

Programma Bovenkerkerwegzone

De gemeenteraad van de gemeente Amstelveen,

gelet op afdeling 3.2 en artikel 3.5 van de Omgevingswet;

overwegende dat:

- artikel 3.4 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat het college bevoegd is een programma vast te stellen;
- gezien de voorgeschiedenis van de voorbereiding het college de gemeenteraad om vaststelling van het programma heeft gevraagd;
- het ontwerp programma Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone ter inzage heeft gelegen van 9 mei 2025 tot en met 19 juni 2025;
- de ingekomen zienswijzen over het ontwerp programma Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone zijn samengevat en beantwoord zoals opgenomen in de Nota van Beantwoording;
- de ingekomen zienswijze geen aanleiding zijn geweest het omgevingsprogramma Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone te wijzigen.

Besluit;

Artikel I

"Programma Bovenkerkerwegzone" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Het Beeldkwaliteitskader vast te stellen als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet;

Artikel III

De uit dit Programma Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone voortvloeiende beleidsregels, zoals onder de noemer 'Samenvatting voorwaarden' opgenomen in bijlage 1, vast te stellen;

Artikel IV

Dit Programma Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone te beschouwen als invulling van het adviesrecht in het kader van het 'Beleid inzake adviesrecht voor de gemeente van Amstelveen', waarmee de gemeenteraad een positief advies geeft voor bouwplannen die binnen het kader van dit omgevingsprogramma ontwikkeld worden;

Artikel V

Besluitvorming ten aanzien van afwijkingen in de hoeveelheid voorzieningen, zoals opgenomen in beleidsregel 4 van bijlage 1 van dit programma, te mandateren aan het college van Burgemeester en wethouders.

Artikel VI

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Amstelveen op 8 oktober 2025,

De gemeenteraad van de gemeente Amstelveen
De Voorzitter

De Secretaris

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma Bovenkerkerwegzone

1 Samenvatting

De Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone draait om de transformatie van een verouderd kantorengedrag naar een groene en levendige woonwijk met ongeveer 1.000 woningen. Dit gebied, gelegen tussen de Nesserlaan en de Beneluxbaan, zal een groene en duurzame woonomgeving bieden. De huidige kantoren zijn verouderd en niet toekomstbestendig. De vraag naar dergelijke kantoren op locaties buiten stadscentra of nabij voorzieningen is afgenomen, en de gebouwen vereisen grote investeringen. In combinatie met de grote vraag naar woningbouw in de gemeente wordt dit gebied ontwikkeld naar een gemengde woonwijk.

De Nota van Uitgangspunten (NvU), vastgesteld in maart 2023 door de gemeenteraad, bood reeds een geheel ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone. Dit kader is in deze Gebiedsvisie verfijnd door de bouwregels verder te specificeren per ontwikkeliland en nadere invulling te geven aan het woningbouw- en voorzieningenprogramma. Hoewel de eigenaren van de 6 ontwikkeleilanden allen een eigen bouwtempo zullen hanteren, is het doel om een samenhangende gebiedsontwikkeling te realiseren.

De Bovenkerkerwegzone wordt een groenstedelijk milieu met drie zones: de beweegzone, de verblijfszone en de entreezone. In deze zones richt de groene sfeer zich op recreatie, ontmoeting en natuur. De ontwikkeling richt zich op duurzaam bouwen en energiezuinige oplossingen, zoals het gebruik van bodemenergie en groene binnentuinen. Dit draagt bij aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Er wordt gezorgd voor veilige verbindingen voor langzaam verkeer door het gebied met voldoende groen. Een fietstunnel onder de Bovenkerkerweg verbetert de bereikbaarheid en veiligheid. De groene afscherming tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van de wijk Middenhoven is belangrijk en wordt versterkt. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de gestelde opdrachten in de Omgevingsvisie, waarvan deze Gebiedsvisie een uitwerking is.

Het woningbouwprogramma omvat minimaal 20% sociale huurwoningen, 20-40% huurwoningen en 40-60% koopwoningen. Ten minste twee derde deel van het totaal dient in de sociale en middeldure sector te worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een gemengde en betaalbare woonomgeving. Naast woningen wordt er ruimte geboden voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het realiseren van een medisch centrum is hierbij een harde voorwaarde. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor vele andere soorten voorzieningen die ervoor zorgen dat de Bovenkerkerwegzone een goede aanvulling wordt op de wijk Middenhoven.

De visie is tot stand gekomen mede in overleg en na participatie met eigenaren en omwonenden. Reacties zijn verzameld tijdens inloopavonden en via online platforms, wat reeds in de NvU heeft geleid tot een kader voor bouwhoogtes en afstanden tot de bebouwing van de bestaande wijk Middenhoven. Dit kader wordt in deze Gebiedsvisie bindend vastgelegd, zodat opvolgende bouwplannen voor de ontwikkeleilanden hieraan getoetst worden. De Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone biedt hiermee een helder en ambitieus plan voor de transformatie van een verouderd kantorengedrag naar een levendige, groene en duurzame woonwijk.



2 Inleiding en status Gebiedsvisie

2.1 Aanleiding

Voor u ligt de Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone. In dit document doen we belangrijke en richtinggevende uitspraken en stellen we regels voor de herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone van overwegend kantorengedrag naar een woongebied met ongeveer 1.000 woningen.

De Bovenkerkerwegzone betreft de strook aan de oostzijde van de Bovenkerkerweg ter hoogte van de wijk Middenhoven, gelegen tussen de Nesserlaan in het zuiden en de Beneluxbaan in het noorden. In het gebied staan vijf kantoren en één restaurant, alle gebouwd rond 1990 toen de bouw van de wijk Middenhoven afgerond werd. De gebouwen bevinden zich vijftig jaar na dato aan het eind van hun economische levensduur waardoor grote investeringen moeten worden gedaan. Tevens is duidelijk dat de functie als kantoorgebied niet langer toekomstbestendig is. Enerzijds is de vraag naar kantoren van deze grootte afgenomen en anderzijds vinden we dit soort kantoren tegenwoordig meer geclusterd terug, in en nabij stadscentra, bij knooppunten van openbaar vervoer, bij overige voorzieningen.

2.2 Nota van Uitgangspunten

Omdat in het gebied verschillende initiatieven ontstonden voor herontwikkeling naar woningbouw is in het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief 2020 (ROP) een aantal gebieden aangegeven waar een samenhangende gebiedsontwikkeling op basis van een Gebiedsvisie wenselijk is, waaronder in de Bovenkerkerwegzone. Het ROP is in de gemeenteraad vastgesteld op 18 november 2020. In die vergadering is een motie aangenomen dat een Gebiedsvisie voor de Bovenkerkerwegzone prioriteit heeft.

Voorafgaand aan de Gebiedsvisie is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Op 23 maart 2023 stelde de gemeenteraad van Amstelveen deze NvU voor de Bovenkerkerwegzone vast. Het doel van de NvU was om inzicht te krijgen in de meest belangrijke thema's binnen het gebied op basis van het geldende beleid. Ook gaf de NvU een belangrijk ruimtelijk kader waarbinnen de verschillende ontwikkelingsvelden in het gebied ontwikkeld kunnen worden, iets wat beschreven is binnen de zogenaamde "Ontwikkeltrap" (zie ook hoofdstuk 4).

2.3 Gebiedsvisie

Nu zijn we zo ver om de op de NvU volgende Gebiedsvisie te presenteren. In dit document, concretiseren we het ruimtelijk kader uit de NvU in één samenhangende visie. Op het niveau van een bouwvelop (de kaders voor onder andere lengte, breedte, hoogte bouwvolume plus ontsluitingsrichting en parkeeroplossing en nog geen gedetailleerd bouwplan) wordt voor de verschillende ontwikkelingsvelden het bouw kader gegeven, inclusief beeldkwaliteitsregels, en wordt ingegaan op de ruimtelijke ingrepen die verder nog nodig zijn in het gebied. Ook gaan we in op verschillende onderzoeken die hebben plaatsgevonden, benoemen we het woningbouwprogramma, de manier van kostenverhaal en het vervolgproces na vaststelling van de Gebiedsvisie.

2.4 Participatie

De Gebiedsvisie is tot stand gekomen in samenspraak met de eigenaren van de ontwikkelingsvelden. Na eerdere participatie met omwonenden bij de totstandkoming van de NvU, hebben de eigenaren gewerkt aan het uitwerken van massastudies binnen de gestelde kaders uit de NvU. Op deze massastudies hebben omwonenden kunnen reageren en tijdens de reactieperiode is hierover op 3 juli 2024 een inloopavond georganiseerd. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op hoe met de reacties is omgegaan. Deze Gebiedsvisie

is als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij het mogelijk was om zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn allen beantwoord en bij de besluitvorming over deze Gebiedsvisie gevoegd. Meer daarover in hoofdstuk 7.

2.5 Status Gebiedsvisie: Programma en Projectnota

Deze Gebiedsvisie is een gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie “Amstelveen Bloeit” die op 27 november 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld (Omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie is de Bovenkerkerwegzone opgenomen als Ontwikkelgebied waar een Gebiedsvisie voor wordt opgesteld en waarover de raad een besluit dient te nemen. Om de doorwerking van de in deze Gebiedsvisie gestelde regels op een juiste manier te laten plaatsvinden, krijgt deze Gebiedsvisie de status van een Programma als bedoeld in afdeling 3.2 van de Omgevingswet. In zo’n Programma worden regels of een toetsingskader gesteld voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In deze Gebiedsvisie zijn daarom voorwaarden opgenomen die hun doorwerking krijgen in de opvolgende ruimtelijke procedures die nodig zijn om bouwplannen op de ontwikkel-eilanden daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen. Bouwplannen worden aan deze voorwaarden getoetst. De voorwaarden waaraan de bouwplannen moeten voldoen zijn op verschillende plekken in deze Gebiedsvisie opgenomen en worden aan het eind in bijlage 1 samengevat herhaald, zodat duidelijk is aan welke voorwaarden de gemeente toetst in opvolgende ruimtelijke procedures. De voorwaarden zullen worden vastgelegd als beleidsregels, zodat de voorwaarden goed zijn verankerd.

Binnen het gemeentelijk planproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten heeft deze Gebiedsvisie de status van Projectnota. Dat betekent concreet dat met deze Gebiedsvisie zowel de wenselijkheid als de haalbaarheid voor het realiseren van de Bovenkerkerwegzone als geheel is aangetoond. Hierna kunnen de initiatieven per ontwikkel-eiland binnen het gemeentelijk planproces starten op het niveau van “Voorlopig Ontwerp” (VO), waarbij de initiatiefnemer een VO bouwplan bij de gemeente indient. Vervolgens toetst de gemeente dit VO bouwplan aan de Gebiedsvisie en aan andere ruimtelijke onderdelen, waarmee de haalbaarheid per ontwikkel-eiland wordt bepaald.

2.6 Adviesrecht gemeenteraad

Met het vaststellen van de Gebiedsvisie door de gemeenteraad wordt met toepassing van het ‘Beleid inzake adviesrecht voor de gemeenteraad van Amstelveen’ (hierna: ‘Beleid adviesrecht’) invulling gegeven aan het adviesrecht van de gemeenteraad voor de opvolgende ruimtelijke procedures (de zogenaamde procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, de “BOPA”) per ontwikkel-eiland. Dit betekent dat de gemeenteraad, in het kader van dit ‘Beleid adviesrecht’, geen advies meer hoeft te geven voordat het college van burgemeester en wethouders kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning die benodigd is voor de realisatie van een bouwplan.

2.7 Leeswijzer en voorwaarden

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het programma dat in de Bovenkerkerwegzone gewenst is en wat de gewenste verdeling daarbinnen is. In hoofdstuk 3 gaan we in op de ruimtelijke raakvlakken en randvoorwaarden waarmee bij de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone voor woningbouw rekening moet worden gehouden. In hoofdstuk 4 beschrijven we de ruimtelijke visie op het gebied van stedenbouw en landschap waarbinnen we de zone willen ontwikkelen met als startpunt de Nota van Uitgangspunten, waarna in hoofdstuk 5 de uiteindelijke bouwveloppen worden vastgelegd op basis waarvan de eigenaren bouwplannen kunnen ontwikkelen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële aspecten en het kostenverhaal. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de ontvangen reacties bij de terinzagelegging. In hoofdstuk 8 volgt een toelichting op de vervolgstappen ná vaststelling van deze Gebiedsvisie. Het geheel eindigt met meerdere bijlagen.

3 Ruimtelijke visie en programma

3.1 Ruimtelijke visie en programma

3.1.1 Aanleiding andere invulling Bovenkerkerwegzone

De aanleiding voor een herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone is dat de status van kantoorgebied op deze plek niet langer toekomstbestendig is. Enerzijds is de vraag naar kantoren van deze grootte in absolute zin afgenomen en anderzijds vinden we dit soort kantoren tegenwoordig meer geclusterd terug, in en nabij stadscentra en overige voorzieningen. Hier komt bij dat de eigenaren van de inmiddels 35 jaar oude gebouwen voor de keuze staan tot het doen van grote investeringen, of overgaan tot herontwikkeling van hun eigendom. De gemeenteraad heeft in het ROP uit 2020 de keuze gemaakt om de Bovenkerkerwegzonete herontwikkelen als woningbouwgebied. Dit ontwikkelgebied is tevens opgenomen in de Omgevingsvisie waarbij het ruimtelijk kader uitgewerkt dient te worden in deze Gebiedsvisie.

3.1.2 Ruimtelijke visie op de Bovenkerkerwegzone

De herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone tot gebied voor woningbouw komt mede voort uit de locatie van deze zone, gelegen tussen de overwegende laagbouw van Middenhoven en de hoogbouw op het tevens voor woningbouw te herontwikkelen bedrijventerrein Legmeer (Nieuw-Legmeer).

Woningbouw op deze plek is daarmee een logische invulling. De ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone vervult ook een rol in het versterken van de zuidelijke entree van de stad met bebouwing aan weerszijden van de Bovenkerkerweg.

Doelstelling is om met de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone de leefkwaliteit van het gebied een impuls te geven, waardoor er een groenstedelijk milieu ontstaat.

De Bovenkerkerwegzone kenmerkt zich nu en straks door een groene uitstraling. De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats op 6 ontwikkeleilanden. Er omheen ligt een groen- en waterstructuur die terugrijpt op de ontstaansgeschiedenis van het poldergebied dat er ooit was.

De Bovenkerkerwegzone vormt samen met Nieuw-Legmeer een nieuwe zuidelijke entree van de stad, maar het gebied is bovenal ook onderdeel van de woonwijk Middenhoven. De Bovenkerkerwegzone is daarom de schakel tussen de bestaande wijk en de nieuwe entreezone. Belangrijk doel is om met de inpassing van de bebouwing en inrichting van het openbaar gebied rekening te houden met de woonwijk. De nieuwe bebouwing zal aan de zijde van Middenhoven terughoudender zijn en rekening houden met zichtlijnen vanuit de bestaande woningen.



3.1.3 Relatie tot de Omgevingsvisie

Hoewel het proces voor de herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone al enige tijd loopt, past de ruimtelijke visie binnen het kader van de Omgevingsvisie waarin de opgaven voor Amstelveen zijn benoemd vanuit opdrachten en kernwaarden die Amstelveen wil uitdragen. In de Omgevingsvisie is in paragraaf 5.1.7 opgenomen op welke manier de Bovenkerkerwegzone bij kan dragen aan de ruimtelijke opdrachten van Amstelveen. Zo gaat het in het kader van de ruimtelijke opdracht *Gezond Amstelveen* bijvoorbeeld over het stimuleren van gezond bewegen en “ommetjes in de wijk”, maar ook om het creëren van maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Door de gemengde ontwikkeling in gestapelde vorm alleen toe te staan op de huidige ontwikkeleilanden doen we recht aan de opdracht *Compact Amstelveen*. Bij de opdracht *Groen Amstelveen* draait het om het behouden en versterken van de groenstructuur en kwaliteit van groen en bij *Duurzaam Amstelveen* om een optimale inzet van de (openbare) ruimte en ondergrond voor klimaatadaptatie en energietransitie. *Bereikbaar Amstelveen* is onder andere verbonden

met het stimuleren van voorzieningen voor langzaam verkeer en de verbindingen met de haltes voor openbaar vervoer, maar ook met het voorkomen van een toename van parkeerdruk in de wijk Middenhoven.



Zoals in hoofdstuk 1 is benoemd, is de uitwerking van de Omgevingsvisie in een Gebiedsvisie voor de Bovenkerkerwegzone te beschouwen als Programma als bedoeld in artikel 3.2 van de Omgevingswet.

Welk soort woningen en aanvullend programma als uitwerking van deze ruimtelijke opdrachten gewenst zijn in dit gebied, is in de volgende paragrafen beschreven.

3.2 Woningbouwprogramma

In de NvU is opgenomen dat de Woonagenda 2020-2023 geldt als vigerend beleid, met daarnaast het Coalitieakkoord 2022-2026, waarin enkele accenten zijn verschoven. Vervolgens is beschreven dat het woningbouwprogramma voor de Bovenkerkerwegzone zoveel als mogelijk in lijn gebracht moet worden met de programmatische uitgangspunten uit het Coalitieakkoord. Expliciet benoemd hierbij is het realiseren van een aandeel sociale woningbouw. Voor dit aandeel geldt 20% als richtpercentage van het woningbouwprogramma in de gehele Bovenkerkerwegzone. De overige categorieën zijn niet benoemd in de NvU.

De Woonvisie 2023-2030 (woonvisie) is op 18 oktober 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beoogde woningbouwprogramma voor de Bovenkerkerwegzone is grotendeels gebaseerd op de woonvisie. Echter, al vóór de vaststelling van de woonvisie zijn er tussen de gemeente en de eigenaren basisafspraken gemaakt, waardoor er een nuanceverschil is in de verdeling tussen huur- en koopwoningen. Ten opzichte van de woonvisie wordt tot maximaal 40% huur toegestaan, naast tenminste 20% sociale huur. Dit betekent automatisch dat het woningbouwprogramma voor minimaal 40% uit koopwoningen bestaat. Deze verdeling geeft voor de eigenaren voldoende speling om in de komende jaren op de actuele marktsituatie te reageren, waarbij de gemeente ernaar streeft om binnen de gegeven marge het merendeel als koopwoning te realiseren. Omdat de verwachting is dat alle woningen als appartement gerealiseerd worden, is het waarschijnlijk dat de meeste woningen ook als levensloopbestendig te bestempelen zijn. Dit betekent dat senioren hier goed hun plek kunnen vinden, zoals ook door de gemeenteraad was aangegeven bij de besluitvorming over de NvU in 2023.

Het woningbouwprogramma voor de Bovenkerkerwegzone is als volgt:

Sociale huurwoningen: min. 20%

Huurwoningen: min. 0% tot max. 40%

Koopwoningen: min. 40% tot max. 80%

1. Hierbij horen de voorwaarden voor de woninggroottes, aantal kamers, prijsgrenzen en de positie van (de prijzen van) parkeerplekken, zoals die zijn vastgelegd in de Nota passend en betaalbaar wonen die op 18 juni 2024 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld als uitwerking van de Woonvisie 2023-2030. Uitzondering hierop is de oppervlakte van de sociale huurwoningen, deze mogen per ontwikkeliland gemiddeld 45 m² gebruiksoppervlakte (gbo) groot zijn.

2. Minimaal 2/3 deel van het woningbouwprogramma behoort tot de betaalbare categorie (= sociaal en middelduur) conform gemeentelijk beleid. Sociale huurwoningen moeten worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling (woningcorporatie). De middeldure huurwoningen worden geëxploiteerd volgens de Verordening doelgroepen woningbouw 2023.

3. Het is de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemers om gezamenlijk tot de genoemde verdeling van het woningbouwprogramma binnen het Plangebied te komen. Hierbij is enige flexibiliteit in de onderlinge verdeling mogelijk. Uitwisseling tussen huur- en koopwoningen tussen Initiatiefnemers is toegestaan, mits dit schriftelijk wordt vastgelegd door de betreffende Initiatiefnemers en dit door de Gemeente wordt goedgekeurd. In ieder geval dient bij iedere per ontwikkeliland te doorlopen ruimtelijke procedure de behoefte van het opgenomen woningbouwprogramma te worden onderbouwd.

3.3 Voorzieningen

Met de transformatie van de Bovenkerkerwegzone realiseren we ongeveer 1.000 woningen. Doelstelling is om ook aanvullende voorzieningen te realiseren voor deze woningen. De gemeente wil hierbij invulling geven aan de ruimtelijke opdracht uit de Omgevingsvisie voor een Gezond Amstelveen en een Compact Amstelveen, waarbij we ruimte maken voor de noodzakelijke voorzieningen die het wonen in Amstelveen versterken. Het moeten daarnaast voorzieningen zijn die ook een functie vervullen voor de bestaande woonwijk Middenhoven. Gedachte hierbij is dat ongeveer 25% van de oppervlakte van iedere begane grondverdieping ("de plint") bestaat uit voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen

In Amstelveen bestaat er een aanzienlijke druk op maatschappelijke voorzieningen. Vooral de druk op voorzieningen in de eerstelijnszorg is hoog. Specifiek in Amstelveen-Zuid is grote behoefte aan extra plekken voor huisartsen en aanverwante zorgverlening, zoals fysiotherapie of een apotheek. Met de herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone ontstaat de kans hiervoor in ruimte te voorzien door de realisatie van een medisch centrum waarin al deze functies voor eerstelijnszorg samenkomen. Reeds in de NvU is daarover geschreven en bij de raadsbesluitvorming over de NvU is aanvullend unaniem een motie aangenomen om ruimte te geven aan huisartsen in de Bovenkerkerwegzone. Naast een medisch centrum is ook kinderdagopvang en/of buitenschoolse opvang passend als maatschappelijke voorziening binnen het gebied.

Commerciële voorzieningen

Het huidige gebied kenmerkt zich door een eenzijdige invulling met kantoren. Het renoveren van deze kantoren of het herbouwen van de kantoren is niet aan de orde, omdat kantoren van deze omvang passender zijn in grotere concentratiegebieden met meer voorzieningen en betere verbindingen met het openbaar vervoer. De vraag naar kantoren van deze omvang in niet-centrumgebieden is hiervoor te klein.

Wanneer we kijken naar gemengde woon-werklocaties, zoals in de Bovenkerkerwegzone met wonen op de verdieping en werken in de plint, draagt een mix van functies bij aan de aantrekkelijkheid van een kantoor- en thuiswerklocatie. De trend van het thuiswerken, geïntroduceerd tijdens de coronacrisis, zet zich voort. Het langer en vaker thuiswerken zorgt ervoor dat er in de directe thuiswerkomgeving meer behoefte is aan daghoreca met creatieve werkplekken en overige dienstverlenende functies. Om versnippering van detailhandel te voorkomen is het toevoegen van detailhandel in de Bovenkerkerwegzone niet wenselijk. Nieuwe detailhandel zal uiteindelijk op loopafstand worden gerealiseerd in de nieuwe woonwijk Nieuw-Legmeer. Winkelcentrum Middenhoven ligt daarnaast ook in de nabijheid. In relatie tot het creëren van seniorenwoningen is het realiseren van detailhandel wenselijk, maar het belang van sterke wijkwinkelcentra in Middenhoven en Nieuw-Legmeer is een absolute waarde.

Gezien het voorgaande is het in de Bovenkerkerwegzone passend om als commerciële invulling kleinschalige kantoorunits mogelijk te maken met dienstverlenende functies en daghoreca met creatieve werkplekken.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan hoe de maatschappelijke en commerciële functies worden vastgelegd: qua categorisering, qua oppervlakte en qua locatie binnen de Bovenkerkerwegzone.

3.4 Landschap

De Bovenkerkerwegzone vormt als geheel een samenhangend groen parkgebied met daarbinnen bebouwing. Het gebied kenmerkt zich door drie groene sferen die ieder een eigen rol en functie hebben. Vanuit deze rol en functie kunnen we de verschillende doelstellingen benoemen die we beogen met de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone:



De beweegzone

Deze zone wordt gevormd door het historisch lint dat de Bovenkerkerweg is. Het is al vele jaren de belangrijkste verbindingsweg vanuit het zuiden naar Amstelveen en Amsterdam. Door de hogere ligging in het landschap is de berm hier opvallend breed en landschappelijk ingericht. Hier presenteert Amstelveen zich met haar groene karakter en met een knipoog naar het verleden toen er nog sprake was van een polderlandschap. Passend bij deze functie leidt de komst van nieuwe bewoners tot de behoefte om meer ruimte te bieden voor gebruik en bewegen. Dit zowel als onderdeel van ommetjes in de wijk als voor het op gewenst niveau houden van verbindingen met de stad en het buitengebied.

De verblijfszone

Deze zone betreft het grootste deel van de private ontwikkel-eilanden, waar nu de kantoorgebouwen, het restaurant en alle parkeerterreinen zijn gelegen. De binnentuinen op de ontwikkel-eilanden zijn en blijven semi-openbaar en toegankelijk voor aan- en omwonenden. Vanwege de waarde die het groen heeft voor natuur, klimaat en het verblijfsklimaat levert de (her)inrichting van de binnentuinen een grote bijdrage aan het leefmilieu van de wooneilanden en dient daarmee een breed belang. De ontwikkel-eilanden liggen los van elkaar en zijn niet onderling met elkaar verbonden. Door de afzonderlijke ontwikkel-eilanden met elkaar te verbinden ontstaat een doorgaande groenstedelijke ruimte. De ontwikkel-eilanden verschillen van eigenaar en in mate van openbaarheid maar krijgen hierdoor een meer toegankelijk en openbaar karakter. De groene inrichting is per ontwikkel-eiland binnen de verblijfszone verschillend, maar doelstelling is om deze met elkaar te verbinden door middel van aaneengesloten routes.

De entreezone

Deze zone wordt in de NvU bufferzone genoemd. De titel entreezone beschrijft beter het belang dat deze strook heeft als overgang tussen de wijk Middenhoven en de nieuwe bebouwing langs de Bovenkerkerweg en voor de centrale ontsluiting van de nieuwe bebouwing. De entreezone bestaat uit twee elementen, een groenzoom en een toegangsgebied waarover de ontsluitingsweg van de ontwikkel-eilanden loopt. De groenzoom vormt een natuurlijke en groene afscherming langs het water en is belangrijk voor omwonenden van de wijk Middenhoven als groene afscheiding tussen de wijk Middenhoven en de nieuwe bebouwing van de Bovenkerkerwegzone. Deze zoom heeft betekenis voor de natuur in en om het water. Het overige deel van de entreezone is het toegangsgebied. Deze zone biedt ruimte voor de ontsluiting van de wooncomplexen en zorgt, met de groenzoom, voor extra afstand tussen de wijk Middenhoven en de nieuwbouw.

De polderstructuur deelt de voornoemde zones op in verschillende (ontwikkel)eilanden. De polderstructuur verwijst met zijn inrichting naar het landschappelijke verleden als veenpolder en droogmakerij. De

openbare eilanden aan de noord- en zuidzijde en de boomgaard in het midden, zijn overwegend groen ingericht. Het groen is landschappelijk van karakter. Deze eilanden zijn van groot belang voor een gezonde leefomgeving voor bestaande en nieuwe bewoners. Daarom zal de (her)inrichting plekken bieden voor rust en ontmoeting, sport en spelen en zal het gebruik ervan aansluiten bij verschillende doelgroepen.

In hoofdstuk 5 wordt benoemd welke maatregelen worden voorzien om het landschap in de Bovenkerkerwegzone te versterken.

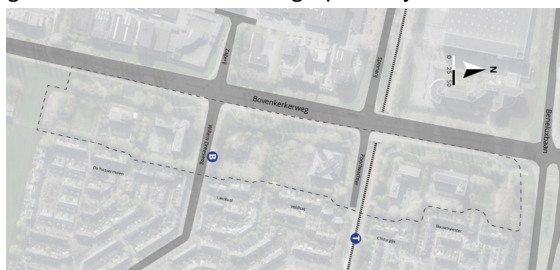
4 Ruimtelijke raakvlakken en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Met het kaderstellende programma van wonen en aanvullende voorzieningen ontstaat een beeld van welke invulling mogelijk is in de Bovenkerkerwegzone. Er zijn daarbij een aantal ruimtelijke raakvlakken en randvoorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden. Deze randvoorwaarden kunnen mede sturend zijn bij de invulling van de Bovenkerkerwegzone als geheel. Hierbij valt te denken aan de verkeersaantrekkende, de geluidsbelasting, de luchtkwaliteit en stikstofdepositie en de gevolgen voor de natuurwaarden in het kader van de Wet Natuurbescherming. Onderzoek is gedaan of hieruit randvoorwaarden voortkomen die we mee moeten nemen bij de vormgeving van deze Gebiedsvisie. In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de conclusies uit deze onderzoeken. De onderzoeken zelf (verkeer, geluid en natuurbescherming) vormen een bijlage bij deze Gebiedsvisie.

4.2 Verkeer

De verkeersgeneratie, ofwel het aantal verkeersbewegingen van en naar de Bovenkerkerwegzone geeft een belangrijke randvoorwaarde voor de totaalontwikkeling van de zone. De verkeersgeneratie van woningbouw is bekeken ten opzichte van de verkeersgeneratie in de huidige situatie. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie van de Bovenkerkerwegzone niet maximaal, gezien de leegstand van kantoorruimte in meerdere panden. Bureau Goudappel heeft in opdracht van de gemeente in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie van de Bovenkerkerwegzone. Dit onderzoek is uitgevoerd in combinatie met de voorziene herontwikkeling van bedrijventerrein Legmeer naar woningbouw. Hierbij zijn de effecten van beide projecten los van elkaar en in combinatie met elkaar in beeld gebracht voor het jaar 2040. Dit wordt ook afgezet tegen de verkeersontwikkeling op autonome basis, oftewel de groei van het aantal auto's op de betrokken wegdelen en kruisingen onafhankelijk van de beide projecten. Op deze manier wordt duidelijk welk project welke impact heeft op de verschillende wegdelen. Maatgevend daarbij is in hoeverre de druk op de verschillende kruispunten toeneemt. De Bovenkerkerwegzone is met 1.000 woningen in het onderzoek opgenomen, de ontwikkeling op bedrijventerrein Legmeer met 4.400 woningen.



De beide hoofdontsluitingswegen van de Bovenkerkerwegzone, Poortwachter en de Dr. Willem Dreesweg, zijn opgenomen in het onderzoek. Er zijn analyses gemaakt van de kruisingen van deze twee wegen op de Bovenkerkerweg. Conclusie is dat bij de kruising van Poortwachter met de Bovenkerkerweg de verkeersafwikkeling acceptabel blijft. Dit komt doordat Poortwachter geen wijkontsluitingsweg is van de wijk Middenhoven, maar alleen voor het noordelijk deel van de Bovenkerkerwegzone. Het is niet de bedoeling dat de bussluis, die ter hoogte van de tramhalte Poortwachter ligt, verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone. De kruising van de Dr. Willem Dreesweg met de Bovenkerkerweg zorgt voor een groter aandachtspunt in de verkeersafwikkeling. Deze kruising is in de ochtendspits zwaar belast. Dit wordt niet veroorzaakt door louter de ontwikkelingen in de Bovenkerkerwegzone en Legmeer, maar ook door de autonome groei van de verkeersstroom op de Bovenkerkerweg. In het onderzoek is aangegeven dat de voet- en fietsersoversteekplaats over de Bovenkerkerweg tussen de Dr. Willem Dreesweg en de Zagerij beter verwijderd kan worden om de doorstroming te behouden. Dit betekent dat voetgangers en fietsers de Bovenkerkerweg ongelijkvloers zullen moeten kruisen. Het aanleggen van een tunnel voor langzaam verkeer, zoals ook beschikbaar is bij de tramonderdoorgang bij Poortwachter, is hierbij de meest logische oplossing. Daarmee blijft de kruising voor het overige verkeer regelbaar zonder overige

aanpassingen. Ook de grote kruisingen die buiten de Bovenkerkerwegzone liggen, te weten de kruising van de Bovenkerkerweg met de Beneluxbaan en de kruising van de Beneluxbaan met de Van der Hooplaan, zijn in het onderzoek meegenomen. Voornoemde kruisingen zijn zwaar belast. Dit is niet specifiek gerelateerd aan de realisatie van voornoemde projecten, maar ook aan de autonome groei in en om Amstelveen. Op dit moment lopen studies om te onderzoeken wat de beste manier is om de verkeersafwikkeling op beide kruisingen te verbeteren.

4.3 Geluid

De Bovenkerkerweg is zeer bepalend voor de geluidbelasting bij de nieuwbouw van woningen

gelegen aan de Bovenkerkerweg. Om deze reden is in opdracht van de gemeente door bureau Tauw onderzoek uitgevoerd naar de manier waarop nieuwbouw het beste realiseerbaar is om daar zo vroeg mogelijk in het proces wetenschap van te hebben. Op deze manier proberen we de gezonde leefomgeving een positie te geven in de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone. Er is onderzocht wat de geluidbelasting is op de verschillende mogelijke gevels per ontwikkeliland. Ook is hierbij het geluid van het vliegverkeer betrokken, omdat deze gecumuleerd (opgeteld) met het wegverkeer moet worden betrokken in de afweging. Andere significante geluidbronnen zijn niet in de omgeving aanwezig. Hoewel het niet in het onderzoek is benoemd, is het onderzoek uitgevoerd conform het door de gemeenteraad in 2023 vastgestelde "Geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen". De bouwplannen op de ontwikkeleilanden binnen de Bovenkerkerwegzone zullen aan dit vastgestelde geluidbeleid moeten voldoen.

Conclusie van het uitgevoerde onderzoek door Tauw is dat de geluidsniveaus op de verschillende gevels hoog zijn, maar niet te hoog of onoplosbaar hoog. Uit de resultaten volgt dat het gecumuleerde geluid door gemeentewegen en de luchtvaart ten hoogste 62 dB bedraagt op de verschillende mogelijk gevels van de ontwikkeleilanden. Omdat de zogenaamde "standaardwaarde" wordt overschreden, dient de gemeente de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid te beoordelen. Maatregelen nemen aan de Bovenkerkerweg zelf of een geluidsscherm bieden te weinig soelaas. Daarom moet gekeken worden naar maatregelen van bouwkundige aard, door bijvoorbeeld het realiseren van de woningen met minimaal één geluidluwe gevel. Uit het onderzoek blijkt dat bijna alle oostgevels (de gevels die niet aan de Bovenkerkerweg liggen) te beschouwen zijn als geluidluw. Daar waar dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om bouwkundige oplossingen te vinden voor een geluidluwe gevel. Voorbeeld hiervan is het maken van afsluitbare loggia's.

Bij het bepalen van de geluidsoverlast wordt gekeken naar het verkeersgeluid van en naar het plangebied en hoe dit hoorbaar is bij bestaande woningen in de omgeving. Omdat de huidige bebouwing in de Bovenkerkerwegzone al fungeert als een soort geluidsbuffer voor de Bovenkerkerweg en de nieuwe gebouwen vaak hoger zullen zijn, zal deze geluidswerende werking waarschijnlijk toenemen. De berekening hiervan houdt ook rekening met veranderingen in het verkeer door de nieuwbouw. Verwacht wordt dat dit geen grote problemen oplevert, omdat de verkeersroutes grotendeels hetzelfde blijven als nu.

4.4 Stikstofdepositie

Bij elke omgevingsvergunning-aanvraag moet aangetoond worden dat het desbetreffende plan niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Dit wordt aangetoond op basis van een berekening met de AERIUS Calculator (de op dat moment actuele versie). Het meenemen van een referentiesituatie (intern salderen) in het onderzoek is niet mogelijk zonder omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Daarnaast schrijft het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 7.19a) voor dat adequate maatregelen worden getroffen bij bouw- en sloopwerkzaamheden om de emissie van stikstof te beperken. Bij de omgevingsvergunning-aanvragen wordt aangetoond hoe hier aan voldaan wordt.

Een eventuele stikstofdepositie kan een belangrijke randvoorwaarde geven voor de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone. Indien de bouwfase van een plan leidt tot stikstofdepositie kan de oplossing (mogelijk) gezocht worden in de wijze (inzet van nieuw of elektrisch materieel) en/of fasering (temporiseren) van de bouw. Indien het toepassen van deze maatregelen niet leidt tot een reductie tot 0,00 mol/ha/jaar kan intern salderen in de bouwfase (met passende beoordeling en omgevingsvergunning flora en fauna) worden toegepast.

4.5 Luchtkwaliteit

In en nabij vastgestelde aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit moeten overheden toetsen aan de rijks-omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Amstelveen ligt in het aandachtsgebied Amsterdam/Haarlem.

Beoordeling van de luchtkwaliteit betekent kort gezegd dat het bevoegd gezag dient te motiveren dat er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden of de activiteit niet in betekenende mate (NIBM of verwaarloosbaar) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl).
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen. In het plangebied Bovenkerkerwegzone worden circa 1.000 woningen gerealiseerd. Dit aantal blijft onder bovenstaande vastgestelde grenzen, en is dus te classificeren als NIBM. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden is daarom niet nodig.

4.6 Natuurbescherming

Er is een zogenaamde "Quickscan" uitgevoerd door bureau E.C.O. Logisch met de vraag of de ontwikkelingen in de Bovenkerkerwegzone strijdig zijn met de Omgevingswet op het gebied van natuurbescherming. De Quickscan is in 2023 uitgevoerd op alle ontwikkel-eilanden, daarbij zijn zowel de flora als de fauna in ogenschouw genomen.

In het gebied zijn geen bijzondere vondsten gedaan aangaande de flora en fauna. Alle gevels van de huidige gebouwen zijn in potentie geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, gierzwaluwen en mussen, zoals doorgaans in Amstelveen voorkomt bij bestaande bebouwing. Om deze reden is de aanbeveling gedaan om nader onderzoek te doen naar de verblijfplaatsen van vleermuizen, dit onderzoek dient jaarrond plaats te vinden. In het gebied zijn op één ontwikkel-eiland meerdere boomholtes aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven.

Daarnaast dient nader onderzoek plaats te vinden naar jaarrond beschermde nesten. De nesten die in de Quickscan zijn aangegeven, zijn vooral gelegen in de te behouden groenzoom van de entreezone tussen de kantoren en de woonbebouwing van Middenhoven. Ook in goed ontwikkelde struikgewasstroken kunnen marterachtigen voorkomen. Dit 'struweel' bevindt zich voor een groot deel in de eerdergenoemde groenzoom van de entreezone.

Voorgaande zaken dienen door de eigenaren te worden meegenomen in nader onderzoek, voordat zij hun omgevingsvergunning kunnen aanvragen. Wanneer eigenaren voor tijdelijke bouwruimte ook buiten hun eigendom werkzaamheden willen verrichten, dan dienen zij die gronden ook in hun onderzoek te

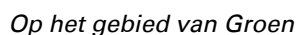
Gezien het feit dat de Quicksan en het aanvullend onderzoek een houdbaarheidsdatum hebben, dienen de eigenaren rekening te houden met het moment van het uitvoeren van aanvullend onderzoek, in relatie tot het verkrijgen van een mogelijke vergunning van de Omgevingsdienst en de start bouw, of sloop, van hun project.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er een aantal aandachtspunten is bij de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone. Daar is in deze Gebiedsvisie, en specifiek in de ruimtelijke visie en bouwenveloppen in de volgende hoofdstukken, rekening mee gehouden voor zover dit op dit moment mogelijk is. Immers, we werken nu met bouwenveloppen en niet met uitgewerkte bouwplannen. Daarom dient bij de ruimtelijke procedures die voor de definitieve bouwplannen gevoerd worden ook de daadwerkelijke verantwoording plaats te vinden op deze ruimtelijke raakvlakken en randvoorwaarden.

Tot slot vragen we aandacht voor netcongestie. Het elektriciteitsnet kent momenteel een te kleine capaciteit: de transportvraag is te hoog ten opzichte van het transportaanbod. Hierdoor worden aanvragen van nieuwe projecten momenteel getemporiseerd door de regionale netbeheerder. Hoewel woningbouw hierbij nu prioriteit heeft, leidt dit vaak alsnog tot een wachttijd van enige jaren voordat elektriciteit geleverd kan worden. Grote aansluitingen worden soms ook op een wachtlijst geplaatst. Omdat de te ontwikkelen ontwikkelpleinen binnen de Bovenkerkerwegzone niet binnen korte tijd worden gerealiseerd én omdat de bestaande gebouwen reeds ook een energietransportvraag kennen, die gebruikt kan worden voor de woningbouwontwikkeling, is het niet zeker in hoeverre de ontwikkeling binnen de Bovenkerkerwegzone concreet gevolgen ondervindt van de netcongestie. De netbeheerders voeren in 2025 een nader onderzoek uit die de gevolgen per netvlak in beeld moet brengen met tijdsplannen waarop de netcongestie opgelost zou moeten zijn. De uitkomsten zullen we betrekken in de ontwikkelopgave Bovenkerkerwegzone.

5.1 Nota van Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten en de Ontwikkeltrap zijn als volgt samen te vatten:



- a. Een samenhangend en uniek groenstedelijk verblijfsmilieu;
- b. Met drie groene sferen en functies die herkenbaar zijn binnen de zone:
 1. Het groen ten oosten van de Bovenkerkerweg, dat verwijst naar de oorspronkelijke functie van deze historische weg;
 2. De groene verbindingen binnen het gebied zelf als verblijfszone, van noord naar zuid en van oost naar west;
 3. De groene zoom als onderdeel van de entreezone, als buffer tussen Middenhoven en de Bovenkerkerweg, maar ook tussen Middenhoven en de bebouwing binnen de zone zelf.

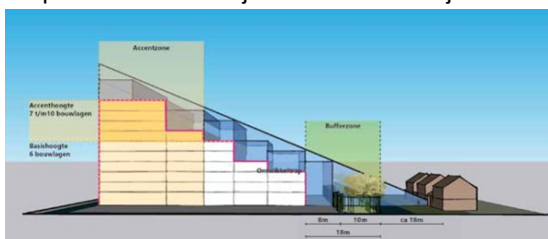
Op het gebied van Bebouwing

- a. De Bovenkerkerwegzone vervult een overgang tussen Middenhoven en de nieuwbouw op bedrijventerrein Legmeer, zowel qua schaal als maat;
- b. De bebouwing veroorzaakt een minimale impact op de bebouwing van Middenhoven, zowel qua privacy als bezonning;
- c. De bufferzone tussen de woonwijk en de nieuwbouw is een beeldbepalend element.

Op het gebied van Mobiliteit

- a. Geen nieuwe autoverbindingen tussen de Bovenkerkerweg en Middenhoven;
- b. Voorrang voor voetgangers en fietsers bij de uitwerking van de plannen;
- c. Parkeerdruk in de wijk Middenhoven niet laten toenemen door de nieuwe bebouwing.

Het belangrijkste instrument uit de NvU is de Ontwikkeltrap. De Ontwikkeltrap definieert zowel de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing van Middenhoven als de bijbehorende bouwhoogte die getrapt oploopt vanaf de oostzijde naar de westzijde aan de Bovenkerkerweg.



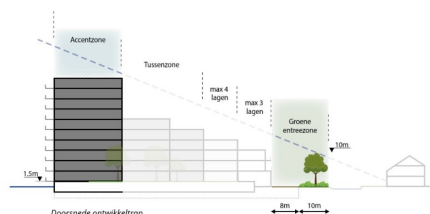
In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat bouwen tot LIB-hoogte (de hoogte van het Luchthavenindeling-besluit oftewel de maximale bouwhoogte vanwege Schiphol) mogelijk is. Dit met de voorwaarde dat de hoogbouw passend moet zijn in de omgeving. LIB-hoogte betekent in dit gebied een hoogte van 15 tot 19 bouwlagen. De afweging over wat passend is in de omgeving, heeft in de NvU plaatsgevonden met het opnemen van de zogenaamde Ontwikkeltrap. De Ontwikkeltrap geeft aan welke bouwhoogte in de Bovenkerkerwegzone passend is in de omliggende (woon)omgeving. Een zichtlijn vanuit de woningen definieert de maximale bouwhoogte met daartussen behoud en versteviging van de groenzone met bomen. Nieuwe bebouwing dient onder die zichtlijn te blijven. Daarbij geldt ook de regel dat de hoofdmasa van de bebouwing niet hoger is dan 6 bouwlagen, met daar bovenop de mogelijkheid voor één hoogteaccent tot 10 bouwlagen per ontwikkelleiland. Op deze manier heeft de belangenafweging plaatsgevonden tussen de individuele belangen van omwonenden en het algemeen belang van het bouwen van woningen, binnen de gegeven randvoorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een financieel uitvoerbare businesscase.

De Ontwikkeltrap is in de NvU neergezet als model dat toepasbaar is op de gehele Bovenkerkerwegzone. In werkelijkheid ligt ieder ontwikkelleiland en de aanliggende bebouwing van Middenhoven net iets anders ten opzichte van elkaar. Daarom is bij de vertaling van de NvU naar de Gebiedsvisie een tussenstap gezet waarbij voor ieder ontwikkelleiland precies is aangegeven wat de bufferzone is en waar de precieze

hoogtelijnen liggen zie ook de afbeelding in paragraaf 4.2. De hoogtelijnen worden gedefinieerd met een zichtlijn vanuit de woningen aan de rand van Middenhoven.

De volgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd om per ontwikkeleiland de juiste invulling te geven van de Ontwikkeltrap:

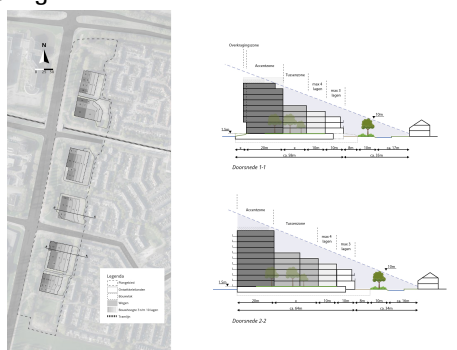
- De zichtlijn loopt loodrecht vanuit de woningen in Middenhoven;
- Aan de zijde van Middenhoven trapt de bebouwing op;
- De eerste 10 meter is maximaal 3 bouwlagen hoog, de volgende 10 meter is 4 bouwlagen hoog;
- Tot aan het hoogteaccent volgt een overgangszone. Deze overgangszone kan per ontwikkeleiland verschillen. Immers, het ene eiland is breder dan de andere. Vastgelegd wordt dat de bouwhoogte in de overgangszone minimaal 2 lagen onder de zichtlijn blijft én dat de overgangszone zelf minimaal 10 meter breed is;
- De overgangszone is in absolute zin ook niet hoger dan 6 bouwlagen;
- Het hoogteaccent aan de Bovenkerkerwegzijde is maximaal 30 meter lang of breed met een maximale maat van 45 meter in de diagonaal. (Deze regel is conform gemeentelijke Hoogbouwvisie);
- Het hoogteaccent mag niet hoger zijn dan 10 bouwlagen, maar mag ook deels uit lagere elementen bestaan, zolang de maximale grootte, zoals beschreven in het voorgaande punt, niet overschreden wordt.



Deze uitgangspunten hebben geleid tot de hoogtekaart op de volgende pagina, waarmee de eigenaren hun massastudies hebben uitgewerkt.

5.2 Massastudies

De eigenaren hebben op basis van de hoogtekaart gestudeerd op welke manier zij invulling kunnen geven aan een mogelijk bouwplan binnen deze kaders, oftewel een massastudie. De eigenaren hebben hier met verschillende architectenbureaus naar gekeken. Doelstelling van de massastudies is om grip te krijgen op het ontwikkelmodel per ontwikkeleiland, waarbij alle ruimtelijke en programmatische ingrediënten moeten leiden tot een zowel voor de eigenaren als voor de gemeente haalbare ontwikkeling. Op basis van de massastudie is in deze Gebiedsvisie dan de verdere bouwvelop afgeleid, die dient als kader voor de toekomstige ontwikkeling.



De massastudies zijn eind 2023 en begin 2024 door de eigenaren en hun architecten uitgewerkt en vervolgens door de gemeente getoetst om te bezien of ze voldoen aan de NvU. Uiteindelijk zijn alle massastudies beoordeeld door de gemeente als "voldoende aan de NvU". Vervolgens zijn alle massastudies opgenomen op één kaart en in één 3D-model, zodat duidelijk werd hoe de massastudies naast elkaar liggen en op elkaar reageren. Dit is belangrijk om inzicht te krijgen in bouwhoogtes, bezonning, onderlinge verbindingen en onderlinge ontsluitingen, wat belangrijke inhoud vormt voor de te maken bouwveloppen per ontwikkeleiland.



De manier waarop de Ontwikkeltrap vanuit de NvU vertaald is per ontwikkeleiland en de massastudies van de verschillende ontwikkeleilanden zijn begin zomer 2024 door de gemeente toegelicht tijdens een bewoners- en participatieavond. Hierover meer in de volgende paragraaf.

5.3 Participatie

A. Nota van Uitgangspunten

Bij het opstellen van de NvU hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met omwonenden, grondeigenaren en raadsleden. Datgene wat is opgehaald uit deze gesprekken en hoe dit is verwerkt in de NvU is in januari 2023 door de gemeente toegelicht tijdens een drukbezochte inloopavond voor omwonenden en raadsleden. Tijdens deze inloopavond was er grote betrokkenheid van omwonenden bij de invulling van de zone met woningbouw. De hoogte van de nieuwbouw en de afstand tot de woningen in Middenhoven, het behoud van de groene zone en de toenemende verkeers- en parkeerdruk zijn de grootste zorgen van de omwonenden in Middenhoven. In de NvU die vervolgens in maart 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad is vervolgens het uitgangspuntenkader gegeven waarbinnen de verdere uitwerking van de Bovenkerkerwegzone zich moet bewegen.

Over de voornoemde grootste zorgpunten van omwonenden is in de NvU het volgende vastgelegd:

Bouwhoogte: de Ontwikkeltrap geeft het kader waarbinnen de nieuwbouw mag worden gebouwd. De hoogte is gemaximeerd op 10 bouwlagen en niet op de mogelijkheid om tot de maximum bouwhoogte te gaan die vanuit het Luchthavenindelingbesluit ter plaatse mogelijk is (45 tot 55 meter boven NAP, oftewel ongeveer 15 tot 19 bouwlagen). Bovendien is de 10 bouwlagen alleen mogelijk als accent.

Afstand tot woonbebouwing Middenhoven: ook de afstand tot de woonbebouwing is genormeerd in de Ontwikkeltrap. Vanaf de westelijke oever van de grenssloot tussen Middenhoven en de Bovenkerkerwegzone is er altijd minimaal 18 meter ruimte (10 meter groenzone en 8 meter verkeersruimte) tot de nieuwe bebouwing. In paragraaf 2.4 is dit benoemd als de entreezone.

Behoud groene bufferzone: in de Ontwikkeltrap is opgenomen dat binnen de entreezone de groene buffer minimaal 10 meter breed moet zijn. Hierin komen geen padenstructuren. Eén en ander met uitzondering van kleine delen waar nu, bestaande, openbare weg binnen de 10 meterzone valt.

Toenemende verkeers- en parkeerdruk: opgenomen is dat er geen nieuwe autoverbindingen met Middenhoven worden gerealiseerd. Bovendien wordt er ingezet op deelmobiliteit en optimaal gebruik van de aanwezige voorzieningen voor openbaar vervoer (tram en bus). Ook is opgenomen dat de Nota Parkeernormen leidend is voor het aantal te realiseren parkeerplekken.

B. Enquête

Medio 2023 is een enquête uitgevoerd met verschillende vragen over de Bovenkerkerwegzone. De enquête is uitgezet onder alle bewoners van de gehele wijk Middenhoven. De vragen richtten zich op de invulling van de Bovenkerkerwegzone qua type bebouwing en invulling van het landschap, met daarnaast enkele vragen over de woningbehoefte. In het najaar van 2023 heeft over de resultaten terugkoppeling plaatsge-

vonden met een samenvatting op denkmee.amstelveen.nl. Deze samenvatting is opgenomen in Bijlage 3 van deze Gebiedsvisie.

De enquête is 510 keer ingevuld, een responsresultaat van 15%. Veruit de meeste respondenten wensen in de Bovenkerkerwegzone getrapte bebouwing (64% van de respondenten heeft dit ingevuld), daarnaast ziet men graag groene gevels (36% van de respondenten heeft dit ingevuld). Bij de uitstraling van het groen kregen een natuurlijke invulling en bewegen en ontmoeten de meeste stemmen, respectievelijk 56% en 43%. Dit correspondeert met de andere vraag over de gewenste functie van het groen, namelijk "Wandelen, hardlopen of hond uitlaten". Maar liefst 72% van de respondenten heeft dit ingevuld. Op de vraag of er meer voetgangersverbindingen in het groen moeten komen reageerde 2/3 deel positief en 1/3 deel negatief. Qua verwachte functies in de Bovenkerkerwegzone scoort een gezondheidscentrum veruit het hoogste met 65% van de respondenten die dit hebben aangekruist. De resultaten van de enquête geven voldoende aanknopingspunten om verder te werken aan de invulling van de Bovenkerkerwegzone. De getrapte bebouwing was reeds uitgangspunt in de NvU evenals de invulling van de groene zone voor bewegen en ontmoeten. Ook het in de enquête veel genoemde gezondheidscentrum maakt deel uit van de plannen.

C. Massastudies

De manier waarop de Ontwikkeltrap uit de NvU is vertaald naar de situatie per ontwikkeliland met daarnaast de massastudies zijn voorgelegd aan omwonenden. Hiertoe is aan het begin van de zomer van 2024 een inloopavond georganiseerd en aansluitend konden omwonenden ook reageren via denkmee.amstelveen.nl. Doelstelling van deze participatie was om omwonenden enerzijds te informeren over de manier waarop de gemeente verder is gegaan met het vastgestelde kader uit de NvU en welke invulling daarbinnen mogelijk is. Anderzijds konden omwonenden ook hun reactie geven op de verschillende massastudies en de uitwerking daarvan, bijvoorbeeld over:

- de precieze positie van de bouwvolumes;
- de ontsluitingsrichtingen van de verschillende ontwikkeleilanden;
- de invulling van het groen in zijn algemeenheid;
- de invulling van de groene bufferzones;
- de wenselijkheid van extra voetgangersverbindingen met de wijk;
- de beeldkwaliteit van de panden.

Per ontwikkeliland was door iedere eigenaar een bezonningsstudie opgesteld bij de massastudie. Hieruit blijkt dat door de getrapte bebouwing de schaduwwerking op de bestaande bebouwing vanaf de namiddag niet groot is, ook niet ten opzichte van de schaduwwerking vanuit de bestaande bebouwing. Bij de bezonningsstudies is gerekend zonder de schaduwwerking van de bomenrij, die zeker in de maanden april-mei tot oktober-november een bepalende factor is in de bezonning.

De inloopavond was goed bezocht en ook van de aanvullende mogelijkheid om reactie te geven op denkmee.amstelveen.nl is goed gebruik gemaakt. De gemeente en eigenaren van de verschillende ontwikkeleilanden waren tijdens de inloopavond aanwezig om de plannen toe te lichten en om vragen te beantwoorden. Omwonenden zijn kritisch over de plannen. De meeste reacties gaan over de hoogte en grootte, en daarmee ook de massaliteit, van de massastudies. Dit is begrijpelijk, maar ook lastig te beantwoorden, omdat alle massastudies passen binnen het kader van de vastgestelde NvU. De NvU geeft het gebiedsgerichte kader van wat qua massa passend is op deze plek en wat niet. In de NvU zijn de beperkingen opgelegd aan afstanden van de nieuwbouw tot de bebouwing van Middenhoven en aan de bouwhoogte. De massastudies voor de zes ontwikkeleilanden passen alle binnen de kaders van de NvU en zijn daarmee ook, op grond van de NvU, passend binnen de Bovenkerkerwegzone. Uiteraard dienen aanvullende randvoorwaarden ook te kloppen, zoals de verkeersaantrekkende, het aantal parkeerplekken of de bezonning, maar dit volgt later bij de verdere uitwerking van de bouwplannen door de eigenaren. De massa's op zichzelf staan bij de verdere uitwerking niet ter discussie, omdat ze passen binnen het kader van de door de gemeenteraad vastgestelde NvU.

In Bijlage 2 van deze Gebiedsvisie is de samenvatting opgenomen van de binnengekomen reacties, zowel van de post-its die tijdens de inloopavond konden worden geplakt, als van de nadien binnengekomen reacties via denkmee.amstelveen.nl. Degenen die een reactie gaven waren er reeds mee bekend dat er

geen individuele reactie zou komen op de opmerkingen, maar dat een samenvatting zou volgen in de Gebiedsvisie. Daarom wordt hieronder een reactie gegeven op de meest genoemde punten: Groen, Verkeer/Parkeren en Voorzieningen. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, volgt geen verdere reactie op de hoogte en de massa, aangezien de massastudies allen passend zijn binnen het kader van de NvU.

Groen

Veel bewoners maken zich zorgen over het verlies aan groen in het gebied. Er wordt gesteld dat de groene randzone, zoals dit in het stedenbouwkundig plan van de wijk Middenhoven bedoeld was, wordt aangetast. Bovendien maakt men zich er zorgen over de mogelijke aantasting van de 10 meter groene bufferzone, die is voorzien tussen Middenhoven en de nieuwbouw.

Reactie hierop is dat de bouwontwikkelingen binnen de Bovenkerkerwegzone zich louter bevinden op de private ontwikkel-eilanden van de verschillende eigenaren. Er worden geen woningen gebouwd in de omliggende groenzone, die vanuit het stedenbouwkundig plan voor Middenhoven bedoeld was en is als groenzone. Het overgrote deel van de private ontwikkel-eilanden bestaat uit bebouwing en parkeerterrein, met enkele solitaire bomen en opgaand struikgewas. Ook nu kunnen eigenaren op eigen terrein bomen kappen of groen aanpassen. Daar is geen kapvergunning voor nodig. Zij moeten wel rekening houden met het broedseizoen. De Quicksan Natuurbescherming die is uitgevoerd, geeft aan dat op sommige plekken nader onderzoek door de eigenaren benodigd is, maar dat er niet op voorhand beperkingen zijn in de aanpassingen van groen op de private ontwikkel-eilanden. Met dit in gedachten wil de gemeente inzetten op het behouden van en waar mogelijk versterken van de groene bufferzone van 10 meter tussen de woningen van Middenhoven en de nieuwbouw, zodat deze niet verloren gaat. Bij de bouwontwikkelingen moet goed onderzocht worden op welke manier zoveel mogelijk bomen op de ontwikkel-eilanden behouden kunnen blijven in deze zone. Realiteit hierbij is dat sommige bomen zullen worden gekapt omwille van de bouwactiviteiten, maar ook omwille van de kwaliteit van de bomen zelf. Bomen staan hier en daar scheef en hangen daarmee soms ook over het water. Selectieve kap van bestaande bomen biedt een kans om nieuwe bomen terug te plaatsen die toekomstbestendig zijn én een goede bufferfunctie innemen in deze zone.

Naast de bufferzone zet de gemeente in op het creëren van groene milieus in de binnentuinen op de nieuwe ontwikkel-eilanden. Iedere eigenaar moet een groene binnentuin realiseren en deze gedeeltelijk openstellen.

Verkeer en parkeren

Veel reacties gaan over de verkeersaantrekking van de nieuwe plannen en de verkeersveiligheid en het aantal parkeerplekken versus de al hoge parkeerdruk in de wijk Middenhoven. Ten aanzien van de verkeersaantrekking en de verkeersveiligheid dienen de uit- en inritten aan Poortwachter en de Dr. Willem Dreesweg te voldoen aan de ontwerp-normen die daarvoor gelden. Wanneer de kantoren in vol bedrijf zouden zijn is er sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekking, echter deze kantoren staan nu voor een groot deel leeg. De uitritten zullen verkeersveilig worden aangepast wanneer dit nodig is voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Om de kruising van de Dr. Willem Dreesweg met de Bovenkerkerweg te ontlasten, zal op termijn een fietstunnel worden aangelegd. Deze fietstunnel wordt ontworpen conform de normen voor sociale veiligheid. Een aantal omwonenden gaf dit in de reacties als aandachtspunt mee.

Ten aanzien van het parkeren is in de NvU reeds gemeld dat voor de parkeernormering per ontwikkel-eiland gebruik gemaakt wordt van de door de raad vastgestelde Nota Parkeernormen. Dit is nog steeds uitgangspunt voor de ontwikkeling met de verduidelijking dat het gaat om de ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning vigerende Nota Parkeernormen. Daarnaast wordt in de anterieure overeenkomst met de eigenaren opgenomen dat de nieuwe bewoners en bezoekers van deze bewoners geen recht hebben op een parkeervergunning in de openbare ruimte.

Voorzieningen

Een aantal reacties gaat over de voorzieningen in het plan. Enerzijds gaat het over het aantal woningen dat wordt bijgebouwd en welke noodzakelijke voorzieningen daar tegenover staan. Reactie daarop is dat de gemeente als voorwaarde meegeeft dat ongeveer 25% van de plinten (de benedenverdiepingen) beschikbaar moeten zijn voor voorzieningen. Daarbij dient in ieder geval ook te worden voorzien in het aanwijzen van een plek voor een medisch centrum, omdat daar in de huidige situatie gecombineerd met de nieuwbouw, de meeste behoefte aan is. De invulling van het medisch centrum is verder aan de huisartsen en ondernemers. Meer hierover in paragraaf 5.3.2. Anderzijds gaat het over de groenvoorzieningen in en om het plan. Doelstelling is dat de binnenterreinen van de nieuwe gebouwen op de ontwikkel-eilanden aantrekkelijk zijn om te verblijven voor de nieuwe bewoners, maar dat deze binnenterreinen ook openbaar toegankelijk zijn voor andere personen, zoals omwonenden. Daarnaast wordt voorzien in een upgrade van het openbaar gebied rondom de nieuwbouw, zoals het vernieuwen van de speelterreinen en het versterken van de groene zone langs de Bovenkerkerweg.

6 Visie op de Bovenkerkerwegzone en randvoorwaarden voor de ontwikkeling

6.1 Inleiding

In paragraaf 2.1.1. is reeds een samenvatting gegeven van de visie die we hebben op de Bovenkerkerwegzone. In dit hoofdstuk werken we deze visie verder uit. Dit doen we door een schets te geven van de doelen die we nastreven in dit gebied en hoe deze opgevolgd worden in de voorwaarden die we stellen aan de verdere ontwikkeling. Deze voorwaarden relateren we ook aan wat geschetst is in de voorgaande hoofdstukken, zoals de uitgevoerde onderzoeken en de uitgevoerde participatie.

6.2 Doelen

De voorwaarden die we stellen aan de invulling van de Bovenkerkerwegzone komen ook voort uit de doelen die we hebben voor dit gebied. De volgende opsomming geeft inzicht in deze doelen, gecategoriseerd naar de ruimtelijke opdrachten uit de omgevingsvisie met daaronder enkele doelen die daaraan uitwerking geven. Het geheel is beredeneerd vanuit het centrale doel: het creëren van een groen stedelijk entreegebied voor de stad en de wijk met een serie gestapelde gebouwen met geringe impact op de wijk Middenhoven.



Gezond Amstelveen

- Een toegankelijke parkzone voor iedereen;
- Ruimte voor verblijf en ontmoeting;
- Goede sociale veiligheid;
- Gezond bewegen in het gebied;
- Bescherming bieden tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Groen Amstelveen

- De groenstructuur wordt als een samenhangend park ontwikkeld;
- Natuurlijke en recreatieve waarden worden versterkt;
- Historische polderstructuur wordt herkenbaar gemaakt;
- De nieuwe semi-publieke ruimten worden aangenaam en aantrekkelijk groen.

Compact Amstelveen

- Alleen (her)ontwikkeling op bestaande kavels;
- Woningbouw voor diverse doelgroepen;
- Ruimte voor maatschappelijke functies.

Duurzaam Amstelveen

- Mogelijk maken van collectief duurzaam warmtesysteem;



Op de afbeelding hiervoor is weergegeven welke ingrepen in de openbare ruimte door de gemeente zullen worden uitgevoerd.

De binnentuinen zijn de geheel of gedeeltelijk omsloten ruimtes binnen de gebouwen. Deze verblijfsgebieden zijn (semi-)toegankelijk voor aan- en omwonenden. Vanwege de waarde die het groen heeft voor natuur, klimaat en het verblijfsklimaat dient de inrichting van de binnentuinen een aanzienlijke bijdrage te leveren aan het leefmilieu van de wooneilanden.

6.3.3 Voorzieningen

In paragraaf 2.3 is beschreven dat er in Amstelveen-Zuid behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen en met name in de eerstelijnszorg. Ook is er behoefte aan een kinderdagopvang en/ of buitenschoolse opvang, een behoefte die vergroot zal worden met de bouw van ongeveer 1.000 woningen in de Bovenkerkerwegzone. Voor de gehele zone willen we voorzien in levendigheid op straat op meerdere delen van de dag, iets waarbij voorzieningen in de plint een rol kunnen spelen. Als vuistregel hanteren we dat er in de plinten van de gebouwen ruimte moet zijn voor ongeveer 3.500 m² (Bruto vloeroppervlakte/BVO) aan voorzieningen, iets wat neerkomt op ongeveer 25% van de "footprints" (het ruimtebeslag) van de gebouwen.

Soort voorzieningen

De 3.500 m² BVO verdelen we onder in een oppervlakte van in ieder geval 1.000 tot 1.200 m²

BVO voor een medisch centrum en 800 m² BVO voor overige maatschappelijke functies, waaronder we in deze Gebiedsvisie ook kinderdagopvang scharen. De overige vierkante meters kunnen worden ingevuld met de volgende functies:

Kantoorfuncties; Zakelijke of financiële dienstverlening, zoals onder andere een makelaarskantoor, een hypotheekkantoor of een reisbureau; Consumentverzorgende dienstverlening, zoals onder andere een schoonheidssalon, een nagelstudio of een kapper; Woon-werkwoningen, waarbij in de eerste bouwlaag gewerkt wordt in de functies zoals onder 1, 2 en 3 hierboven benoemd is en erboven gewoond wordt; Kleinschalige daghoreca, zoals een snackbar/lunchroom/ restobar of een koffiebar met werkplekken; Uiteraard zijn ook extra maatschappelijke functies mogelijk naast de genoemde oppervlaktes voor een medisch centrum en kinderdagopvang. Meerdere locaties voor kinderdagopvang zijn niet onmogelijk. Maar ook wordt gedacht aan aan de bewoning gelieerde maatschappelijke functies, zoals gemeenschappelijke huiskamers met dagactiviteiten. Dit past bij het ook gewenste concept van het toevoegen van seniorenwoningen.

Zoals ook in paragraaf 2.3 is aangegeven, voorzien we geen detailhandel in de Bovenkerkerwegzone. De nieuwe bewoners kunnen gebruik maken van winkelcentrum Middenhoven of van de nieuw te bouwen detailhandel/ supermarkt op Nieuw-Legmeer. Deze twee centra zijn op korte afstand gelegen en het is noodzakelijk dat deze levensvatbaar blijven als centrum van de wijken Middenhoven en Nieuw-Legmeer. We streven ernaar om de seniorenwoningen zo dicht mogelijk bij de OV haltes te realiseren, zoals de tramhalte bij Poortwachter en de bushalte aan de Dr. Willem Dreesweg. Randvoorwaarde bij vergunning-

verlening in de Bovenkerkerwegzone is uiteraard dat gehandeld wordt binnen de wettelijke kaders van het voorkomen van geluid- en geurhinder voor de omliggende woonbebouwing en dat moet worden voldaan aan de parkeernorm van de betreffende functie.



Locatie voorzieningen

De voorzieningen kunnen verspreid over de gehele Bovenkerkerwegzone voorkomen, waarover de nadere regels gesteld zijn in de bouwenveloppen in de bijlagen bij deze Gebiedsvisie. Omwille van de goede bereikbaarheid van het medisch centrum sturen we specifiek voor deze functie aan op een plek nabij de Dr. Willem Dreesweg, omdat hier de auto-aansluiting met de wijk Middenhoven gegarandeerd is. Dit ook in verband met de bereikbaarheidseisen voor een ambulance. Door de bussluit op Poortwachter is deze aansluiting met de wijk Middenhoven afwezig voor de ontwikkeileilanden die via Poortwachter ontsloten worden. Om deze reden voorzien we een medisch centrum op één van de twee ontwikkeileilanden aan weerszijden van de Dr. Willem Dreesweg. Het overig oppervlak aan voorzieningen kan gelijkmatig worden verdeeld over de ontwikkeileilanden van de Bovenkerkerwegzone.

De eigenaren van de ontwikkeileilanden zijn zelf verantwoordelijk voor het invullen van de hen geboden ruimte om voorzieningen te realiseren en de markt hiervoor te verkennen. Belangrijk hierbij is om uiterste inspanning te betrachten om het medisch centrum en de kinderopvang mogelijk te maken. De realisatie van deze functies is daarom ook een voorwaarde in deze Gebiedsvisie. De aanwijzing van de overige commerciële functies is ook een voorwaarde, hoewel de verwachting is dat deze functies zonder meer hun plek kunnen vinden in de plinten van de gebouwen.

Samenvatting voorwaarden voorzieningen

Om duidelijkheid te geven aan de voorwaarden in de voorgaande alinea's worden deze hier puntsgewijs herhaald:

- Uitgangspunt is om een totaaloppervlakte van 3.500 m² (Bruto vloeroppervlakte/ BVO) aan voorzieningen te realiseren.
- Binnen de oppervlakte van 3.500 m² BVO dient een medisch centrum te worden gerealiseerd van 1.000 m² tot 1.200 m² BVO.
- Dit medisch centrum dient gerealiseerd te worden op één van de twee ontwikkeileilanden aan weerszijden van de Dr. Willem Dreesweg.
- Binnen de oppervlakte van 3.500 m² BVO dient minimaal 800 m² BVO gereserveerd te worden voor overige maatschappelijke functies, waarbij het zeer wenselijk is dat er kinderdagopvang wordt gerealiseerd.
- Uitgangspunt is om de overige oppervlakte aan voorzieningen (3.500 m² BVO minus 1.000 tot 1.200 m² BVO minus 800 m² BVO aan overige maatschappelijke functies) evenredig te verdelen over alle ontwikkeileilanden. De functies die hierbinnen mogelijk zijn, zijn beschreven onder de nummers 1 tot en met 6 in de voorgaande paragraaf Soort voorzieningen.

Aanvullend worden de volgende voorwaarden opgenomen

- a. Het is mogelijk om de oppervlakte aan voorzieningen anders dan evenredig te verdelen over alle ontwikkelende eilanden, mits dit schriftelijk is vastgelegd door en tussen de betreffende eigenaren. Dit wordt vervolgens in de anterieure overeenkomsten met de betreffende eigenaren vastgelegd.
- b. Omdat de marktomstandigheden over enkele jaren anders kunnen zijn, nemen we als voorwaarde het volgende op: wanneer de eigenaren expliciet kunnen aantonen dat zij er alles aan gedaan hebben om de maatschappelijke functies (met name het medisch centrum en de kinderopvang) en de commerciële functies mogelijk te maken en dit (gedeeltelijk) niet mogelijk blijkt, dan kan het college van B&W een besluit nemen om af te wijken van de voornoemde voorwaarden A tot en met E. Belangrijke factor bij deze afweging is dat moet zijn aangetoond dat er geen behoefte is aan de die functies in dit gebied. De definitieve afspraken hierover zullen door de gemeente worden vastgelegd in de met de eigenaren te sluiten anterieure overeenkomsten op het moment dat zij wensen over te gaan tot het doorlopen van de ruimtelijke procedure om de nieuwbouw mogelijk te maken.

6.3.4 Verkeer en infrastructuur

De verkeersgeneratie van de Bovenkerkerwegzone als woongebied is groter dan de verkeersgeneratie in de huidige situatie, wanneer alle kantoren volledig in bedrijf zouden zijn. Hierover is een beschouwing gegeven in hoofdstuk 3 op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek. De aanleg van een tunnel onder de Bovenkerkerweg voor langzaam verkeer, tussen de Dr. Willem Dreesweg en de Zagerij, is hierbij nodig. Deze tunnel is niet gelinkt aan de ontwikkeling van de ontwikkelende eilanden die ontsluiten via Poortwachter. Het moment van de aanleg van deze tunnel door de gemeente wordt nader bezien in relatie tot de ontwikkelingen op Nieuw-Legmeer.



Voor wat betreft verbindingen door het gebied wordt er voor het autoverkeer gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Voor langzaam verkeer wordt de mogelijkheid gecreëerd dat er bruggen worden aangelegd tussen de ontwikkelende eilanden van de Bovenkerkerwegzone. Op deze manier worden de landschappelijke waterlopen, binnentuinen en poldereilanden onderling met elkaar verbonden voor sport, spel en ontmoeting. Hiermee zijn de ontwikkelende eilanden integraal onderdeel van de parkzone en worden er voor de buurt extra ommetjes gerealiseerd die kunnen bijdragen aan de leefkwaliteit. Er komen géén nieuwe bruggen van de ontwikkelende eilanden naar de bestaande wijk Middenhoven, ook omdat dat een veelgehoorde wens was vanuit omwonenden.

Over het parkeren wordt vastgelegd dat op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor één van de ontwikkelende eilanden, het bouwplan dient te voldoen aan de dan vigerende Parkeernota. In de anterieure overeenkomsten met de eigenaren wordt vastgelegd dat de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein en dat nieuwe bewoners en bezoekers geen parkeervergunning op straat krijgen, wanneer betaald parkeren wordt ingevoerd. Hiermee willen we voldoen aan de vraag vanuit omwonenden om te voorkomen dat extra parkeerdruk ontstaat in Middenhoven.

6.3.5 Energie en duurzaamheid

De gemeente heeft ambities op het gebied van duurzaam bouwen, zoals beschreven in de 'Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkelen' (vastgesteld in 2021 door de gemeenteraad, aangepast in 2024 met PLECK 6.0). De eigenaren in de Bovenkerkerwegzone kennen deze leidraad en hebben zelf ook ambities om de ontwikkel-eilanden duurzaam en energiezuinig te ontwikkelen. Omdat de ontwikkelingen op dit gebied snel gaan en de financiële haalbaarheid van het gegeven woningbouwprogramma ook meespeelt, kunnen de exacte maatregelen op dit moment nog niet vastgelegd worden.

Ook de markt zelf (beleggers en individuele kopers van woningen) vraagt om duurzaam te bouwen, omdat dit zorgt voor lagere exploitatiekosten. De leefomgeving wordt door meer groen, water en biodiversiteit kwalitatief verbeterd. Juist op dit punt van een groene en natuurinclusieve inpassing van de bebouwing, met wanneer mogelijk het gebruik van natuurlijke materialen, kan de Bovenkerkerwegzone hier een goede bijdrage leveren. De eigenaren spannen zich in om beter dan de wettelijke basis te presteren op het gebied van duurzaamheid (energie, circulair, klimaatadaptatie, groen/ecologie en mobiliteit) om zo aan de urgente opgaven te voldoen.

Op het gebied van energie levert een collectief verwarmingssysteem op bodemenergie een bijdrage aan een duurzame ontwikkeling. Het gebruik van bodemenergie in de Bovenkerkerwegzone is zeer waarschijnlijk. Daarom wordt ook in relatie tot de ontwikkeling van Legmeer rekening gehouden met de benodigde hoeveelheid bodemenergie, zodat beide projecten elkaar niet in de weg zitten bij het gebruik van de bodem als energiebron. Een aandachtspunt bij bodemenergie is de regeneratie van warmte. Omdat het warmte- en koudegebruik bij bodemenergie in balans moet zijn, is vanwege de grotere warmtevraag soms extra warmte nodig om deze balans te behouden. Wij hebben hierbij een voorkeur voor aquathermie, waarbij deze extra warmte wordt gehaald uit oppervlaktewater of van de op korte afstand van het plangebied gelegen watertransportleiding. Over de watertransportleiding loopt momenteel een onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid van het gebruiken van warmte uit deze leiding. Voorgaande geldt als alternatief voor het genereren van warmte uit apparaten die doorgaans op of nabij de gebouwen staan.

6.4 Eilandniveau



Voor de ontwikkeling van de private ontwikkel-eilanden zijn regels opgesteld die voor alle ontwikkel-eilanden gelden. De regels behoren bij kaarten die voor ieder ontwikkel-eiland zijn opgesteld. Het geheel van de regels en kaarten worden "bouwenveloppen" genoemd. De bouwenveloppen zoals opgenomen in Bijlage 1 vormen een integrale voorwaarde in deze Gebiedsvisie en zijn het resultaat van de eerder vastgelegde regels in de NvU en de daarna onderzochte mogelijkheden in de massastudies. Er worden in de bouwenveloppen regels gesteld over de gebouwen en de buitenruimte, over afstanden tot de bestaande wijk Middenhoven en hoogteaccenten en mogelijke overkragingen (uitstekende delen van een bouwwerk), over doorgaande routes en over het aanleggen van bruggen. De vormgeving van de plinten van de gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van de regels, evenals hoe het parkeren in de onderste lagen van de bebouwing moet worden gerealiseerd. Op de kaarten is ook de positie van het medisch centrum met een aanduiding op de twee ontwikkel-eilanden aan weerszijden van de Dr. Willem Dreesweg opgenomen. In het samenstel van bouwenveloppen en het gegeven woningbouwprogramma, zoals beschreven is in hoofdstuk 2, komen we uit op ongeveer 1.000 woningen. In Bijlage 1 zijn deze regels en kaarten integraal opgenomen.

Aan de bouwenveloppen in Bijlage 1 is tevens een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd, het zogenaamde “Beeldkwaliteitskader”. Hierin worden op hoofdlijnen de belangrijkste uitgangspunten gesteld op het gebied van de beeldkwaliteit en verschijningsvorm waaraan de bebouwing en de inrichting van de parkzone in de Bovenkerkerwegzone dient te voldoen. In te dienen plannen worden hieraan getoetst door de Stadsbouwmeester van de gemeente. Het Beeldkwaliteitskader wordt onderdeel van de Welstandsnota Amstelveen.

Wanneer een eigenaar een voorlopig ontwerp aanlevert bij de gemeente, dan wordt dit ontwerp aan de regels uit de bouwenveloppen getoetst. Meer hierover in hoofdstuk 8.

7 Financiën, kostenverhaal en overeenkomsten

7.1 Financiën en kostenverhaal

Het plan voor de Bovenkerkerwegzone bestaat uit zes ontwikkel-eilanden waarop iedere eigenaar zijn eigen bouwplan ontwikkelt. Dit betekent dat iedere eigenaar verantwoordelijk is voor de sloop en nieuwbouw van zijn eigen complex op zijn eigen ontwikkel-eiland en dat ook alle kosten die hiermee gepaard gaan worden gedragen door de betreffende eigenaar.

De eigenaren betalen daarnaast ook mee aan drie andere kostenposten:

- a. Plankosten: dit betreffen onder andere de gemeentelijke kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedures, het opstellen van overeenkomsten en begeleidingskosten.
- b. Ingrepen in het openbaar gebied direct ten gevolge van de planontwikkeling en gelegen binnen het plangebied: het gaat hier om hier de in het vorige hoofdstuk geschetste maatregelen die we in en direct rondom het plangebied uit moeten voeren op openbaar gebied om de ontwikkeling van de ontwikkel-eilanden in te passen. Te denken valt hierbij aan de aanpassingen en versterkingen in het groen, de aanpassingen aan de speleilanden en het versterken van de wandelpadenstructuur.
- c. Ingrepen in het openbaar gebied mede gevolg van het plan, maar gelegen buiten het plangebied: dit betreffen de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen Amstelveen een bijdrage moeten doen. Bovenwijkse voorzieningen zijn bijvoorbeeld de nieuwe fietstunnel op de kruising van de Dr. Willem Dreesweg met de Bovenkerkerweg die wordt gerealiseerd onder de Bovenkerkerweg of de maatregelen die nodig zijn om de verkeersafwikkeling op de kruising van de Bovenkerkerweg met de Beneluxbaan te verbeteren. Conform de Nota Bovenwijkse voorzieningen, die door de gemeenteraad is vastgesteld, is de bijdrage gerelateerd aan de ontwikkeling per m² woning of voorzieningen.

Met de eigenaren binnen de Bovenkerkerwegzone is schriftelijk in een vervolgovereenkomst (zie ook de volgende paragraaf) vastgelegd dat zij allen hun deel van de bovengenoemde kosten betalen naar rato van het bruto vloeroppervlakte en functie van hun ontwikkeling in m². De hoogte van het bedrag staat nog niet vast en wordt definitief berekend op het moment dat een eigenaar zijn plan doorzet en hiervoor een ruimtelijke procedure wenst te doorlopen. Op dat moment wordt er een anterieure overeenkomst gesloten waarin voornoemde kosten op dat moment definitief worden berekend en vastgelegd.

7.2 Overeenkomsten

Met alle eigenaren van de Bovenkerkerwegzone heeft de gemeente een zogenaamde vervolgovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van de ontwikkel-eilanden. Dit is gebeurd voordat we deze Gebiedsvisie ter inzage hebben gelegd. De vervolgovereenkomst is een vervolg op een eerdere samenwerkingsovereenkomst om samen te werken aan de uitwerking van de plannen en het onderzoek naar de haalbaarheid van de transformatie van de Bovenkerkerwegzone. Op grond van de vervolgovereenkomst zijn alle eigenaren gebonden aan dezelfde regels en voorwaarden, die mede voortkomen uit deze Gebiedsvisie. Met name de bouwenveloppen spelen hierin een belangrijke rol, tezamen met procesafspraken voor de verdere ontwikkeling en voor wanneer bouwplannen concreter worden en aan de gemeente worden voorgelegd. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat wanneer een voorlopig ontwerp bouwplan voldoet aan de Gebiedsvisie en de belangrijkste milieukundige randvoorwaarden, er door de gemeente éérs een anterieure overeenkomst met de eigenaar wordt gesloten, voordat wordt overgegaan tot de aanvraag en de procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), zie hiervoor ook hoofdstuk 8.

Een eigenaar kan dus niet een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente zonder dat er sprake is van een dergelijke anterieure overeenkomst. De vervolgovereenkomst heeft als uitgangspunt dat alle eigenaren binnen 7 jaar na vaststelling van de Gebiedsvisie door de gemeenteraad met de gemeente een anterieure overeenkomst hebben gesloten.

Het opstellen van de anterieure overeenkomsten is volgend aan het ritme waarin de eigenaren aangeven verder te willen met hun bouwplan en de daarbij behorende ruimtelijke procedure. Deze overeenkomsten zullen alle zijn gebaseerd op de reeds gesloten vervolgovereenkomst en op deze Gebiedsvisie. Daarmee is geborgd dat alle bouwplannen worden ontwikkeld binnen het afgesproken kader van de totaalontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone.

8 Terinzagelegging Gebiedsvisie

8.1 Terinzagelegging Gebiedsvisie

Het ontwerp van deze Gebiedsvisie is van 9 mei tot en met 19 juni 2025 ter inzage gelegd voor zienswijzen als formele participatie in de zin van artikel 16.27 van de Omgevingswet. Het was een vervolg op eerdere participatie op de Nota van Uitgangspunten en bij de massastudies. Uit de terinzagelegging zijn 35 zienswijzen naar voren gekomen. Deze zienswijzen zijn alle afkomstig uit Middenhoven en het merendeel daarvan uit het grensgebied met de Bovenkerkerwegzone.

De meeste opmerkingen gaan over massaliteit van de bebouwing, met daarbij de hoogte en de nabijheid tot de woningen van Middenhoven als belangrijkste bezwaren. Ook verwacht men op basis van het aantal woningen van ongeveer 1.000, dat er meer druk zal ontstaan op het wegennet, de parkeerplekken en op de voorzieningen. Op al deze punten geeft de Gebiedsvisie een antwoord.

Bij het opstellen van de Gebiedsvisie is zorgvuldig gekeken naar de belangen van omwonenden in het algemeen en de aanwonenden in het bijzonder. Dat uit zich bijvoorbeeld in zeer precieze regels binnen de Ontwikkeltrap met bouwhoogtes en afstanden, die ook in de bouwenveloppen zijn vastgelegd. Daarnaast is in deze Gebiedsvisie beschreven welke maatregelen genomen worden om de verkeers- en parkeerdruk tegen te gaan, en de ruimte die gegeven wordt aan voorzieningen.

Eisen en wensen die zijn opgenomen in de Gebiedsvisie komen voort uit een bredere belangenafweging waarbij is gekeken naar gemeentelijk beleid, belangen van omwonenden en woningzoekenden, belangen van grondeigenaren, uitkomsten van onderzoeken en wettelijke kaders. Er is sprake van een afweging van verschillende belangen, waarbij de zorgen en inbreng van omwonenden nadrukkelijk zijn meegenomen. Er is begrip dat een dergelijke verandering van de directe woonomgeving zorgen oplevert, daarom zal in de verdere uitwerking van de plannen oog worden gehouden op de belangen van de direct omwonenden. Doelstelling is dat de ontwikkelingen bijdragen aan een toekomstbestendige wijk en niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de directe omgeving.

De zienswijzen zijn in een Nota van Beantwoording opgenomen die onderdeel uitmaakt van de besluitvorming over de Gebiedsvisie in de gemeenteraad. Op basis van eerdere inspraak rond de NvU zijn reeds aanpassingen gedaan aan de kaders voor de bebouwing en deze zijn ook zo verwoord in de Gebiedsvisie. De nu ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het doen van verdere aanpassingen in de Gebiedsvisie.

9 Vervolgstappen

9.1 Vervolgstappen

Zoals we in hoofdstuk 1 beschreven, heeft de Gebiedsvisie de status van Projectnota in het gemeentelijk planproces voor ruimtelijke initiatieven. Dit betekent dat de wenselijkheid en haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling voor het gebied als geheel op deze plek zijn aangetoond. Op basis van de vastgestelde Gebiedsvisie is het voor iedere eigenaar mogelijk om op zijn eigen moment een voorlopig ontwerp bouwplan uit te werken en het ook per ontwikkeliland haalbaar te maken binnen de in deze Gebiedsvisie

gestelde kaders. Dit voorlopig ontwerp wordt bij de gemeente ingediend met het verzoek voor een omgevingsoverleg, waarna de gemeente kan toetsen of het ingediende voorlopig ontwerp voldoet aan deze Gebiedsvisie. Wanneer dat het geval is, zal voor de betreffende ontwikkeling een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze overeenkomst is gesloten, kan via een nieuw verzoek voor een Omgevingsoverleg de omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een zogenaamde “buitenplanse omgevingsplanactiviteit” (de BOPA) om het bouwplan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning daadwerkelijk te kunnen realiseren. De algemene ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven via deze Gebiedsvisie, maar voor ieder bouwplan afzonderlijk dient ook een specifieke ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

Bij iedere ruimtelijke procedure is het mogelijk om bezwaar en beroep aan te tekenen.

Zoals in hoofdstuk 1 is gemeld wordt door de gemeenteraad met het vaststellen van de Gebiedsvisie invulling gegeven aan het ‘Beleid adviesrecht’ van de gemeenteraad voor de opvolgende ruimtelijke procedures (de zogenaamde procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, de “BOPA”) per ontwikkeliland. Dit betekent dat de gemeenteraad geen advies meer hoeft te geven in het kader van het ‘Beleid adviesrecht’ voordat het college van burgemeester en wethouders kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone /join/id/regdata/gm0362/2025/aa86f3f936cd444482a855f408a99c24/nld@2025-10-21;07453512

II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage A Onderzoek verkeersafwikkeling Bovenkerkerwegzone</i>	/join/id/regdata/gm0362/2025/d7797aa03d574ce3a5a398895440dd7d/nld@2025-10-21;07453512
<i>Bijlage C Quicksan Wet natuurbescherming Bovenkerkerwegzone</i>	/join/id/regdata/gm0362/2025/3e033dc2bdbb41778ec222cbfbbf986c/nld@2025-10-21;07453512
<i>Bijlage 1 Samenvatting voorwaarden</i>	/join/id/regdata/gm0362/2025/043acc3499244016a68e1a35c832f54c/nld@2025-10-21;07453512
<i>Bijlage 2 Bouwenveloppen en beeldkwaliteitsplan Bovenkerkerwegzone</i>	/join/id/regdata/gm0362/2025/362d1d77481e4730a0e11aa92b72d4df/nld@2025-10-21;07453512
<i>Bijlage 3 Resultaten vragenlijst Bovenkerkerwegzone</i>	/join/id/regdata/gm0362/2025/f2304151c906412fa5d7f47468f50b2d/nld@2025-10-21;07453512
<i>Bijlage 4 Samenvatting participatie massastudies</i>	/join/id/regdata/gm0362/2025/ae1c429e584940b9a33708ce-aabf5bf0/nld@2025-10-21;07453512
<i>Bijlage B Akoestisch onderzoek Wegverkeer Bovenkerkerwegzone</i>	/join/id/regdata/gm0362/2025/ac-cd3eae44c49949689389a85e29032/nld@2025-10-21;07453512