Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
26/08/2025 14:20:34 CEST
ID: 5b6f11c4-da76-4404-b57c-f589c17f9e95
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
26/08/2025 13:30:25 CEST
ID: 5b6f11c4-da76-4404-b57c-f589c17f9e95
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z24-060621 D25-260465
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders
Datum:	26 augustus 2025
Portefeuillehouder:	wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
R. Koekenbier
020-5404426
r.koekenbier@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone, inclusief Nota van Beantwoording (NvB), vast te stellen.
2. Het Beeldkwaliteitskader vast te stellen als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
3. De uit deze ontwerp Gebiedsvisie voortvloeiende beleidsregels, zoals onder de noemer Voorwaarden opgenomen in bijlage 1 van de Gebiedsvisie, vast te stellen.
4. Deze Gebiedsvisie te beschouwen als invulling van het adviesrecht in het kader van het “Beleid inzake adviesrecht voor de gemeenteraad van Amstelveen”, waarmee de raad een positief advies geeft voor bouwplannen die binnen het kader van deze Gebiedsvisie ontwikkeld worden.
5. Besluitvorming ten aanzien van afwijkingen in de hoeveelheid voorzieningen, zoals opgenomen in beleidsregel 4 in bijlage 1 van de Gebiedsvisie, te mandateren aan het college.
6. Met het vaststellen van de Gebiedsvisie de motie “Bovenkerkerweg sociaal, groen en betaalbaar” te beschouwen als afgehandeld.

Samenvatting
Op 29 maart 2023 stelde u als raad de Nota van Uitgangspunten Transformatie Bovenkerkerwegzone vast. Daarin is het ruimtelijk kader gegeven waarbinnen in de Bovenkerkerwegzone woningen kunnen worden ontwikkeld. Dit kader is in de Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone (vanaf nu Gebiedsvisie) nader uitgewerkt, met specifieke bouwregels per ontwikkeleiland en nadere regels omtrent het woningbouwprogramma en het voorzieningenprogramma. Op basis van de Gebiedsvisie kunnen eigenaren ieder voor zich op een eigen moment hun bouwplannen uitwerken en opvolgend de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke procedure doorlopen om de bouwplannen daadwerkelijk te kunnen realiseren.

De Gebiedsvisie past geheel binnen het vastgestelde raadskader uit de Nota van Uitgangspunten en heeft de status van (onverplicht) Programma in de zin van artikel 3.5 Omgevingswet.

Doel

Het doel is om de Bovenkerkerwegzone te transformeren van kantoorlocatie en horeca te transformeren naar een groenstedelijk milieu binnen een bestaande (woon)omgeving met woningbouw en aanvullende voorzieningen. De Gebiedsvisie bevat maatregelen en kaders voor het bereiken van deze doelstelling. Hieronder vallen ruimtelijke kaders waaraan de bouwplannen voor de verschillende ontwikkeleilanden dienen te voldoen en financiële en procesmatige afspraken met initiatiefnemers.

Prestatie

Op basis van de Gebiedsvisie werken de eigenaren van de ontwikkeleilanden in de Bovenkerkerwegzone hun bouwplannen verder uit. De eigenaren dienen allen hun Voorlopig Ontwerp bouwplan in bij de gemeente op een door henzelf te bepalen moment. De gemeente toetst de Voorlopig Ontwerp bouwplannen aan de Gebiedsvisie en andere randvoorwaarden. Na een positieve toetsing kan het college namens de gemeente met de betreffende eigenaar een anterieure overeenkomst aangaan. Na de anterieure overeenkomst kan de opvolgende ruimtelijke procedure starten om realisatie van het bouwplan daadwerkelijk mogelijk te maken.

Voorgeschiedenis en context

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, allen gebouwd rond 1990 toen de bouw van de wijk Middenhoven afgerond werd. De gebouwen bevinden zich 35 jaar na dato aan het eind van hun levensduur waarbij 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. 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. 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.

Opvolgend op het vaststellen van het ROP is de Nota van Uitgangspunten Transformatie Bovenkerkerwegzone (NvU) geschreven. Het doel van de NvU is om voor het opstarten van een Gebiedsvisie en de daaropvolgende ruimtelijke procedure(s) inzicht te hebben in de meest belangrijke thema’s binnen het gebied op basis van het geldende beleid. Ook geeft de NvU een belangrijk ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkeling van de verschillende percelen in het gebied ontwikkeld kunnen worden. Inzicht wordt gegeven in de marges van bouwvolumes, bouwafstanden en groene ruimtes. De NvU is vastgesteld in de gemeenteraad op 29 maart 2023.

Na het vaststellen van de NvU is gewerkt aan het uitwerken van de Gebiedsvisie. Belangrijke onderdelen daarbij waren het maken van afspraken met de eigenaren over het woningbouwprogramma en het uitwerken van massastudies. Het maken van de massastudies per ontwikkeleiland was noodzakelijk voor iedere eigenaar om te komen tot een haalbare en te realiseren massa. De gemeente heeft hierbij getoetst of de massastudies passend zijn binnen het kader van de NvU. Parallel is met de eigenaren gewerkt aan het opstellen van een Voor- en samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over het onderzoek naar de ruimtelijk en financiële haalbaarheid van de integrale herontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone en om te komen tot een

Gebiedsvisie, met daarnaast het benodigd kostenverhaal voor alle gemeentelijke werkzaamheden voor die fase. De voornoemde overeenkomst is op 18 juni 2024 door het college geaccordeerd. In diezelfde vergadering zijn de massastudies vrijgegeven voor participatie. De raad is over dit alles geïnformeerd middels een raadsbrief op 19 juni 2024. In deze raadsbrief waren raadsleden tevens uitgenodigd om de inloopavond te bezoeken op 3 juli 2024. Tijdens deze inloopavond zijn omwonenden geïnformeerd over de massastudies en hoe deze passen binnen het kader van de NvU. De gemaakte opmerkingen zijn meegenomen bij het opstellen van de Gebiedsvisie.

In de tweede helft van 2024 is met de eigenaren het onderzoek naar de haalbaarheid op basis van de Voor- en samenwerkingsovereenkomst afgerond, waarna het opstellen van de Gebiedsvisie is opgestart. Parallel daaraan is gewerkt aan de Vervolgovereenkomst waarin de resultaten van haalbaarheidsonderzoek zijn vastgelegd en de procesafspraken en de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het vervolgproces vanaf de bestuurlijke besluitvorming omtrent de Gebiedsvisie tot aan de realisatie van het project zijn opgenomen. De regels omtrent de ontwikkeling van de Bovenkerkerwegzone vindt u grotendeels ook terug in de Gebiedsvisie en dan met name in de bouwenveloppen.

De Gebiedsvisie heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 9 mei tot en met 19 juni 2025. Eenieder kon hierop zijn of haar zienswijze indienen. De zienswijzen zijn gebundeld in een NvB die bij dit raadsvoorstel is opgenomen.

Aangezien de Gebiedsvisie een Programma wordt in de zin van artikel 3.5 Omgevingswet, is dit ook de wettelijke basis tot vaststelling. Meer hierover onder punt 8 in de volgende paragraaf.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. <u>Het huidige kantorengebied is niet meer toekomstbestendig</u>

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.

2. <u>Grote vraag naar woningen/ gevarieerd woningbouwprogramma</u>

De vraag naar woningen in Amstelveen en de regio is nog altijd onverminderd groot en wordt alleen maar groter. Deze grote woningdruk zorgt voor de tweede aanleiding om de Bovenkerkerwegzone te transformeren naar woningbouw. De Gebiedsvisie legt een woningbouwprogramma vast waarin plaats is voor minimaal 20% sociale huurwoningen, minimaal 40% koopwoningen en maximaal 40% overige huurwoningen. Van het totale woningbouwprogramma dient minimaal twee derde deel betaalbaar te zijn (middelduur of sociaal conform de Nota passend en betaalbaar wonen). De verdeling van de percentages tussen koop en huur wijken iets af van de Woonvisie 2023-2030 en de Nota passend en betaalbaar wonen, evenals de minimale gemiddelde woninggrootte van de sociale huurwoning (45m2). Dit komt doordat de basisafspraken over het woningbouwprogramma al waren vastgelegd vóórdat de Woonvisie werd vastgesteld door de raad. Het woningbouwprogramma biedt alsnog een grote variatie, waarin vele doelgroepen een woning kunnen vinden. Van starter tot senior. Voornoemde regels over het woningbouwprogramma en de groottes van die woningen in combinatie met de nu

vastgelegde bouwenveloppen zorgen ervoor dat uitgerekend kan worden hoeveel woningen er ongeveer in de Bovenkerkerwegzone mogelijk zijn. Dit aantal is ongeveer 1.000 woningen en dan hoofdzakelijk dan wel louter in de vorm van appartementen. Hoeveel woningen er precies worden gebouwd is uiteindelijk vooral afhankelijk van de verhouding tussen koop en huur in de definitieve bouwplannen. Er wordt voldaan aan twee derde deel betaalbaar woningbouwprogramma met minimaal 20% sociale huur. Met het vastleggen van voornoemd woningbouwprogramma achten we de motie "Bovenkerkerweg sociaal, groen en betaalbaar" als afgehandeld. Tevens blijft het volledige bouwkader voor de nieuwbouw binnen de vastgestelde NvU (zie ook navolgend punt 4) en wordt rekening gehouden met veel punten die zijn opgehaald in de participatie, zowel bij de NvU als bij de Gebiedsvisie met de uitgevoerde enquête en participatie op de massastudies. Zie daarvoor ook de paragraaf Participatie op de volgende pagina's.

3. Voorzieningen in de plint

In de NvU was reeds als uitgangspunt opgenomen dat er een medisch centrum moet komen in de Bovenkerkerwegzone. Dit vanwege de grote bestaande vraag naar extra ruimte voor eerstelijnszorg en de aanvullende vraag die de bouw van de Bovenkerkerwegzone met zich mee zal brengen. In de raadsvergadering over vaststelling van de NvU is er tevens een motie aangenomen om een medisch centrum daadwerkelijk mogelijk te maken. Deze Gebiedsvisie legt vast dat dit medisch centrum ook gerealiseerd wordt (1.000 tot 1.200 m2) met aanvullend 800 m2 aan overige maatschappelijke functies. Vastgelegd is dat in de plinten ruimte is voor ongeveer 3.500 m2 aan voorzieningen, met voornoemde oppervlaktes voor het medisch centrum als vereiste en waarbij kinderdagopvang ook zeer gewenst is. Vele voorzieningen zijn daarnaast mogelijk, deze zijn beschreven in paragraaf 3.5.2 in de Gebiedsvisie. Een en ander met uitzondering van detailhandel. Met het realiseren van de voorzieningen zorgen we voor een levendige en leefbare Bovenkerkerwegzone.
In aanvulling op voorgaande vereisten omtrent de te realiseren oppervlaktes voor het medisch centrum en maatschappelijke functies met kinderdagopvang geldt een uitzonderingsbepaling: indien door de eigenaren expliciet wordt aangetoond dat zij zich maximaal hebben ingespannen om de maatschappelijke functies binnen de Bovenkerkerwegzone te realiseren, maar dit door marktomstandigheden (deels) niet is gelukt omdat er bijvoorbeeld geen behoefte is aan deze functies binnen het plangebied, dan kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om, onderbouwd met door Initiatiefnemers aan te leveren gegevens en cijfers, hiervan af te wijken. De definitieve afspraken omtrent de invulling met de genoemde voorzieningen worden vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomsten met de betreffende eigenaren. De bevoegdheid tot afwijken voor het college is opgenomen in de besluitregels van dit raadsvoorstel.

4. De Gebiedsvisie past binnen het vastgestelde raadskader van de NvU.

De vraag of de Bovenkerkerwegzone binnen het gestelde doel op pagina 1 van dit raadsvoorstel ("een groenstedelijk woonmilieu binnen een bestaande (woon)omgeving") voor woningbouw te ontwikkelen is, is voor het eerste deel beantwoord in de vastgestelde NvU. De ontwikkeltrap maakt het mogelijk om woningen binnen één bouwkader te ontwikkelen, waarbij rekening wordt gehouden met afstand tot de woningen van Middenhoven enerzijds en een zichtlijn vanuit deze woningen schuin over de boomtoppen anderzijds. De Gebiedsvisie geeft vanuit dit vastgestelde principe een uitwerking per ontwikkeleiland, waarbij met regels over de inpassing van het groen in de buffer van de entreezone en op het terrein zelf een groenstedelijk woonmilieu realiseerbaar is. De uitwerking van de Gebiedsvisie past daarmee geheel binnen het vastgestelde raadskader van de NvU.

5. Gelijke regels voor alle ontwikkeleilanden

De principes uit de NvU hebben een locatiespecifieke uitwerking gekregen per ontwikkeleiland. Voor ieder ontwikkeleiland gelden echter dezelfde regels, zoals bijvoorbeeld voor de breedtes van de groene buffer in de entreezone, de uitwerking van de plinten, de inrichting van de binnenterreinen, de toegangen tot het perceel en tot de bebouwing, voor openbare routes voor langzaam verkeer en bruggen richting het openbaar gebied. Alle regels zijn uitgewerkt in de bouwenveloppen die opgenomen zijn in de bijlagen van de Gebiedsvisie. De door de eigenaren uit te werken bouwplannen worden getoetst aan de regels die gesteld zijn in de bouwenveloppen. Op deze manier is de doorwerking van de bouwregels geborgd. Belangrijke regel om hierbij te vermelden is dat de nieuwe bewoners van de Bovenkerkerwegzone geen parkeervergunning voor bewoners of bezoekers zullen krijgen in het omliggend openbaar gebied, mocht vergunningparkeren worden ingevoerd in dit gebied. Op deze manier is het voorkomen van parkeeroverlast in Middenhoven geborgd.

6. Verbetering openbaar gebied en voor langzaam verkeer

Het transformeren van de kantoren en het restaurant naar zes woonblokken zorgt voor een impact voor het omliggende groene gebied. Om deze reden is afgesproken dat alle eigenaren op hun eigen terreinen ontwikkelen. Louter bij het perceel van het restaurant is er een mogelijkheid om voor een klein deel in het water te bouwen aan de Bovenkerkerwegzijde voor een efficiënter bouwblok. Op de private eilanden zijn afspraken gemaakt over de inrichting met groen en over de toegankelijkheid, maar ook het omliggende openbaar gebied rondom de ontwikkeleilanden wordt aangepast. Deze zone krijgt een kwaliteitsverbetering, omdat deze zone intensiever gebruikt zal worden voor een "ommetje" of sport en spel. Uitgangspunt is om de speelterreinen te vernieuwen, onverharde paden te verharden en beschoeiingen te vernieuwen, met het creëren van natuurvriendelijke oevers. Een plan hiervoor wordt na het vaststellen van de Gebiedsvisie uitgewerkt en de aanpassingen in het openbaar gebied worden bekostigd vanuit de ontwikkeling.

Tot slot stippen we onder dit punt aan dat de verkeersontsluiting wordt verbeterd door het aanleggen van een nieuwe onderdoorgang onder de Bovenkerkerweg tussen de dr. Willem Dreesweg en de Zagerij. Deze onderdoorgang voor voetgangers en fietsers zorgt ervoor dat deze kruising verkeersveiliger wordt en voldoende ontlast wordt om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het aanleggen van deze onderdoorgang valt buiten de scope van deze ontwikkeling, maar is voorzien en wordt uitgewerkt in coördinatie met de uitwerking van de plannen in de Bovenkerkerwegzone.

7. Passend in de Omgevingsvisie "Amstelveen Bloeit"

Alle voornoemde aspecten passen binnen de principes van de Omgevingsvisie "Amstelveen Bloeit" (Omgevingsvisie). Zo gaat het in het kader van de ruimtelijke opdracht Gezond Amstelveen over het stimuleren van gezond bewegen en "ommetjes in de wijk", maar ook om het creëren van maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Beide zaken worden voorzien in de Bovenkerkerwegzone. 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 bij Duurzaam Amstelveen om een klimaatadaptieve ontwikkeling. Bereikbaar Amstelveen is in de Gebiedsvisie 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.

8. Status Programma

Deze Gebiedsvisie is een gebiedsgerichte uitwerking van de 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 artikel 3.5 van de Omgevingswet. In een Programma worden regels of een toetsingskader gesteld voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In deze Gebiedsvisie zijn daarom voorwaarden opgenomen die worden vastgelegd als beleidsregel. De bouwenveloppen en regels omtrent het woningbouw- en voorzieningenprogramma zijn hiervan belangrijke voorbeelden. Op deze manier krijgen ze hun doorwerking in de opvolgende ruimtelijke procedures die nodig zijn om bouwplannen op de ontwikkeleilanden daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen. Bouwplannen worden aan deze voorwaarden getoetst. Het besluit over een Programma is een bevoegdheid van het college van B&W, maar gezien de voorgeschiedenis (die al loopt vanaf vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet) en het feit dat een besluit over een Gebiedsvisie in de Omgevingsvisie is benoemd als beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad, wordt dit stuk aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Het vaststellen van het Beeldkwaliteitskader, als onderdeel van de Gebiedsvisie, is een bevoegdheid van de raad.

9. Status Projectnota

In voorgaande punt is beschreven dat de Gebiedsvisie via de status van Programma een uitwerking is van de Omgevingsvisie. Om ónder de Gebiedsvisie de juiste doorwerking te krijgen binnen het gemeentelijk planproces ("gemeentelijk planproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten") heeft deze Gebiedsvisie ook 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 ontwikkeleiland binnen het gemeentelijk planproces starten op het niveau van "Voorlopig Ontwerp", waarbij de initiatiefnemer een Voorlopig Ontwerp bouwplan bij de gemeente indient. Vervolgens toetst de gemeente dit Voorlopig Ontwerp bouwplan aan de Gebiedsvisie en aan andere ruimtelijke onderdelen, waarmee de haalbaarheid per ontwikkeleiland wordt bepaald.

10. Werken met Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een eigenaar kan op zijn eigen gekozen moment een Voorlopig Ontwerp bouwplan indienen bij de gemeente. Wanneer de gemeente deze getoetst heeft, dan wordt de anterieure overeenkomst gesloten en kan daarna een ruimtelijke procedure starten met een BOPA. Voor ieder ontwikkeleiland wordt deze procedure afzonderlijk doorlopen en zorgt daardoor voor flexibiliteit bij de ontwikkeling van de verschillende eilanden.
Met het vaststellen van de Gebiedsvisie door de gemeenteraad wordt met toepassing van het 'Beleid inzake adviesrecht voor de gemeenteraad van Amstelveen' invulling gegeven aan het adviesrecht van de gemeenteraad voor de BOPA-procedure. Dit betekent dat de gemeenteraad, in het kader van voornoemd beleid, geen advies meer hoeft te geven alvorens het college van burgemeester en wethouders kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning die benodigd is voor de realisatie van een bouwplan. Voorgaande is opgenomen in de besluitregels van dit raadsvoorstel.
Wanneer een initiatief onverhoopt afwijkt van de beleidsregels uit de Gebiedsvisie, inclusief de reeds toebedeelde afwijkingsbevoegdheid van B&W met betrekking tot het voorzieningenprogramma, en B&W heeft de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van deze afwijking gemotiveerd, dan zal conform het 'Beleid adviesrecht' de gemeenteraad advies moeten uitbrengen over de omgevingsvergunningaanvraag. Dit is alleen nodig als de afwijking betrekking heeft op een in het 'Beleid adviesrecht' door de gemeenteraad aangewezen categorie waarvoor zij gebruik wil maken van haar adviesrecht. Indien de gemeenteraad gebruik maakt van haar adviesrecht zal een uitgebreide procedure voor een BOPA worden doorlopen.

11. Vastgelegd in vervolgovereenkomst

Alle voorwaarden die in deze Gebiedsvisie zijn opgenomen zijn ook vastgelegd in de vervolgovereenkomst met de eigenaren. Dit betekent dat de voorwaarden zowel publiekrechtelijk (in de Gebiedsvisie) als privaatrechtelijk (in de Vervolgovereenkomst) zijn vastgelegd. In de Vervolgovereenkomst zijn verder de financiële afspraken over het kostenverhaal vastgelegd en wat er in een anterieure overeenkomst moet worden vastgelegd.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Voor de Bovenkerkerwegzone is woningbouw de enige kansrijke en toekomstbestendige functie, met aanvullende voorzieningen in de plint. Wanneer dit wordt afgezet tegen de vereisten omtrent het woningbouwprogramma, de ruimtelijke randvoorwaarden voor inpassing in de omgeving én de financiële haalbaarheid om het gewenste programma te realiseren, is datgene wat beschreven is in deze Gebiedsvisie de logische uitkomst daarvan. Wanneer voorliggend besluit niet wordt genomen, dan zal de Bovenkerkerwegzone blijven bestaan als kantorengebied waarin leegstand de boventoon voert en een neerwaartse spiraal niet tegen te houden is. De financiële mogelijkheden van de eigenaren om tot alternatieve plannen te komen zullen in deze jaren niet toenemen: aan de ene kant is niet te verwachten dat eisen vanuit gemeente of Rijk omtrent het woningbouw- en voorzieningenprogramma anders zullen worden (bijvoorbeeld het kunnen bouwen van meer vrije sectorwoningen) en aan de andere kant is niet te verwachten dat de ruimtelijke randvoorwaarden voor inpassing in de omgeving soepeler zullen worden (met bijvoorbeeld hogere bouwhoogtes). Met andere woorden: een alternatief plan zal zeer sterk de kenmerken behouden van de nu voorliggende Gebiedsvisie.

Participatie

Bij de totstandkoming van de NvU en de Gebiedsvisie is meermalen geparticipeerd. Deze momenten zijn hieronder op volgorde opgenomen:

NvU: 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. 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 waren (en 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.
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 plaatsgevonden met een samenvatting op denkmee.amstelveen.nl. De meeste respondenten wensen in de Bovenkerkerwegzone een getrapte bebouwing en het groen moet ingevuld worden met een natuurlijke invulling met daarbij als belangrijkste activiteit "wandelen, hardlopen of de hond uitlaten". Qua verwachte functies is het vaakst de komst van een gezondheidscentrum aangekruist. Alle voornoemde zaken uit de enquête hebben hun plek gekregen in de Gebiedsvisie.
Massastudies: De manier waarop de Ontwikkeltrap uit de NvU is vertaald naar de verschillende ontwikkeleilanden en de massastudies die daaruit zijn voortgekomen, zijn in de zomer van 2024 voorgelegd aan de omwonenden. Vervolgens konden omwonenden ook

reageren via denkmee.amstelveen.nl. Reacties konden gaan over de positie van de bouwmassa, de ontsluitingsrichtingen, de invulling van het groen en de groene bufferzones, de wenselijkheid van extra langzaamverkeersverbindingen met de wijk en over de beeldkwalteit. De meeste reacties gingen echter over de hoogte en de massa. Deze waren geen onderwerp meer van discussie aangezien deze passend zijn binnen de Ontwikkeltrap en de NvU. Daarnaast gingen de opmerkingen over het groen, verkeer en parkeren en over de voorzieningen. Ten aanzien van het groen benadrukken we dat er louter op de huidige eilanden van de eigenaren gebouwd zal worden. Deze eilanden bestaan reeds voor het overgrote deel uit bebouwing en parkeerterrein. De groene bufferfunctie tussen bebouwingseiland en Middenhoven zal worden versterkt. Over verkeer en parkeren is het antwoord dat er een nieuwe onderdoorgang komt onder de Bovenkerkerweg voor fietsers en voetgangers, waardoor de ontwikkeling ook verkeerstechnisch inpasbaar is. Daarnaast dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost en wordt de toezegging herhaald dat bewoners en bezoekers van de nieuwbouw in de Bovenkerkerwegzone geen recht hebben op een parkeervergunning, mocht dit worden ingevoerd in de wijk Middenhoven. Met betrekking tot voorzieningen verwijzen we terug naar het eerder gestelde, dat we willen voorzien in 3.500 m2 aan voorzieningen, waaronder in ieder geval een medisch centrum.
Terinzagelegging: de Gebiedsvisie is als ontwerp Gebiedsvisie 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. 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 met in sommige gevallen ook meerdere zienswijzen vanuit hetzelfde adres. In de bijgevoegde NvB zijn alle zienswijzen integraal en geanonimiseerd opgesomd met in de tweede kolom de reactie van het college op deze zienswijzen. De indieners van de zienswijzen hebben allen de NvB ontvangen voorafgaand aan de behandeling van dit raadsvoorstel in het raadsdebat.
Uit de NvB blijkt, net als bij de reacties op de Massastudies, dat de meeste opmerkingen gaan over de massaliteit van de bebouwing, met daarbij de hoogte en de nabijheid tot de woningen van Middenhoven als belangrijkste struikelblokken. Ook verwacht men op basis van het aantal woningen van ongeveer 1.000, dat er meer druk zal ontstaan op het weggennet, de parkeerplekken en op de voorzieningen. Op al deze punten geeft de Gebiedsvisie een antwoord en dit is dan ook verwerkt in de antwoorden op de specifieke vragen hierover in de NvB.
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. 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 gaat van de leefbaarheid in de directe omgeving.
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.

Kanttekeningen en risico's

Belangrijkste kanttekening bij deze Gebiedsvisie is dat er weerstand is vanuit omwonenden tegen de vorm en grootte van dit woningbouwplan. Dit kan zijn weerslag hebben op de te volgen ruimtelijke procedures via de verschillende BOPA-procedures, waartegen bezwaar en beroep openstaat. Deze Gebiedsvisie staat niet open voor bezwaar en beroep, louter de opvolgende procedure die een bouwplan daadwerkelijk mogelijk maakt om te realiseren. Met de op de vorige pagina's genoemde overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit zijn voldoende redenen en onderbouwing gegeven hoe tot een afgewogen plan is gekomen en op welke manier de belangen zijn afgewogen. Dit is nog herhaald in de voorgaande paragraaf over de participatie. Met de vaststelling van de bouwregels in de bouwenveloppen, hebben we de bouwmogelijkheden voldoende ingeperkt en ingekaderd om enerzijds richting omwonenden voldoende rechtszekerheid te geven over de inpassing in de omgeving met geringe impact op de bestaande wijk Middenhoven en anderzijds voor eigenaren ook een haalbaar en realiseerbaar plan te creëren. Met de Gebiedsvisie is hierin een midden gevonden, waarbij het mogelijk is om een aanzienlijk aantal woningen toe te voegen, zowel in aantal als in type, waaraan in Amstelveen een zeer grote behoefte is.

Financiën

Kostenverhaal

De kosten voor het opstellen van de Gebiedsvisie zijn verhaald op de grondeigenaren in de Voor- en Samenwerkingsovereenkomst. De kosten die verband houden met de verdere stappen na de Gebiedsvisie worden ook verhaald op de grondeigenaren. Daarover zijn afspraken gemaakt in de zogenaamde Vervolgovereenkomst. Deze overeenkomst is zo genoemd, omdat deze opvolgend is op de eerdere Voor- en Samenwerkingsovereenkomst, maar nog niet de context van de Anterieure overeenkomst bevat. In de Vervolgovereenkomst wordt het uitwerken van een inrichtingsplan voor het openbaar gebied op de eigenaren verhaald, evenals de kosten voor toetsing van een Voorlopig Ontwerp bouwplan, wanneer een eigenaar dit bij de gemeente indient. Wanneer het Voorlopig Ontwerp bouwplan wordt goedgekeurd, dan wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. De kosten voor het opstellen van deze anterieure overeenkomst wordt ook verhaald op basis van de Vervolgovereenkomst.

In de anterieure overeenkomst worden de afspraken vastgelegd, op basis waarvan het bouwplan definitief kan worden ingediend als bouwaanvraag en de ruimtelijke procedure kan worden doorlopen. De kosten voor dit alles worden verhaald in de anterieure overeenkomst. Ook worden daarin de kostenverhaalsafspraken gemaakt over de ingrepen die in het openbaar gebied moeten worden uitgevoerd, zowel voor de ingrepen binnen het plangebied als de ingrepen buiten het plangebied. De ingrepen buiten het plangebied, zoals de aanleg van de onderdoorgang onder de Bovenkerkerweg en ingrepen aan andere infrastructuur buiten het plangebied vallen buiten de scope van dit project. Initiatiefnemers dragen hieraan bij middels de bijdrage Bovenwijkse voorzieningen.

Grondexploitatie

Het vaststellen van de Gebiedsvisie heeft geen gevolgen voor de al lopende facilitaire grondexploitatie Bovenkerkerwegzone. Het biedt een verdiepingsslag van de kaders voor de vervolgstap in de uitwerking van de bouwplannen van de initiatiefnemers. Over de vervolgstappen worden (financiële) afspraken vastgelegd in de Anterieure overeenkomst, welke t.z.t. via afzonderlijke besluitvorming wordt aangeboden aan het college. Na ondertekening van de Anterieure overeenkomst worden de financiële afspraken bij het

eerstvolgende P&C moment verwerkt in de grondexploitatie. De vaststelling van deze gebiedsvisie heeft ook geen fiscale gevolgen voor de grondexploitatie.

Vervolgstappen

Na vaststelling van de Gebiedsvisie zal deze worden gepubliceerd. Bezwaar of beroep staat niet open tegen de Gebiedsvisie.
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 deze bij de gemeente in te dienen met het verzoek voor een Omgevingsoverleg. Daarna kan de gemeente toetsen of het ingediende voorlopig ontwerp voldoet aan deze Gebiedsvisie en overige randvoorwaarden, waaronder milieukundige randvoorwaarden omtrent geluid, lucht, flora en fauna etc. Wanneer het plan voldoet, 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 de eerdergenoemde BOPA om het bouwplan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning daadwerkelijk te kunnen realiseren. De algemene ruimtelijke onderbouwing voor de BOPA wordt gegeven via de Gebiedsvisie, maar voor ieder bouwplan afzonderlijk dient ook een specifieke ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Bij iedere BOPA procedure is het mogelijk om bezwaar en beroep aan te tekenen.

Door de gemeenteraad wordt met het vaststellen van de Gebiedsvisie invulling gegeven aan het 'Beleid adviesrecht' van de gemeenteraad voor de BOPA per ontwikkeleiland. Dit betekent dat de gemeenteraad geen advies meer hoeft te geven in het kader van het 'Beleid adviesrecht' alvorens het college van burgemeester en wethouders kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning. Louter bij een afwijking gebeurt dit wel. Dit is beschreven in punt 10 onder Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit.

Evaluatie

Ervaringen met het proces omtrent de totstandkoming van deze Gebiedsvisie worden meegenomen in het proces voor toekomstige Gebiedsvisies, omdat het benoemd is als document dat vanuit de Omgevingsvisie leidt tot realisatie.

Duurzaamheidsaspecten

De ambities van de gemeente zijn beschreven in de 'Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkelen'. De eigenaren in de Bovenkerkerwegzone willen de ontwikkeleilanden duurzaam en energiezuinig maken. Omdat de ontwikkelingen op dit gebied snel gaan en de financiële haalbaarheid van het gegeven woningbouwprogramma ook meespeelt, zijn de exacte maatregelen nog niet vastgelegd.
Beleggers en individuele kopers van woningen vragen ook om duurzaam bouwen vanwege lagere exploitatiekosten en een verbeterde leefomgeving door meer groen, water en biodiversiteit. De Bovenkerkerwegzone kan hieraan bijdragen door groene en natuurinclusieve bebouwing met natuurlijke materialen. De eigenaren streven ernaar om hierbij beter te presteren dan de wettelijke basis op het gebied van duurzaamheid.
Actuele factor bij energiezuinig bouwen is dat de netcongestie (de vraag naar elektriciteit via het elektriciteitsnet is momenteel hoger dan de netbeheerders via dit net kunnen aanbieden) ervoor zorgt dat het loont om gebouwen neer te zetten met een zo laag mogelijke energievraag.
Qua verwarming van de woningen in de Bovenkerkerwegzone is de aanleg van een collectief verwarmingssysteem op bodemenergie zeer waarschijnlijk. Een dergelijk systeem

draagt in hoge mate bij aan een duurzame ontwikkeling. Er wordt daarnaast onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het gebruik van warmte uit een nabijgelegen watertransportleiding voor de zogenaamde regeneratie bij een dergelijk bodemenergiesysteem.
Kortom; er zijn daarom genoeg mogelijkheden om in de komende jaren op te pakken bij het uitwerken van een duurzame en energiezuinige Bovenkerkerwegzone.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone (met interne bijlagen in het document) en drie externe bijlagen bij de Gebiedsvisie:
   a. Onderzoek Verkeersafwikkeling Bovenkerkerwegzone;
   b. Akoestisch onderzoek wegverkeer Bovenkerkerwegzone;
   c. Quickscan Wet Natuurbescherming Bovenkerkerwegzone.
2. NvB ontwerp Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.