verdichting in algemene zin.

In hoofdstuk 9 geven wij een weergave van de optelsom van nu al lopende ruimtelijke projecten. Waarmee we vervolgens in hoofdstuk 10 de planvoorraad met u doornemen, de projecten en opgaven die wij thans zien voor de toekomst. Wij zullen u in dit hoofdstuk vragen in te stemmen met de uitgangspunten die wij zien in de ontwikkeling van deze projecten en opgaven. Bij de verdere uitwerking van deze projecten zullen deze projecten nog ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Met het instemmen met deze uitgangspunten geeft u ons een richting waarover wij in gesprek kunnen met marktpartijen en nadere besluitvorming door uw raad in voorbereiding kunnen nemen. Tenslotte eindigen wij met de optelsom van al deze ontwikkelingen en trekken wij een conclusie over de totaalopgave voor woningbouw die wij in onze stad voor woningbouw zien.

4. Beeld van regionale ontwikkelingen

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is de sterkste economische regio van het land, met als belangrijke kenmerken een hoge bevolkingsconcentratie, veel internationale bedrijvigheid en een dicht netwerk van internationale verbindingen via land, lucht en zee. Door de goede verbondenheid, de aanwezige kenniseconomie en de kwaliteit van leven wordt het vestigingsklimaat internationaal zeer gewaardeerd. De grote diversiteit aan bedrijvigheid vormt een aantrekkelijke voedingsbodem voor uiteenlopende interactie tussen bijvoorbeeld de grote multinationals en kleine creatieve bedrijven. Daarmee heeft de MRA goede kaarten in handen om zich verder te ontwikkelen als internationaal concurrerende metropool. De wereld om ons heen verandert echter snel. De economie stukt en vraagt om een stevige inzet om deze weer goed draaiend te krijgen. Daar komt bij dat de komende decennia een grote bevolkingstoename wordt verwacht in de MRA, terwijl de woningmarkt momenteel op slot zit.

In de MRA verwachten we tot 2040 nog een bevolkingsgroei van een half miljoen mensen, door natuurlijke bevolkingsaanwas en door migratie uit binnen- en buitenland. Hierdoor is er een opgave om komende decennia nog zeker 250.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. Dit is aanzienlijk meer dan een aantal jaren terug werd gedacht. Gezien de ruimtelijke beperkingen en de wens een groot deel van deze woningen binnenstedelijk te realiseren is het realiseren van dit programma geen eenvoudige opdracht.

We zullen daarom zien dat de druk op de woningmarkt komende jaren onverminderd hoog blijft. Dit geldt in het bijzonder voor Amstelveen. De zuidflank van de stad is onverminderd populair. De woningmarkt van Amstelveen is sterk verweven met die van Amsterdam. Het aantal verhuizingen van Amstelveen naar Amsterdam is vergelijkbaar met de verhuizingen in omgekeerde richting. Het zijn vooral de jongeren die naar Amsterdam verhuizen en jonge gezinnen die naar Amstelveen verhuizen. Amstelveen heeft, in vergelijking tot de andere gemeenten in de regio een groot aandeel 'oudere' huishoudens van 65 jaar en ouder. Amstelveen heeft ook het grootste aandeel dure koopwoningen in de regio. Verder vervult Amstelveen een belangrijke rol in de regio voor de huisvesting van expats en young professionals. Wegens de goede voorzieningen voor expats, zoals de internationale school, en de rustige, veilige en groene uitstraling van Amstelveen en de aanwezigheid van vele internationale bedrijven, oefent Amstelveen een grote aantrekkingskracht uit op expats.

Amstelveen wil deze positie op de volgende wijze versterken: ·

- realiseren van studentenhuisvesting door vergroting van de campus Uilenstede. Dit brengt de kantorenleegstand terug, zorgt voor de instroom van jongeren in de stadsregio en levert een grote bijdrage aan de oplossing van de woningnood voor studenten in de MRA.



6 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

- door goede huisvesting voor verschillende expat-doelgroepen te realiseren in combinatie met hoogwaardige voorzieningen voor deze groepen op het gebied van internationaal onderwijs, gezondheidszorg, cultuur.
- door het aanbod en de diversiteit van middeldure huur en koopwoningen voor afgestudeerden ('young-professionals') te versterken;
- door het realiseren van hoogwaardige suburbane woonmilieus voor gezinnen;

Amstelveen zal door deze specifieke rol binnen de regio het accent leggen op het aantrekken van midden- en hogere inkomens.

5. Amendement "Bovenkerkerpolder Groen", motie "Toekomst Dynamische Stad" en motie "Focus middeldure huur en koop"

Bij de vaststelling van de woonagenda is door de raad als amendement hierop aan de agenda het volgende toe te voegen: "Met de realisatie van de Scheg zal Amstelveen de laatste stedelijke uitbreiding realiseren, dat betekent dat binnenstedelijk groen en de Bovenkerkerpolder als waardevol groen gewaarborgd blijven voor de instandhouding van Amstelveens woon- en leefklimaat."

Tevens is een motie door de raad vastgesteld, waarin het college opgeroepen wordt "een lange termijnstudie te doen verrichten met betrekking tot de ambitie als dynamische stad binnen de Metropoolregio een belangrijke plaats in te nemen, met thema's als de demografische ontwikkeling in de metropoolregio en Amstelveen, de mogelijkheden van verdichting van de woningbouw, hoogbouw op locaties die zich daarvoor lenen, bijvoorbeeld langs de hoofdas van het openbaar vervoer, de ombouw van de leegstand van kantoren tot woningen, de mogelijke aanpassing van het LIB en eventuele andere geschikte mogelijkheden."

Op 28 september is in de raad de motie "Focus middeldure huur en koop" vastgesteld. Deze motie houdt in dat het college wordt opgeroepen in de komende 3 jaar te starten projecten uitdrukkelijker te stimuleren meer middeldure huur en koop te realiseren. De raad vraagt de ambitie na te streven maximaal 25% in het dure segment te realiseren. Het college omarmt deze motie en voert deze uit op stedelijk schaalniveau. In komende 3 jaar op te starten bouw- en transformatieprojecten streeft het college naar zoveel mogelijk woningen in de middeldure huur- en koopsector.

Met dit Ruimtelijk ontwikkelperspectief zullen het amendement 'Bovenkerkerpolder Groen' en de motie 'Focus middeldure huur en koop' als uitgangspunten gehanteerd worden en wordt aan de motie Toekomst Dynamische Stad deels invulling gegeven.



7 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

6. Beeld van woningbouwontwikkelingen

Met de realisatie van de Scheg zal Amstelveen de laatste stedelijke uitbreidingswijk realiseren. De rest van het buitengebied wordt door lokale en bovenlokale regelgeving en beleid beschermd. De Amstelscheg en de Bovenkerkerpolder maken onderdeel uit van het Groene Hart en zijn door de provinciale ruimtelijke structuurvisie en verordening beschermd. Het gebied ten zuiden van de Scheg in de Noorderlegmeerpolder is momenteel van woningbouw uitgesloten door het Luchthavenindelingsbesluit en de ligging van de 20Ke-contour.

Het accent van toevoegingen in de woningvoorraad zal steeds meer komen te liggen op de bestaande stad: transformatie en verdichting. Beide worden beperkt door het Luchthavenindelingsbesluit. Met name aan de noordzijde van Amstelveen kunnen zonder verklaring van geen bezwaar (vvgb) geen woningen worden toegevoegd. Dat heeft verregaande consequenties voor de gemeentelijke ambitie om het deels leegstaande kantorenpark Kronenburg te transformeren.

Ook vanuit lokale ambities en beleid gelden beperkingen. Het gebied tussen Startbaan en Sportlaan is een unieke locatie met sport- en onderwijsvoorzieningen centraal in de stad en blijft behouden. Verdichting in bestaande stedelijke structuren met verlies van kwaliteit is geen begaanbare weg. Het bebouwen van de hoofdgroenstructuur zonder dat er kwaliteit voor terugkomt is geen optie. Verdichting is alleen aan de orde als het leidt tot een hogere kwaliteit.

Tegelijkertijd streeft Amstelveen naar het op een kwalitatief hoog niveau houden van de wijken. Met name een aantal winkelstrips en buurtwinkelcentra vragen aandacht. In de detailhandelsnota 2016-2020 wordt aangegeven welk perspectief bestaat voor welke plek. In sommige gevallen is herontwikkeling wenselijk. Dit is vanwege een vaak versnipperde eigendomssituatie geen eenvoudige opgave.

Er is veel interesse vanuit de markt om kantoortransformaties tot stand te brengen. Hierdoor kunnen veel appartementen aan de Amstelveense woningvoorraad worden toegevoegd. De instelling van een kantorenteam en een kantorenloods werpt haar vruchten af. Gezien de kosten die aan transformatie zijn verbonden zal dit een uitbreiding van de voorraad meebrengen in het middeldure en dure segment.

Bij de transformatie van kantoren naar woningen zullen zonder sturing vanuit de gemeente vooral vrije sector huurwoningen worden gerealiseerd. Dit heeft te maken dat de meeste transformaties tot stand gebracht worden door beleggingsfondsen. Deze woningen zullen een belangrijke rol spelen voor nieuwe vestigers. Afhankelijk van de locatiemarkten kan het hierbij zowel gaan om jonge huishoudens als om senioren. Het middeldure huursegment kan overigens ook een rol vervullen voor de doorstroming uit de sociale huursector. Wij zetten ons overigens in om ook koopappartementen bij transformaties tot stand te brengen.

In niet alle gevallen is hergebruik van bestaand vastgoed een optie. Door sloop-nieuwbouw en de daarmee gepaarde kosten ontstaat programmatische druk op deze locaties die een spanning kan opleveren in de maatschappelijke haalbaarheid. Dit betekent dat het gemeentebestuur regelmatig voorstellen zullen worden voorgelegd die bijdragen aan de vermindering van de kantoorleegstand, een bijdrage leveren aan het verlichten van de druk op de woningmarkt, maar wel maatschappelijke weerstand kan opleveren bij direct omwonenden.



8 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

7. Doelstelling Ontwikkelingsperspectief

Met dit stuk beogen wij een beeld te geven van de woningbouwopgave die – ruimtelijke neergedaald in de stad – we nog te gaan hebben. Hierbij gaan we uit van de huidige beleidsdoelstellingen en de huidige ruimtelijke beperkingen en stellen we het ruimtelijk ontwikkelperspectief vast. Dit stuk is tevens een hulpmiddel om het gemeentebestuur een totaalbeeld te geven van ontwikkelingen in de stad: elke ontwikkeling draagt bij aan diverse beleidsdoelen in de stad en de vermindering van de druk op de woningmarkt, maar kan in potentie maatschappelijke weerstand opleveren.

8. Betaalbaarheid ruimtelijke ontwikkelingen

In algemene zin gaat het Nederlandse systeem van ruimtelijke ordening er vanuit dat met een ontwikkeling waarde gecreëerd wordt. Met de waardestijging van het stuk grond dat door de ontwikkeling gecreëerd wordt, worden de ontwikkelkosten betaald. Dit zijn kosten die de ontwikkelaar/investeerder, en kosten en investeringen die de overheid moet maken. Indien de gemeente grondeigenaar is, dan worden deze kosten gefinancierd uit de verkoopopbrengst.

Amstelveen heeft echter weinig te ontwikkelen gronden in eigendom en is derhalve afhankelijk van particuliere grondeigenaren, zoals ontwikkelaars en beleggers. Op het moment dat een gemeente een bestemmingsplan maakt waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt op grond van een derde dient de gemeente ook een exploitatieplan te maken. In dat exploitatieplan worden de kosten en opbrengsten opgenomen, en dat leidt bij voorkeur tot een saldo van minimaal 0.

Dit systeem leidt ertoe dat des hoger de inbrengwaarde van gronden is, des te meer opbrengsten uit de locatie gehaald dienen te worden om tot een saldo van minimaal 0 te komen. Zeker bij bestaande vrije sector woningen en kantoren is de inbrengwaarde hoog. In de praktijk is hiermee binnenstedelijke transformatie en herstructurering via het publiekrechtelijke exploitatieplan moeilijk haalbaar.

De uitweg die de wetgever biedt is het verzekeren van de gemeentelijke kosten via een anterieure overeenkomst. Dit betekent echter wel dat de ontwikkelaar/belegger, in geval van transformatie en/of herstructurering haar verlies zal moeten nemen door de boekwaarde (deels) af te boeken. Dat is niet eenvoudig omdat daarmee een belegger zal moeten accepteren dat haar portefeuille in waarde vermindert. Uiteindelijk staan daar ook wel weer robuuste huuropbrengsten of verkoopopbrengsten tegenover. Dit systeem leidt er ruimtelijk wel toe dat de druk om in hogere dichtheden en bouwmassa's te bouwen bij transformatie en/of herstructurering hoog is. Immers, het genomen verlies zal een belegger zoveel mogelijk gecompenseerd willen zien in nieuwe opbrengsten.



9 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

9. Algemene ruimtelijke vertaling van de woonagenda

De woonagenda kent 4 speerpunten: studentenhuisvesting door vergroting van de campus Uilenstede, bedienen van expat-doelgroepen in combinatie met voorzieningen, versterken aanbod en diversiteit middeldure huur en hoogwaardige suburbane woonmilieus.

De eerste ambitie uit de woonagenda – vergroting van de campus Uilenstede – is op dit moment afhankelijk van ontwikkelingen in het kader van de actualisatie van het Luchthavenindelingsbesluit. Mocht dit in de toekomst mogelijk blijken, dan biedt dit handvatten om het huidige kantorenpark Kronenburg, wat kampt met een aanzienlijke leegstand, deels te transformeren naar studentenhuisvesting en bijbehorende voorzieningen.

Het vierde punt van de woonagenda – toevoegen van hoogwaardige suburbane woonmilieus – is vanwege de zware financiële druk op transformatielocaties, op (voormalige) kantoorlocaties veelal onhaalbaar. Zonder actieve sturing van Amstelveen op toevoegen van grondgebonden woningen, leidt economische logica ertoe dat de Scheg de laatste kans is om op redelijke schaal nog suburbane woonmilieus toe te voegen. Daarom zal Amstelveen inzetten om ook binnenstedelijk grondgebonden woningen te realiseren waar dit financieel en stedenbouwkundig kan. Een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van het Carmenlaangebied, Tulpenburg en Startbaan 10-12.

Waar dit niet mogelijk is zal de nadruk liggen op realisatie van huur en voor zover mogelijk koopappartementen. Amstelveen streeft hierbij naar zoveel mogelijk middeldure huur en koopwoningen. Hierbij is het zaak om de realisatie van bouwmassa's wel te blijven bezien in relatie tot de omgeving en de Amstelveense schaal. In principe zou Amstelveen er naar moeten streven bouwhoogtes in algemene zin niet hoger te laten zijn dan 5 lagen. Bij hogere bouwhoogtes raakt de flatbewoner de relatie met de stad en de openbare ruimte kwijt. Hoogbouw is een uitzondering, die wel op zijn plaats is in de omgeving van het Stadshart, langs grote uitvalswegen en als accent/herkenningspunt bij voorzieningen of bij een knoop die van belang is in de beleving van de Amstelvener. In algemene zin kan gesteld worden dat in Amstelveen deze plekken momenteel al worden ingenomen door hoogbouw of door kantoren. Voorbeelden van recente projecten die hierbinnen vallen zijn de sloop-nieuwbouwprojecten Groenelaan 1 en 3-5 (8 lagen), Bankrastoren (21 lagen), of het herbestemmingsproject Kostverlorenhof (bestaand gebouw van 10 lagen).

10. Planvoorraad

Vanuit de woonagenda is geconstateerd dat Amstelveen nog 1800 woningen te gaan heeft, met mogelijk nog 1000 woningen daaraan toe te voegen via transformaties. De optelsom van de op dit moment bekende projecten levert (met een opleverdatum vanaf 2016) 2855 woningen op. Voor een aanzienlijk deel van deze woningen (ruim 800) moet overigens nog een besluit door de raad genomen worden.

Dat het in de woonagenda genoemde aantal van 2800 nu al in de projectenvoorraad zichtbaar is heeft met name te maken met de recentelijk succesvolle initiatieven om kantoortransformaties op gang te brengen. De voorgenomen transformaties van Groenelaan 3-5 (134 appartementen), Bankrashoftoren (108 appartementen) en Burgemeester Reijnderslaan (voormalig KPMG-gebouw met 250 appartementen) zijn daar voorbeelden van. De motie "Toekomst dynamische stad" zoals aangenomen door de gemeenteraad op 9 maart 2016 roept het college op zich niet neer te leggen bij dit redelijk beperkte aantal van 2800. Zoals onderstaand zal blijken zijn nog verdere toevoegingen aan de



10 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

woningvoorraad mogelijk, al hoewel met de kanttekening dat onzeker is in hoeverre en wanneer deze te realiseren zijn.

Niet alle projecten hebben een zelfde status. We starten de analyse van de planvoorraad met de harde projecten. Deze projecten zijn in principe niet meer beïnvloedbaar, daar de wijze van realisatie van deze projecten is vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Veel van deze projecten zitten al in de realisatiefase. Oplevering vindt veelal komende 2 a 3 jaar plaats. Het betreft onder andere de laatst op te leveren onderdelen van de Vinex-locaties Westwijk Zuidoost en Zuidwest, de afronding van woningbouwprojecten op locaties met voorheen een maatschappelijke functies (ooit ontstaan uit het programma integraal accommodatiebeleid (PIA-1)), de eerste succesvolle kantoortransformaties en een aantal particuliere ontwikkelingen. In totaal bevat de harde projectenvoorraad 885 nieuwbouwwoningen, waarvan 674 appartementen en 211 eengezinswoningen. Een deel hiervan betreft overigens vervanging van de bestaande voorraad.

Daarnaast zijn er de niet harde projecten. Deze projecten bevinden zich in diverse stadia tussen start (Quickscan vastgesteld door het college) en overeenkomst. Om enigszins aan te geven wat groen en rijp is, is het bestaan van een raads kader voor dit project als onderscheidend element ingebracht. De voorraad zachte projecten met raads kader bevat 1.129 woningen, waarvan 892 eengezinswoningen en 237 appartementen. Veruit grootste project in deze categorie is de Scheg (815 eengezinswoningen). De voorraad zachte projecten zonder raads kader bevat 838 woningen, waarvan 688 appartementen en 150 eengezinswoningen. Het betreft met name projecten die voortkomen uit kantoortransformaties.

Opvallend is overigens dat de projecten voor de toekomst een nu al zichtbare verschuiving kennen naar facilitaire projecten. Dat betekent dat de grip op de wijze van ontwikkeling van projecten in de toekomst beperkter is.



11 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen



Afbeelding: De harde en zachte woningbouwprojecten in Amstelveen d.d. 11-10-2016

Rood: Harde woningbouwprojecten

Oranje: Zachte woningbouwprojecten met raadskader

Geel: Zachte woningbouwprojecten zonder raadskader



12 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

11. Toekomstige opgaven in Amstelveen

In dit hoofdstuk nemen we u mee in de voornaamste te voorziene ontwikkelingen de komende jaren. Omdat veel van deze gronden in particulier eigendom zijn heeft zonder actief grondbeleid Amstelveen geen regie over of en wanneer deze opgaven omgezet zullen worden in uitvoering. Dat betekent dat de geschetste ontwikkelingen allerminst zeker zijn. Komende jaren zal Amstelveen in overleg met eigenaren kijken in hoeverre de ambities te realiseren zijn.

Bij de meeste opgaven en locaties leggen wij u een aantal uitgangspunten voor. Deze zijn bedoeld om richting te geven naar eigenaren en ontwikkelaars over de ambities en visie van Amstelveen. Met het raadsvoorstel vragen wij u deze uitgangspunten vast te stellen. Daarnaast biedt het handvatten voor het college om projecten in voorbereiding te nemen. Indien het tot een project komt, dan zullen de kaders daarvoor met een startnotitie, een bestemmingsplanherziening of een vergelijkbaar besluit aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Het geschetste beeld is geen compleet beeld. Er zullen zich altijd ontwikkelingen voordoen die wij op dit moment niet kunnen voorzien. Tegelijkertijd zal een aantal ontwikkelingen en opgaven dat in dit hoofdstuk worden geschetst niet of slechts gedeeltelijk tot realisatie komen.



Kantorentransformatie Bovenkerkerweg

Eind jaren '80 is de strook kantoren en horeca, tussen de Bovenkerkerweg en de wijk Middenhoven, ontwikkeld. Het betreft zes panden, gelegen onder aan het dijktaalud van de Bovenkerkerweg. Thans blijkt een deel van deze panden structureel leeg te staan. Het toekomstperspectief voor deze locatie is voor kantoren slecht. Aan de uitwerking van een eerste initiatief voor sloop nieuwbouw naar appartementen voor de twee noordelijkste kantoren (Bovenkerkerweg 2-8) wordt momenteel al in samenwerking met de eigenaren gewerkt. De andere gebouwen zijn op dit moment nog gevuld. Aan Dr Willem Dreesweg 6-8 is met behoud van de kantoorbestemming getransformeerd voor onderwijs ten behoeve van het NOVA-college.. De Technische Unie (Bovenkerkerweg 10-12) heeft geen plannen de locatie te verlaten. Het is echter niet uit te sluiten dat ook deze eigenaren te zijner tijd zullen verzoeken om medewerking aan transformatie naar wonen. Omdat het zes aparte eigenaren betreft zal transformatie gefaseerd plaatsvinden. Wij verwachten dat transformatie van deze strook alleen realistisch is indien wordt gekozen voor een intensief



13 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

woningbouwprogramma met appartementen. Gezien de locatie mikken we op appartementen voor middeninkomens. Het programma wordt fysiek begrenst door beperkte mogelijkheden om parkeren te realiseren. Wij gaan voor elke kavel uit van een eenlaagsparkeergarage ter grootte van de kavel.

De Bovenkerkerweg verdraagt vanwege haar brede profiel een zekere bouwmassa en bouwhoogte. In een nieuwbouwsituatie kan dus gekozen worden voor een hogere bebouwingswand van maximaal 8 bouwlagen. Een hogere wand is niet passend bij de schaal van de achterliggende wijk Middenhoven. Voordeel van een bebouwingswand aan de Bovenkerkerweg is dat het direct geluidwerend werkt en de mogelijkheid creëert voor een rustiger woonmilieu aan de achter/oostzijde van deze bebouwingswand. De kantorenstrook is namelijk een geluid belaste locatie door wegverkeerslawaai vanaf Bovenkerkerweg

en Beneluxbaan en railverkeerslawaai van de sneltram. Aansluitend op de wijk Middenhoven zal gekozen moeten worden voor een kleinschaliger bebouwing, meer passend bij de schaal en bouwhoogte daar.



Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Telverkaveling (hoog 8 lagen, laag 3 lagen)



14 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Dit levert een stedenbouwkundig beeld op zoals op de afbeeldingen hiernaast wordt geschetst. Programmatisch schatten wij hier voor in dat dit de volgende woningaantallen mogelijk maakt:

- 2 noordelijke kavels (Bovenkerkerweg 2-8) ca 150 wooneenheden;
- eerste kavel middengebied (Bovenkerkerweg 10-12) ca 135 wooneenheden;
- tweede kavel middengebied (Dr W. Dreesweg 1) ca 135 wooneenheden;
- 2 zuidelijke kavels (Dr W. Dreesweg 2-8) ca 170 wooneenheden.

Het woningbouwprogramma zal te zijner tijd met de ontwikkelaars verder worden uitgewerkt en uitgekristalliseerd. Er kunnen afwijkingen plaatsvinden van hetgeen hierboven geschetst. De uitwerking zal per project apart aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Belangrijk aandachtspunt is de mogelijke fasering van deze strook. De strook bestaat nu uit kantoren en een horecavestiging van verschillende eigenaren die elk hun eigen agenda hebben. Naar alle waarschijnlijkheid zal de transformatie van deze strook geruime tijd in beslag nemen. Dit houdt in dat een individuele invulling zich moet voegen in de ruimtelijke structuur van de gehele strook. Wel wordt in deze visie een eindbeeld gepresenteerd voor de gehele strook maar ook een partiële transformatie moet een evenwichtig ruimtelijk beeld opleveren.

Voor om voor transformatie naar wonen van de strook langs de Bovenkerkerweg gelden de volgende uitgangspunten:

- Grootschalige woonbebouwing (appartementen) in een groen/blauwe setting;
- Woonprogramma huur en koop bij voorkeur voor middeninkomens;
- Hoofdmassa's (hoog) in een herkenbare bebouwingsritmiek, maximaal 8 bouwlagen, conform de overige appartementen gebouwen langs de Bovenkerkerweg;
- Lagere bouwmassa's (3 bouwlagen) tussen de hoofdmassa's;
- De woonzijde naar binnengericht (vanwege geluidhinder weg) met groene hoven;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht en als een gebouwde voorziening onder de appartementen;
- Hoogwaardige architectonische uitstraling richting Bovenkerkerweg, goede afstemming zoeken met te respecteren groen-blauwe structuur aan de zijde van Middenhoven.

Kantorentransformatie Startbaan

In de strook tussen de Startbaan en de Beneluxbaan staat een aantal solitaire kantoorgebouwen. Constatie is dat het lange termijn marktperspectief van deze kantoren niet goed is. Een aantal kantoren staat al leeg en er zijn initiatieven om tot transformatie te komen. De eerste stap om deze strook te transformeren is ingezet met de sloop van het Amstelveencollege aan Startbaan 12 en de planontwikkeling voor 53 eengezinswoningen voor jonge huishoudens. De ontwikkelaar van dit plan heeft inmiddels ook het naastgelegen kantoorgebouw Startbaan 10 verworven met het doel hier in het verlengde van het woningbouwproject Greenstart ernaast nog eens 18 eengezinswoningen te realiseren. Voor het kantoorgebouw op de hoek met de Van der Hooplaan (Van der Hooplaan 241) ligt een initiatief klaar voor sloop en nieuwbouw van een appartementencomplex met 103 appartementen voor middeninkomens.

Op dit moment heeft HP zich in het pand aan Startbaan 16 geconsolideerd, het pand kent nagenoeg geen leegstand meer. Het is echter voor de langere termijn niet ondenkbaar dat ook HP ooit van deze plek zal vertrekken. Ons college heeft de absolute voorkeur voor behoud van HP voor Amstelveen, maar houdt met alle scenario's rekening. Dit perceel van ruim 2 ha biedt goede mogelijkheden om op termijn woonmilieus toe te voegen. Onderdeel daarvan kan een stuk gemeentegroen zijn, waar nu tevens



15 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

parkeren voor HP plaatsvindt. Het kantoorgebouw aan de Startbaan 8 is volledig verhuurd en zal voorlopig als kantoor in gebruik blijven. Desondanks is het niet ondenkbaar dat ook hier een wens tot transformatie zal ontstaan. Het is vanuit de ruimtelijke structuur van Amstelveen wenselijk om de ingezette transformatie van deze strook af te maken, met eengezinswoningen in het centrale gebied en appartementen als accent richting Bovenkerkerweg en Van der Hooplaan. De wens voor behoud van werkgelegenheid staat als vanzelfsprekend wel voorop.



De realisatie van 53 eengezinswoningen voor jonge huishoudens is al in volle gang. 18 eengezinswoningen kunnen daar op korte termijn nog aan worden toegevoegd, net als 103 appartementen op de hoek van de Van der Hooplaan. Voor het overige gebied rond de Startbaan is een betrouwbare weergave van de plancapaciteit lastig te maken, in welke mate nog eengezinswoningen kunnen worden toegevoegd is sterk afhankelijk van de financiële uitgangspunten van de eigenaar en ontwikkelaar.

Voor transformatie naar wonen van de strook langs de Startbaan gelden de volgende uitgangspunten:

- De strook tussen Beneluxbaan en Startbaan wordt stapsgewijs getransformeerd naar wonen;
- Bij elk transformatieproject wordt vanwege het ontbreken van directe aanhaking bij bestaande woonwijken aandacht besteed aan een groen verblijfsklimaat in de openbare ruimte;
- Er wordt voor zover financieel haalbaar gestreefd naar de realisatie van eengezinswoningen in het centrale gebied, met appartementen op de koppen bij de Bovenkerkerweg en de Van der Hooplaan.



Kantorentransformatie Kronenburg



Op kantorenpark Kronenburg is de leegstand aanzienlijk. Het ziet er niet naar uit dat de situatie hier op termijn verbeterd. De markt is duurzaam veranderd: single tenant kantoren zijn minder goed afzetbaar. Er is een aantal transformatieprojecten voor het omzetten van kantoorruimte naar hotels of vormen van shortstay, met een verblijfsduur tot maximaal 6 maanden. Eén kantoorgebouw is geschikt gemaakt voor tijdelijke opvang van asielzoekers. Het aantal verdere mogelijkheden is echter zeer eindig. Zonder eerst een gesprek te voeren over de uitwerking van het LIB voor dit gebied en in overleg met het ministerie te spreken over alternatieven voor het gebied heeft een plan voor de toekomst geen zin.

Amstelveen streeft naar versterking van de campus Uilenstede, door uitbreiding van studentenhuysvesting in het gebied, gecombineerd met onderwijs en voorzieningen. Studenten verblijven door onder meer campuscontracten maar beperkte tijd in het gebied, Amstelveen vindt daarom transformatie naar deze vorm van wonen vanuit gezondheidsaspecten aanvaardbaar. Dit kan gecombineerd worden met (onderwijs)voorzieningen, shortstay voor expats en faciliteiten voor (kleinschaliger) werkgelegenheid. Dit plan kan echter pas uitgewerkt worden op het moment dat het ministerie bereid is om de huidige beleidsuitgangspunten los te laten en medewerking te verlenen aan een alternatief toekomstperspectief voor het gebied.

Tegelijkertijd zien we dat er op dit moment al diverse aanvragen zijn die om een uitspraak wachten. Daarom stellen we ook een aantal randvoorwaarden vast waar initiatieven aan moeten voldoen voordat er een visie op Kronenburg ligt en voordat er een uitspraak ligt vanuit het ministerie over de uitwerking van het LIB voor dit gebied. Deze zijn voor Kronenburg de volgende:

- zakelijke verblijfsfuncties aan de prof. J.H. Bavincklaan. Dit betekent voorlopig geen uitbreiding van de zakelijke verblijfsfunctie in de rest van Kronenburg;
- behouden en versterken van de kantoorfunctie prof. E.M. Meijerslaan;
- transformatie naar studentenhuysvesting (binnen de huidige wettelijke mogelijkheden) en onderwijsvoorzieningen (met vvgb) Laan van Kronenburg en terrein Gak torens;

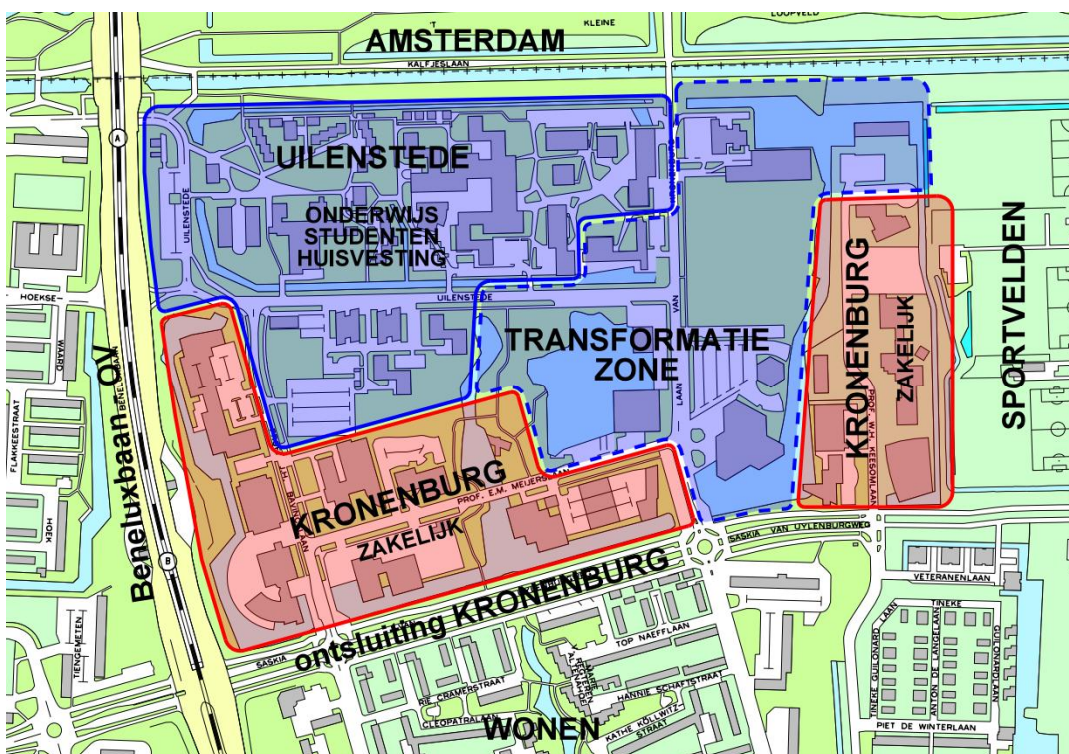


17 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

- prof.W.H. Keesomlaan blijft - met uitzondering van nr. 14 – bestemd voor kantoren totdat de visie is vastgesteld door de raad;
- bij de transformatie wordt er rekening gehouden met de noodopvang van de vluchtelingen totdat er een definitief besluit is genomen door het Coa.

Voor de omgeving van Kronenburg geldt dat:

- onderzocht wordt of een kwaliteitsimpuls aan Kostverloren te geven is door de hoogbouw aan de Jeanne d'Arclaan te transformeren;
- woningbouw op het Loopveld gezien het Lib zo goed als uitgesloten is.



Voor Kronenburg gelden de volgende uitgangspunten:

- Op Kronenburg streeft Amstelveen naar versterking van de campus Uilenstede, door uitbreiding van studentenhuysvesting in het gebied, gecombineerd met onderwijs en voorzieningen;
- Om dit mogelijk te maken continueert Amstelveen de lobby voor soepeler toepassing van het LIB voor Kronenburg.
- Een visie op het gebied wordt opgesteld nadat het ministerie bereid is gebleken om haar huidige beleidsuitgangspunten los te laten en medewerking te verlenen aan een alternatief toekomstperspectief.
- Tot het moment dat de visie is vastgesteld wordt onder voorwaarden meegewerkt aan initiatieven.



Verdichting en herstructurering Stadshart-Oost en Bankras

Aan de oostkant van het Stadshart vinden diverse ontwikkelingen plaats die elkaar kunnen versterken. De Bankrashoftoren, een leegstaand kantoorgebouw boven het buurtwinkelcentrum, wordt gesloopt en maakt plaats voor een woontoren met 108 luxe appartementen. Aan de Carmenlaan wordt samen met een ontwikkelaar gewerkt aan een plan om 138 eengezinswoningen en 39 appartementen te realiseren onder meer voor de doelgroep senioren. Hiermee wordt de eenheid in dit gebied hersteld. Een gat waar voorheen een sociale huurflat, een kinderdagverblijf en twee garagebedrijven stonden wordt omgevormd tot een aantrekkelijk woonmilieu aansluitend op het Stadshart. De leegstaande kantoortoren aan de Parelvisserlaan wordt in dit plan meegenomen, hierin kunnen luxe appartementen gerealiseerd worden. Aan de overzijde van de Oranjebaan wordt dit jaar gestart met de eerste fase van het woonzorgcomplex aan de Klaasje Zevensterstraat. Hier staat straks een tijds wozorg complex met 138 appartementen, ter vervanging van het al eerder gesloopte complex.

Aan de Van Heuven Goedhartlaan wordt op de plek waar vroeger het kantoorgebouw van Eneco stond, een nieuwe icoon toegevoegd aan het gebied rond de Stadstuinen. Hier verrijst een complex met 93 appartementen en een hotel. Andere projecten van de afgelopen 20 jaar hebben de Stadstuinen de uitstraling gegeven die het thans heeft.

In de toekomst is echter nog meer te verwachten in dit gebied. De oostkant van het Stadshart, rond het buitenplein, het gebouw van de voormalige V&D en achterliggend Handelsgebouw kent een eigen ontwikkelingsdynamiek en wordt opgepakt in het kader van de doorontwikkeling van het Stadshart. De kantorenstrook ten westen van de Burgemeester Haspelslaan staat grotendeels leeg. Er is interesse in de markt om hier te transformeren naar luxe appartementen. Hetzelfde geldt voor kantoorgebouwen aan de Stroombaan. De kantoorgebouwen aan de noordzijde van de Groen van Prinstererlaan - hoek Van Heuven Goedhartlaan - (Van Heuven Goedhartlaan 117-121) hebben een gedateerde uitstraling en staan deels leeg. Ook hier ligt transformatie naar appartementen voor de hand. Nieuwe complexen met hoogwaardige uitstraling wisselen straks af met minder aantrekkelijke galerijflats uit de jaren 60.



19 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen



Het gebied rond de Bankrashof krijgt komende jaren een enorme impuls door de bouw van de Bankrashoftoren, het zorgcomplex aan de Klaasje Zevensterstraat en de herontwikkeling van het Carmenlaangebied. Ook het gebied ten oosten van het Stadshart kent een hoge ontwikkelpotentie. Er zijn diverse kantoorlocaties die voor transformatie in aanmerking komen. Dit gebied is door de ligging vlakbij het Stadshart, de al aanwezige stedelijke milieus en de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto uitermate geschikt om verder te verstedelijken en te verdichten tot een kwalitatief hoogwaardig stedelijk milieu.

Voorstel is daarom om een stedenbouwkundige visie op te stellen voor dit gebied, waarbij lopende projecten en initiatieven met elkaar in verband worden gebracht en in beeld gebracht wordt wat de vervolggaven voor dit gebied zijn. Naar schatting is in de toekomst bij verdere transformatie, verdichting en toevoegen van kwaliteiten aan dit gebied een op de al bekende projecten aanvullend woningbouwprogramma mogelijk van tussen 400 en 800 woningen, voornamelijk appartementen. Hierbij geldt wel dat we het gemiddelde uitgangspunt voor Amstelveen (5 bouwlagen) hier niet dogmatisch zullen toepassen, aangezien hogere bouwmassa's ook passend zijn voor een hoogwaardig stedelijk woonmilieu.

Voor Bankras gelden de volgende uitgangspunten:

- De realisatie van de projecten in Bankras nemen we voortvarend ter hand. Het zorgcomplex Klaasje Zevenster start dit jaar met de eerste fase van nieuwbouw. Voor het Carmenlaangebied wordt een plan uitgewerkt waarbij een voor Amstelveen aanvullend woonmilieu wordt gecreëerd, met eengezinswoningen vooral gericht op senioren. Voor de Bankrashoftoren wordt een nieuwbouwplan voorbereid met appartementen in het luxe-segment. Startnotities voor de projecten Carmenlaan en Bankrashoftoren zijn najaar 2016 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd;



20 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Voor de oostkant van het Stadshart gelden de volgende uitgangspunten:

- Streven naar verdere verdichting en transformatie van dit gebied naar hoogwaardige stedelijke woonmilieus, onder andere geschikt voor expats en young professionals;
- Uit te gaan van een ontwikkelpotentie van 400-800 woningen;
- In de verdere verdichtingsopgave met name richten op kantoortransformaties en het vervangen van onderdelen van lage kwaliteit door een hoogwaardig stedelijke omgeving. De kwaliteit van de Stadstuinen en omgeving is daarbij het uitgangspunt;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht en als een gebouwde voorziening onder de appartementen;
- Dit uit te werken in een op te stellen stedenbouwkundige visie voor dit gebied (aan de zuidzijde begrenst door de Handelsweg en aan de westzijde door de hoofdgroenstructuur tussen de Gerard Doulaan en de Burgemeester Haspelslaan)



21 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Transformatie bedrijventerrein Legmeer

Bedrijventerrein Legmeer is 25 hectare groot stamt uit eind jaren zeventig, begin jaren tachtig. Binnen Legmeer kan een onderscheid worden gemaakt tussen drie deelgebieden: in het noordelijk deel staat het gebouw van Canon, het middelste gedeelte van Legmeer betreft een bedrijventerrein, aan de westzijde van Legmeer, aan de Spinnerij is eind jaren negentig een nieuwe rand bedrijventerrein toegevoegd (die voorheen vanwege milieueisen niet bebouwd mocht worden). Inmiddels is door ontwikkeling van met name de Westwijk het bedrijventerrein Legmeer veel meer in de stad komen te liggen.



Uit diverse ontwikkelingen blijkt dat de toekomstvastheid van dit bedrijventerrein in zijn huidige vorm onder druk staat. Eerdere pogingen om dit bedrijventerrein te revitaliseren zijn onvoldoende succesvol gebleken en er is op sommige plekken sprake van een flinke leegstand en verloedering van op het bedrijventerrein aanwezige gebouwen.

Op 11 december 2013 is een nota van uitgangspunten ter voorbereiding van het actualiseren van het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West in de raad vastgesteld. In dit document is een middellange termijn en een lange termijn strategie geschetst. De lange termijnstrategie bestaat uit maatregelen om transformatie naar gevoelige functies zoals wonen uiteindelijk niet langer onmogelijk te maken. Gezien het overaanbod (van plancapaciteit) aan bedrijventerreinen en de grote vraag aan woningen ligt voor de hand om leegstaande en kansarme bedrijvigheid op Legmeer af te bouwen en te vervangen voor woningen. Daarbij hoort flankerend beleid om het verhuizen van bedrijven van Legmeer naar de bedrijventerreinen in de Loeten en Amstelveen Zuid te faciliteren, deze nieuwe bedrijventerreinen tot



22 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

ontwikkeling te laten komen en de bedrijven een duurzame langjarige vestigingslocatie met potentie voor uitbreiding en nieuwe bedrijvigheid te bieden. Om te voorkomen dat Amstelveen bedrijvigheid (lees: werkgevers) verliest, dient voornoemd proces zorgvuldig te gebeuren. Behoud (en indien mogelijk uitbreiding) van de bedrijven voorraad in Amstelveen dient in dit proces voorop te staan.

Vragen uit de markt bevestigen dat de ontwikkelingen sneller gaan dan eerder voorzien. Afgelopen 2 jaar zijn er vier concrete aanvragen geweest voor transformatie naar wonen, met name aan de randen van het terrein. Deze marktontwikkeling is een gegeven. Omwille van deze ontwikkelingen dient een studie naar de mogelijkheden zo spoedig mogelijk uitgevoerd te worden.

Van een traditioneel bedrijventerrein aan de rand van de stad is Legmeer de afgelopen 30 jaren steeds meer onderdeel van de stedelijke bebouwing geworden. De bedrijven die zich hier gevestigd hebben zijn ook steeds meer op de stad gerichte service bedrijven. Detailhandel is bijna niet aanwezig (en ook bijna niet toegestaan). De kantoren (merendeel gebouwd ten behoeve van de gecombineerde bedrijfsruimte) staan voor het grootste deel leeg. Er zijn enkele grote bedrijven aanwezig en de gemeente heeft een gemeentewerf, een afvaloverslag station en een afvalbrenghstation.

De gemeente Amstelveen gaat studeren op het verplaatsen van het afval brenghstation en het afvaloverslag station naar de zuidelijke nieuwe bedrijventerreinen. Op dit moment worden alleen investeringen gedaan om deze voorzieningen komende 5 a 10 jaar in de lucht te houden. Mogelijk kan ook de gemeentewerf voor verplaatsing in aanmerking komen. Daardoor kunnen enkele grotere locaties midden op het bedrijventerrein beschikbaar komen voor een eventuele herontwikkeling.

De locatie waar nu een bouwmarkt op Legmeer is gevestigd komt mogelijk vrij door verplaatsing naar bedrijventerrein Bovenkerk. Een aantal eigenaren van grote en middelgrote panden kampen al jaren met leegstand en hebben individueel verzoeken bij de gemeente liggen voor transformatie naar appartementen of hotelkamers. Al met al kan binnen enkele jaren ongeveer een derde tot mogelijk zelfs de helft van het bedrijventerrein beschikbaar komen voor herontwikkelingsinitiatieven. Wij zien hier grote kansen voor transformatie, met name voor wonen. Het gebied ligt bijvoorbeeld erg gunstig ten opzichte van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit. Hierbij kan ingezet worden op suburbane woonmilieus. Daarnaast zijn in kleinere schaal combinaties van wonen en werken mogelijk en kan worden ingespeeld op niches in de woningmarkt die op dit moment onvoldoende bediend worden.

Het gebied heeft een omvang van circa 25 hectare. Bij een woningdichtheid van 30 woningen per hectare betekent dat, dat dit gebied de capaciteit heeft om in theorie maximaal 750 grondgebonden woningen aan de Amstelveense voorraad toe te voegen. Als woningen gecombineerd worden met de aanwezige bedrijfs- of kantoor mogelijkheden, neemt dit aantal af.

Op 5 januari 2016 heeft het college van B&W een strategienotitie vastgesteld. Hierin is een aantal inhoudelijke uitgangspunten en een aantal strategiestappen vastgesteld. Daarin is met name de vraag aan de orde geweest of er ingezet moet worden op planmatige of organische transformatie (of ene mengvorm daartussen). Om goed te kunnen vaststellen welk proces gevolgd gaat worden en met welke randvoorwaarden de stedenbouwkundige invulling te maken krijgt in de tijdelijke en definitieve situatie, dient goed te worden geïnventariseerd wat toekomstplannen zijn van zittende bedrijven en eigenaren. In de kadernota 2017 zijn hier middelen voor gereserveerd. In 2017 wordt de inventarisatiefase gestart.



23 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Voor de transformatie van bedrijventerrein Legmeer gelden de volgende uitgangspunten:

- We gaan uit van transformatie van bedrijventerrein Legmeer naar woningbouw op de lange termijn. De fasering wordt zoveel mogelijk afgestemd op de belangen van zittende bedrijven en grondeigenaren;
- Zittende bedrijven die willen verhuizen worden begeleid (bedrijvenloods?) naar De Loeten, op termijn bedrijventerrein Amstelveen-Zuid en overige passende locaties, en worden op die manier behouden voor de regio;
- Woningbouw vindt in principe zoveel mogelijk plaats in het grondgebonden segment. Uitzondering hierop is de strook in het oosten, tussen de Bovenkerkerweg en de Bouwerij/Zanderij, hier zijn zeker ook appartementen mogelijk. Ook zijn op kleinere schaal combinaties van wonen en werken mogelijk of alternatieve woonvormen mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan woon/werklocaties voor starters op die markt. De vraag is in hoeverre het gemeentebestuur hecht aan sturing op beeldkwaliteit in dit gebied, de beantwoording van deze vraag geeft aan in hoeverre sturing dient plaats te vinden. Deze vraag zal in een later stadium beantwoord moeten worden;
- Tijdelijke vormen van wonen kunnen, wanneer deze geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven, worden toegestaan met een maximale tijdsduur van 10 jaar;
- Voor een groot deel van het gebied is, om definitieve woonmilieus te creëren, een andere verkeers- en stedenbouwkundige structuur noodzakelijk;
- Ontwikkelingen dienen in zekere mate organisch plaats te vinden. Waar het evenwicht tussen organisch en planmatig komt te liggen hangt ook af van de bestuurlijke behoefte aan sturing op de beeldkwaliteit van het terrein;
- Ontwikkelingen dienen voor de gemeente met een minimaal budgettair neutrale grondexploitatie plaats te vinden. Opbrengst en kosten van herverkaveling dienen met elkaar in evenwicht te zijn.



Hoek Bovenkerkerweg – Noordammerlaan

Op de hoek van de Bovenkerkerweg en de Noordammerlaan ligt al jaren een braakliggend perceel in afwachting van ontwikkeling. Afgelopen jaren zijn diverse initiatieven om te komen tot woningbouw, bedrijvigheid of een combinatie daarvan om financieel-economische reden gestrand. In 2006 is een quickscan vastgesteld om te kijken naar een beter op de omgeving aansluitende ontwikkeling. De functies die in de quickscan genoemd worden zijn: kantoor en woningen. Een functie met een aanzienlijk verkeersaantrekkende werking aanvullend op de functies in Bovenkerk is vanwege de lastige ligging van het perceel en de slechte ontsluiting geen optie. Aan kantoorruimte is momenteel geen behoefte, aan wonen des te meer. Ruimtelijk gezien is de opheffing van het LPG-tankstation aan de Noordammerlaan wenselijk. De gemeente Amstelveen heeft aan de Ziederij nog een perceel in bezit dat een rol kan spelen bij het haalbaar krijgen van herontwikkeling. Wij verwachten binnen afzienbare tijd samen met de eigenaar tot projectontwikkeling te kunnen komen op dit perceel. In potentie kunnen in dit gebied circa 45 eengezinswoningen worden gebouwd.



Voor de hoek Bovenkerkerweg – Noordammerlaan gelden de volgende uitgangspunten:

- Realisatie van woningbouw tussen de Bovenkerkerweg en de Maalderij, met een nadruk op eengezinswoningen;
- Creëren van een goede overgang tussen het woonmilieu en het bedrijventerrein;
- Rekening houden met niveauverschillen, veroorzaakt door hoogteverschil bovenland (Bovenkerkerweg) en droogmakerij;
- Ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Maalderij;
- Het LPG-vulpunt bij het tankstation hoek Noordammerlaan – Maalderij wordt ten behoeve van deze ontwikkeling verwijderd;
- Indien dit de realisatie van het project vergemakkelijkt brengt de gemeente haar gronden aan de Ziederij in voor ontwikkeling.

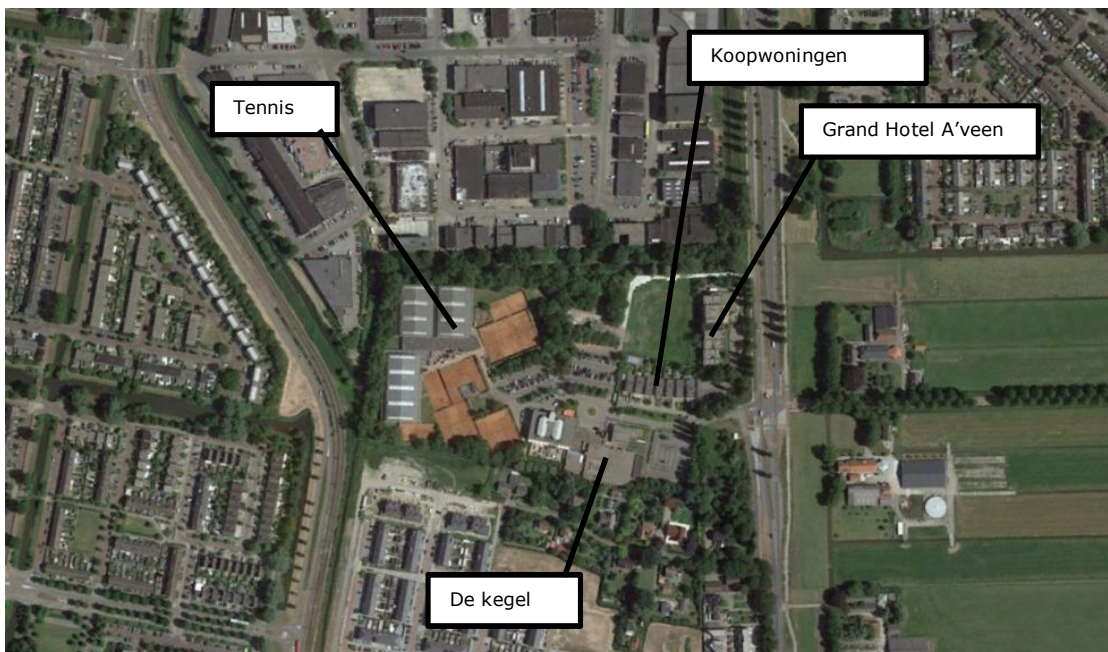


Bovenkerkerweg 81 – De Kegel

Sinds jaar en dag is aan de Bovenkerkerweg het park de Kegel gevestigd. Er is een tennispark met buitenbanen en hallen, een bowlingcentrum met horeca, een restaurant, Grand Hotel Amstelveen en een kantoorgebouw. Op het terrein bevindt zich ook een omheind blokje met 7 koopwoningen (dus niet in eigendom bij de initiatiefnemer), die in het verleden ter vervanging van een boerderij daar zijn gebouwd.

Het complex is na ruim 50 jaar langzamerhand aan een grondige vernieuwing toe. De eigenaar en exploitant is in overleg met de gemeente gegaan om te bezien welke mogelijkheden voor een moderne en doelmatige inrichting aanwezig zijn en hoe het gebied beter in de omgeving kan worden geplaatst en ontsloten. In dat proces is de KNLTB betrokken als zoeker voor het Nationaal Tennis Centrum (NTC). Voornemen is moderne tennishal in het noordelijk deel te realiseren met een parkeer-laag eronder. De bestaande hallen worden deels vernieuwd, deels gerenoveerd. Dat geldt ook voor de buitenbanen. Het bestaande hotel kan aan noord- en zuidzijde worden uitgebreid met 50 kamers en een restaurant. De centrale entree komt aan de achterzijde aan een parkachtige aanleg. De woonzone biedt 80 a 90 appartementen verdeeld over drie of vier blokken met half-verdiept parkeren. Op deze wijze voegt het gebied zich goed in de naastgelegen woonwijk Westwijk Zuidoost en ontstaat een ruimtelijk coherent beeld.

Wij verwachten binnen afzienbare tijd stappen te kunnen zetten samen met de eigenaar om dit initiatief om te kunnen zetten in realisatie.





Ontwikkeling wijkwinkelcentra en winkelstrips

De detailhandelsnota 2016-2020 biedt het kader voor de toekomstige ruimtelijke economische ontwikkelingen in Amstelveen. Het gemeentebestuur van Amstelveen hecht veel belang aan een goed functionerend stedelijk winkelapparaat. De detailhandelssector zit echter in zwaar weer. Daarom zijn in de detailhandelsnota keuzes gemaakt. Het gemeentebestuur zet in op een vitaal en bruisend Stadshart en complete en moderne wijkcentra.

Dit betekent dat gekeken moet worden naar wijkcentra die aandacht nodig hebben. Tegelijkertijd zijn er buiten de wijkcentra nog diverse plekken waar winkelaanbod is te vinden, met name in kleine buurtcentra en winkelstrips in de oudere woonwijken. Inzet hierbij is dat verloederend en verrommeling dient te worden tegengegaan. Vaak kan dat echter niet zonder een investeringsperspectief en alternatieve bestemming te bieden aan de eigenaren.



Winkelcentrum Kostverlorenhof



Wijkcentrum Augustinuspark

Van de bestaande wijkwinkelcentra is Kostverlorenhof de plek die de meeste aandacht vraagt. Het winkelcentrum heeft een ongelukkige structuur met twee supermarkten die compleet afzijdig liggen. Het eigendom 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.

In de nieuwe detailhandelsnota heeft het wijkwinkelcentrum Waardhuizen haar positie verloren als prioritair winkelcentrum. Het verzorgingsgebied is te klein om uit te groeien tot een volwaardig centrum. Wellicht biedt herontwikkeling naar andere functies, of zelfs sloop nieuwbouw met het doel om wonen te realiseren een beter toekomstperspectief. De gemeente Amstelveen is in overleg met de eigenaar hierover.

In Elsrijk liggen aan de Beerebijt, Karel Doormanweg en Rembrandtweg-Zonnestein winkelstrips die hun langste tijd hebben gehad. Er wordt ruimte gegeven voor meer en andere vormen van bedrijvigheid. Dit leidt voornamelijk niet tot een te grote inbreuk op het straatbeeld ter plaatse. Hetzelfde geldt voor de winkelstrips Lindenlaan-West en Calvijnsaan/Lindenlaan in Keizer Karelpark. Dit geldt echter wel voor het buurtwinkelcentrum Augustinuspark. Het winkelgebied heeft geen perspectief meer, maar ook horeca en dienstverlening functioneert nauwelijks. De beeldkwaliteit laat sterk te wensen over. Ook bovenliggende woonappartementen dragen niet bij aan het beeld van Keizer Karelpark. Een totale herontwikkelingsvisie voor dit winkelcentrum is daarom gewenst. Het eigendom is echter versnipperd over vele eigenaren. De gemeente zal, wanneer zij het investeren aan de markt wenst over te laten,



27 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

ontwikkelruimte moeten bieden, zodat investeringen weer terugverdiend kunnen worden. Gezien de naastgelegen ontwikkelingen aan de Lindenlaan en de Hortensialaan, alsmede de groene ligging naast het park, is voldoende potentie aanwezig.

Voor Wc Kostverlorenhof gelden de volgende uitgangspunten:

- Gestreefd wordt naar structuurverbeteringen in het winkelcentrum, mede om de supermarkten beter te betrekken bij het winkelcentrum
- Er wordt gezocht naar partijen die ondanks de versnipperde eigendomssituatie bereid zijn om te investeren in het gehele winkelgebied;
- Indien nodig wordt door woonprogramma toe te voegen investeringsruimte gecreëerd.;
- Met inachtnaam van bovenstaande punten wordt een ontwikkelstrategie voor het winkelcentrum geformuleerd.

Voor Wc Waardhuizen gelden de volgende uitgangspunten:

- samen met de eigenaar wordt gezien of het winkelcentrum nog toekomstwaarde heeft. Indien een lange termijn perspectief als winkelgebied ontbreekt, dan wordt gekeken naar een alternatieve ontwikkeling, waarbij sloop en de realisatie van woningen tot de mogelijkheden behoort.

Voor Wc Augustinushof gelden de volgende uitgangspunten:

- Het winkelcentrum heeft geen toekomstwaarde meer. Gestreefd wordt naar beëindiging.
- Zittende ondernemers moeten betrokken worden bij plannen;
- Gezocht wordt naar een ontwikkelperspectief. Wellicht kan door de toevoeging van woonprogramma de markt worden verleid tot herontwikkeling te komen;
- Met in achtnaam van bovenstaande punten wordt een ontwikkelstrategie en visie voor dit gebied geformuleerd.

Transformatie maatschappelijk vastgoed

Zoals in hoofdstuk 9 al genoemd worden momenteel de laatste woningbouwprojecten gerealiseerd in het kader van het inmiddels opgeheven programma PIA-1. Deze woningbouwprojecten lagen op gronden met voorheen een maatschappelijke bestemming. Van de revenuen van deze ontwikkelingen werd nieuw maatschappelijk vastgoed gefinancierd.

Op dit moment liggen er nog drie mogelijke projecten in het verschiet om maatschappelijk vastgoed te herontwikkelen naar woningbouw. Het betreft de voormalige Bankrashal, de Emergohal en de Landtong. De Bankrashal heeft geen functie meer en wordt gesloopt. De locatie komt vrij voor een nader te bepalen woningbouwprogramma. Appartementen tot 4 lagen ligt het meest voor de hand, ook vanwege de 11 lagen hoge galerijflat direct ten zuiden van de locatie. Wellicht is op de begane grond een maatschappelijk programma mogelijk. Dit levert ongeveer 40 appartementen op.



28 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen



Bankrashal en omgeving



Het maatschappelijk vastgoed aan de Landtong

Op grond van een eerste verkenning naar de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied waar thans de Emergohal staat, kan worden geconcludeerd dat hier een ruimtelijk, landschappelijk en maatschappelijk verantwoord herontwikkelperspectief kan liggen dat goed is voor zowel de stad als voor de gemeentefinanciën. Hierdoor ontstaan opbrengsten. Deze kunnen ook voor alternatieve huisvesting van huidige gebruikers worden gebruikt. Ons onderzoek zal zich richten op het nader bezien van de ontwikkelmogelijkheden op dit plot en voorts op de herhuisvesting van huidige sporters, sportverenigingen en andere gebruikers van de Emergohal. Hiervoor hebben wij onder meer als gedachte om een sporthal te realiseren aan/bij het Herman Wesselink College (HWC). Voor en met het HWC onderzoeken wij thans ook de mogelijkheden van nieuwbouw. Wij willen en zullen beide trajecten nauw en goed aan elkaar koppelen.

Aan de Landtong liggen een aantal oudere schoolgebouwen en gymzalen die niet meer optimaal gebruikt worden en niet de uitstraling hebben die passen bij deze tijd. In de gebouwen zijn onder meer de scholen De Horizon, de Akker en kinderdagverblijf De Stoel. De indeling van het terrein is als zeer ondoelmatig te beoordelen. Aan de achterzijde ligt een fors grasveld waar geen zicht op is vanuit omliggende woningen. Wij verwachten dat het mogelijk is voor de maatschappelijke voorzieningen nieuwbouw te creëren, waarbij een doelmatiger indeling van het terrein wordt nagestreefd. De vrijkomende ruimte kan benut worden voor woningbouw, de opbrengsten hiervan dienen ter dekking van de nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Stedenbouwkundig valt zowel wat te zeggen voor het doortrekken van de rij bungalows aan de Kringloop als het realiseren van appartementen in gemiddeld 5 lagen.



29 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Voor de locatie Voormalige Bankrashal gelden de volgende uitgangspunten:

- Herontwikkelen naar appartementen in vier of vijf lagen. Middeninkomens en senioren lijken kansrijke doelgroepen. In totaal lijkt een programma van ongeveer 40 appartementen mogelijk;
- Op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk;
- Ontsluiting vindt plaats via den Bloeyenden Wijngaerd;
- De omliggende groenstructuur wordt gerespecteerd;
- De herontwikkeling wordt projectmatig opgepakt en op basis van globale ruimtelijke kaders getenderd.

Voor de locatie Landtong gelden de volgende uitgangspunten:

- Een doelmatiger inrichting en terreingebruik voor het aanwezige maatschappelijke vastgoed;
- Nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed gefinancierd uit opbrengsten van woningbouw;
- Woningbouw in de koopsector vindt plaats in het grondgebonden segment en/of door realisatie van appartementen tot 5 lagen;
- Het maatschappelijk vastgoed wordt aan de Landtong gerealiseerd, woningbouw vindt plaats aan de oostzijde van het plangebied;
- Punt van onderzoek is in hoeverre compensatie van het grasveld aan de achterzijde meer centraal in het plangebied mogelijk is;
- Met in acht name van het voorgaande wordt een studie uitgevoerd naar de mogelijkheden deze operatie kostenneutraal uit te voeren.

Krachtige wijken

Amstelveen wil bij haar woonbeleid sterker sturen op de kracht van de wijken. Daar waar in de wijken de sociale problematiek zich concentreert, wordt ingezet op de ontwikkeling van een gedifferentieerdere wijk. In sociaal zwakkere wijken zullen meer sociale huurwoningen worden verkocht en middeldure en dure koopwoningen worden toegevoegd. Om dat goed te kunnen meten ontwikkelen wij het instrument "wijkanalyse" waarin de gegevens van een wijk worden verzameld en geanalyseerd. Amstelveen wil dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de vraag centraal staat wat de stad of de wijk nodig heeft. Dat betekent dat we bij de ontwikkeling van bouwplannen niet meer alleen uitgaan van vastgestelde grondopbrengsten, maar vooral ook van de gewenste kwaliteit.

Op het ogenblik wordt in de wijk Keizer Karelpark een groot aantal corporatiewoningen gerenoveerd. Ook zullen sociale huurwoningen geliberaliseerd en verkocht worden, zodat de wijk gedifferentieerder wordt. Tevens zullen, waar mogelijk, middeldure koopwoningen worden toegevoegd. Dit leidt niet tot een substantiële toename van het aantal woningen.



12. Conclusie

Samenvattend blijken, alle mogelijkheden die redelijkerwijs realiseerbaar lijken en niet ten koste gaan van de hoofdgroenstructuur, nog aanzienlijke woningaantallen mogelijk, meer dan de 2800 uit de woonagenda. Daarbij moet enerzijds gezegd worden dat bij vaststelling van de woonagenda allerm minst zeker was dat binnenstedelijke transformatie binnen de 20Ke was toegestaan. Inmiddels heeft het kabinet het besluit genomen dit toe te staan. Dit scheelt aanzienlijk in de mogelijkheden te transformeren. Ook was een ingrijpende keuze om bedrijventerrein Legmeer te transformeren hierin niet meegenomen.

Daarbij komt wel dat een aantal projecten erg onzeker is en sterk afhankelijk van de vraag in de markt. Dit geldt in principe voor alle kantoortransformaties en voor de transformatie van bedrijventerrein Legmeer. De in de op de volgende pagina weergegeven tabel opgenomen woningaantallen zijn daarom zeer indicatief (onderhevig aan diverse aannames betreffende de haalbaarheid van programma's) en/of zijn maximale aantallen (immers afhankelijk van de bereidheid van eigenaren om te transformeren). Op sommige locaties zijn de onzekerheden en variabelen zo groot dat het woningbouwprogramma op PM is gezet. Uiteindelijk leidt het ruimtelijk ontwikkelperspectief van Amstelveen tot een toevoeging van indicatief en maximaal 5500 woningen tussen nu en 2040. Bijna 2/3^e daarvan zal appartement zijn, ondanks inspanningen om zoveel mogelijk eengezinswoningen te realiseren. Hierbij moet gezegd worden dat de realisatie van 2800 woningen inmiddels redelijk zeker lijkt te zijn. De realisatie van 2 a 3 duizend woningen extra is nog zeer zacht en onzeker en speelt veelal op de wat langere termijn.

Zoals eerder gesteld is de realisatie van dit programma met onzekerheden omgeven. Zeker als het gaat om transformatie van particulier eigendom vraagt dit om extra inspanningen. Enerzijds zal de markt voldoende ruimte moeten worden geboden om transformaties financieel haalbaar te krijgen, anderzijds zal de gemeente sterk moeten sturen op het toevoegen van kwaliteiten en het voldoen aan de beleidsuitgangspunten, zoals het bestrijden van de kantoorleegstand en het leveren van een bijdrage ter verlichting van de druk op de woningmarkt.

In de tabel op de volgende pagina is samenvattend en gegroepeerd weergegeven wat het ruimtelijk ontwikkelperspectief van wonen in Amstelveen, met de kennis, uitgangspunten en beperken van heden, is.



31 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

	Eengezinswoningen	Appartementen	Totaal	Status	Oplevering
Harde projecten	221	674	895	Overeenkomst gesloten	2016-2019
Zachte projecten met raads kader ¹	77	237	314	Kader vastgesteld, nog geen overeenkomst	2018-2019
Scheg Noorderlegmeerpolder	815	-	815	Kader vastgesteld, nog geen overeenkomst	2018-2028
Zachte projecten in voorbereiding	150	688	838	Project gestart, nog geen kader	2018-2022?
Kantorentransformatie Bovenkerk ²	-	max 440	440	In onderzoek	2020-2030?
Kantorentransformatie Startbaan ³	indicatief 80	indicatief 200	280	In onderzoek	2025-2035?
Kantorentransformatie Kronenburg	afhankelijk van ontwikkelingen LIB			In onderzoek	?
Stadshart Oost ⁴	-	400 - 800	400 - 800	In onderzoek	2020-2030?
Transformatie BT Legmeer	Indicatief en max. 600	Ind. en max. 400	max. 1000	Onderzoek start in 2017	2020-2040?
Bovenkerkerweg - Noordammerlaan	circa 45	-	45	In onderzoek	2020-2022?
Bovenkerkerweg 81 - de Kegel	-	circa 80	80	In onderzoek	2020-2024?
Wc Kostverlorenhof			PM	Te onderzoeken	?
Wc Waardhuizen			PM	Te onderzoeken	?
Wc Augustinuspark			PM	In onderzoek	?
Bankrashal		circa 40	40	In onderzoek	2022?
Emergohal		circa 25	25	In onderzoek	2022?
Landtong			PM	In onderzoek	2020?
Totaal	Indicatief 2000	Indicatief 3500	Indicatief 5500		

1) zachte projecten met raads kader exclusief Scheg 2) exclusief Bovenkerkerweg 2-8, deze zitten in de categorie 'zachte projecten in voorbereiding' 3) exclusief Startbaan 12, 10 en Van der Hooplaan 241.4) exclusief de ontwikkeling op de Van Heuven Goedhartlaan 15-17



Bijlage: projecten, initiatieven en planvoorraad

Harde projecten Woningbouwprojecten waar een overeenkomst voor is gesloten met een ontwikkelaar

Locatie	Eengezinswoningen	Appartementen	doelgroep	Overig programma	Type	Oude bestemming	Oplevering	grondbeleid	Bijz.
Amstelveiland	18	12	Kwaliteitsvragers	-	Transformatie sloop/nieuwbouw	Bedrijven	2020	facilitair	
Amsterdamsesweg 106	5	3	Kwaliteitsvragers	-	Verdichting sloop/nieuwbouw	Wonen	2018	facilitair	
Amsterdamsesweg 409		6	Kwaliteitsvragers		Transformatie sloop/nieuwbouw	Hotel	2016	facilitair	
Appellaan-Notenlaan	19		Jonge huishoudens	-	Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2017	actief	
Bankrashof toren		108	Kwaliteitsvragers	1250 m ² detailhandel	Transformatie Sloop/nieuwbouw	Kantoor	2019	facilitair	
Burg. Reijndersln (KMPG)		250	Gemengd		Transformatie Herbestemming	Kantoor	2017	Facilitair	
De Schulp	6		Kwaliteitsvragers	-	Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2019	Actief	
Graaf Aelbrechtlaan		20	Senioren en jonge huishoudens		Herstructurering Sloop/nieuwbouw	Wonen	2016	Facilitair	64 woningen al opgeleverd
Groenelaan 1		84	Middeninkomens		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2017	Actief	
Klaasje Zevensterstraat		198	Wonen en zorg		Herstructurering Sloop/nieuwbouw	Wonen & zorg	2019	Facilitair	vervanging
Kostverlorenhof toren		54	Middeninkomens		Transformatie Herbestemming	Kantoor	2016	Facilitair	
Machineweg	4		Kwaliteitsvragers		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2017	Actief	



33 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Startbaan 12	53		Jonge huishoudens		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2016	Actief
Suze groeneweglaan F 2		32	Senioren		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2017	Actief
V H Goedhartlaan 15-17		93	Gemengd	Hotel/restaurant	Transformatie Sloop/nieuwbouw	Kantoor	2017	Actief
Westwijk Zuidoost F 3	7		Gemengd		Uitleg	Agrarisch	2018	Actief
Westwijk Zuidoost F 4-8	22		Gemengd		Uitleg	Agrarisch	2017	Actief
Westwijk Zuidwest F 3c	30		Gemengd		Uitleg	Agrarisch	2016	Facilitair
Westwijk Zuidwest F 3d	17		Gemengd		Uitleg	Agrarisch	2016	Facilitair
Westwijk Zuidwest F 4c	30		Gemengd		Uitleg	Agrarisch	2018	Facilitair
Westwijk Zuidwest F 4e		44	Gemengd		Uitleg	Agrarisch	2016	Facilitair
Westwijkplein		20	Senioren	Wijkcentr., detailhandel	Herstructurering Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2016	Actief
Totaal	211	674						



34 Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief wonen in Amstelveen

Zachte projecten met raads kader

Woningbouwprojecten in voorbereiding waar de raad al een besluit over heeft genomen

Locatie	Eengezinswoningen	Appartementen	doelgroep	Overig programma	Type	Oude bestemming	Oplevering	grondbeleid	Bijz.
Maccabielaan		40	Wonen en Zorg	-	Uitlig	A3-tracé	2019	Actief	
Hortensialaan 1	13		Kwaliteitsvragers	-	Transformatie sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2018	Actief	
Groenelaan 3-5		134	Middeninkomens	-	Transformatie Sloop/nieuwbouw	Kantoor	2018	Facilitair	
Lindenlaan 315-323	30		Jonge huishoudens	-	Transformatie Sloop/nieuwbouw	Kantoor	2019	Actief	
Middenwaard	12	38	Gemengd	-	Verdichting	A3-tracé	2019	Actief	Middendeel onbekend
Oostelijke Poeloever	22		Kwaliteitsvragers		Herstructurering Sloop/nieuwbouw	tuincentrum	2016	Facilitair	
Scheg	815		Gemengd		Uitlig	Agrarisch	2018/28	Facilitair	
Vlielandstraat 1		25	Starters	9 werkunits	Transformatie Sloop/nieuwbouw	Bedrijf	2018	Facilitair	
Zonnestein 64-66			Onbekend		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk	2019	Actief	Ontslakken
Totaal	892	237							



Zachte projecten en initiatieven in voorbereiding

Woningbouwprojecten en initiatieven in voorbereiding waar de raad nog geen besluit over heeft genomen

Locatie	Engelzins-woningen	Appartementen	doelgroep	Overig programma	Type	Oude bestemming	Oplevering	grondbeleid	Bijz.
Bouwerij 10-44		220	Starters	-	Transformatie Herbestemming	Kantoor		facilitair	B&W
Bovenkerkerweg 2-8		150	Middeninkomens?	-	Transformatie sloop/nieuwbouw	Kantoor		facilitair	
Bovenkerkerweg 79-81		80	ntb	NTC + hotel	Herstructurering Verdichting	Divers		Facilitair	
Biesbosch 225		74	ntb		Transformatie Herbestemming	Kantoor		facilitair	B&W
CarmenIn/ParelvisserIn	138	39	Gemengd & senioren		Transformatie en verdichting	Diversen		Actief en Facilitair	
Max Havelaarlaan 317		15	Starters		Transformatie Herbestemming	Kantoor		Facilitair	B&W
Max Havelaarlaan 87		15	Starters		Transformatie Herbestemming	kantoor		Facilitair	B&W
Startbaan 10	12		Jonge huishoudens		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Kantoor		Facilitair	
Straat van Messina		22	ntb		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Maatschappelijk		Facilitair	
Van der Hooplaan 241		103	Middeninkomens		Transformatie Sloop/nieuwbouw	Kantoor		Facilitair	
Totaal	150	688							