

Gebiedsvisie Bovenkerkerwegzone

14 mei 2025

Rens Koekenbier, projectmanager
Martijn Oxener, stedenbouwkundige



Inhoud

- **Inzicht in de acties sinds maart 2023**
- **Inzicht in het woningbouwprogramma en voorzieningenprogramma**
- **Inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking naar bouwenveloppen**
- **Inzicht in het vervolgproces na nu**



Wat hebben we gedaan?

Start

- Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld op 29 maart 2023
- Opdracht: vanuit de NvU naar een haalbare en realiseerbare Gebiedsvisie

Deel 1 (maart 2023 tot november 2023):

- Met eigenaren afspraken maken over woningbouwprogramma;
- Uitwerken Ontwikkeltrap uit NvU per ontwikkeleiland;
- Uitvoeren van verschillende onderzoeken (verkeer, geluid, natuurbescherming);
- Enquête in heel Middenhoven.

Nota van Uitgangspunten

Transformatie Bovenkerkerwegzone

Gemeente  Amstelveen

31-01-2023

Wat hebben we gedaan?

Deel 2 (november 2023 tot en met juli 2024)

- Opstellen massastudies door eigenaren;
- Opstellen voorovereenkomst;
- Overleg over massastudies en aanpassingen;
- Participatie over massastudies.

Deel 3 (augustus 2024 tot en met maart 2025)

- Uitwerken bouwenveloppen uit massastudies;
- Afspraken maken over overig programma (soort, aantal en plek);
- Afspraken maken over het kostenverhaal;
- Opstellen Gebiedsvisie;
- Opstellen vervolgovereenkomst.



Wat hebben we gedaan?

Deel 4 (april 2025 tot en met 8 oktober 2025)

- Besluitvorming over vervolgovereenkomst en Gebiedsvisie;
- Gebiedsvisie ter inzage;
- Gebiedsvisie met Nota van Beantwoording naar besluitvorming raad.

Vandaag een raadsgesprek, aan het begin van de terinzageperiode.



Waar komen we vandaan

De NvU kaart



Groen

Samenhangend en uniek groenstedelijk verblijfsmilieu

Drie groene sferen:

- Groen historisch lint;
- Groene verbinding en verblijf;
- Groene buffer.

Bebouwing

- Overgang tussen Legmeer en Middenhoven;
- Minimale impact op de privacy en bezonning.
- Bufferzone beeldbepalend.

Mobiliteit

- Voorrang voor voetgangers en fietsers;
- Parkeerdruk in de woonwijk niet laten toenemen;
- Geen extra autoverbinding met de wijk.

Waar komen we vandaan

Participatie: NvU, enquête, massastudies

Participatie	Visie
Bewegen en ontmoeten in het groen	Het groen, de paden en de speelterreinen krijgen een upgrade
Voldoende afstand tussen bestaande bebouwing en de nieuwbouw	De entreezone is altijd 18 meter vrij van bebouwing waarvan de eerste 10 meter groen is
Beperken van de bouwhoogte	Bebouwing niet tot LIB hoogte maar max 6 lagen en een accent tot max 10 lagen
Rekening houden met de privacy van de bewoners	Bebouwing getrapt vormgeven
Voorkomen van parkeeroverlast in de buurt	Bewoners en bezoekers van de nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning, wanneer ingesteld
Rekening houden met de behoefte aan maatschappelijke functies	Er wordt ruimte geboden voor een medisch centrum, maatschappelijke functies en overige functies
Rekening houden met verkeersveiligheid	Verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied en een fietstunnel onder Bovenkerkerweg.

De doelen in relatie tot omgevingsvisie



Compact Amstelveen

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

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.



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.



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.



Bereikbaar Amstelveen

- Optimaal gebruik maken van de bestaande wegen voor auto en openbaar vervoer;
- Goede aansluiting op voet- en fietsnetwerk;
- Parkeren op eigen kavel.



Duurzaam Amstelveen

- Mogelijk maken van collectief duurzaam warmtesysteem;
- Natuurinclusief ontwikkelen en beheer van de (semi) openbare ruimte en de bebouwing.

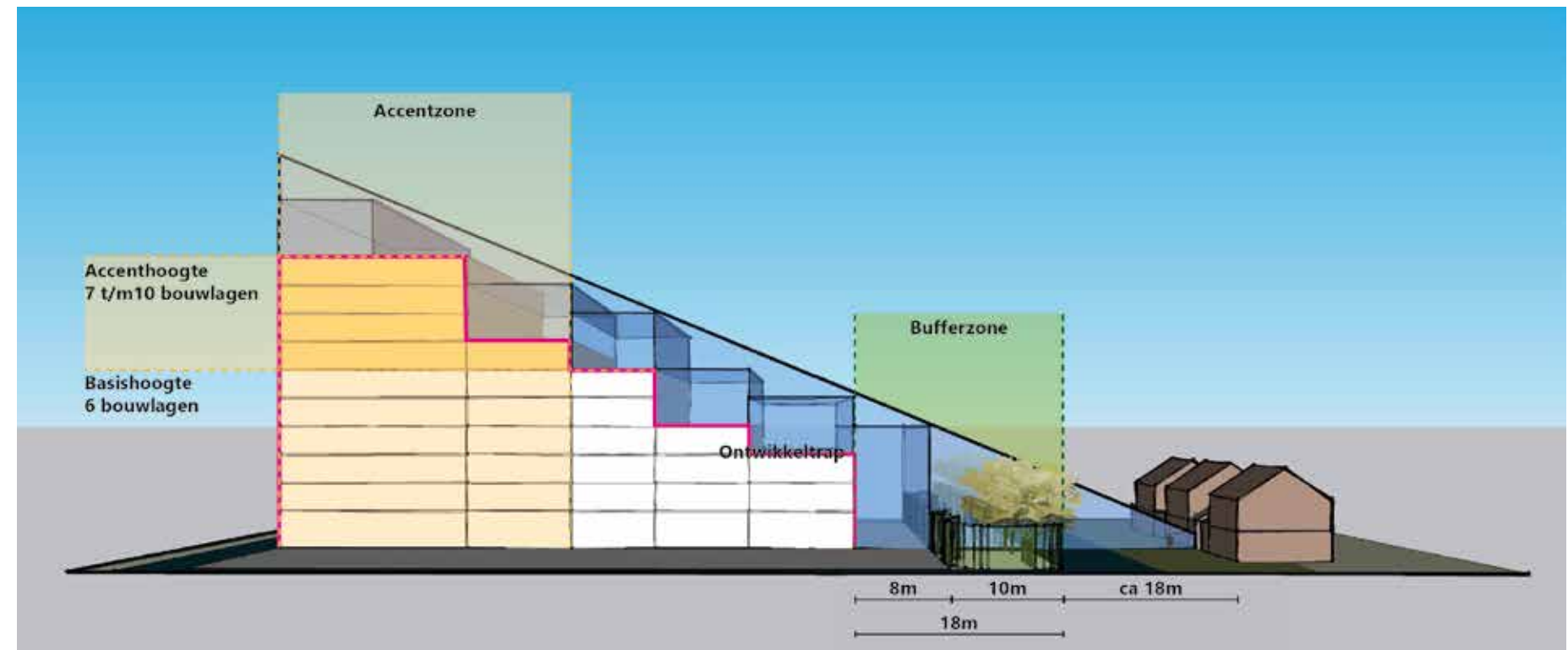


Bebouwing (compact)

De ontwikkeltrap

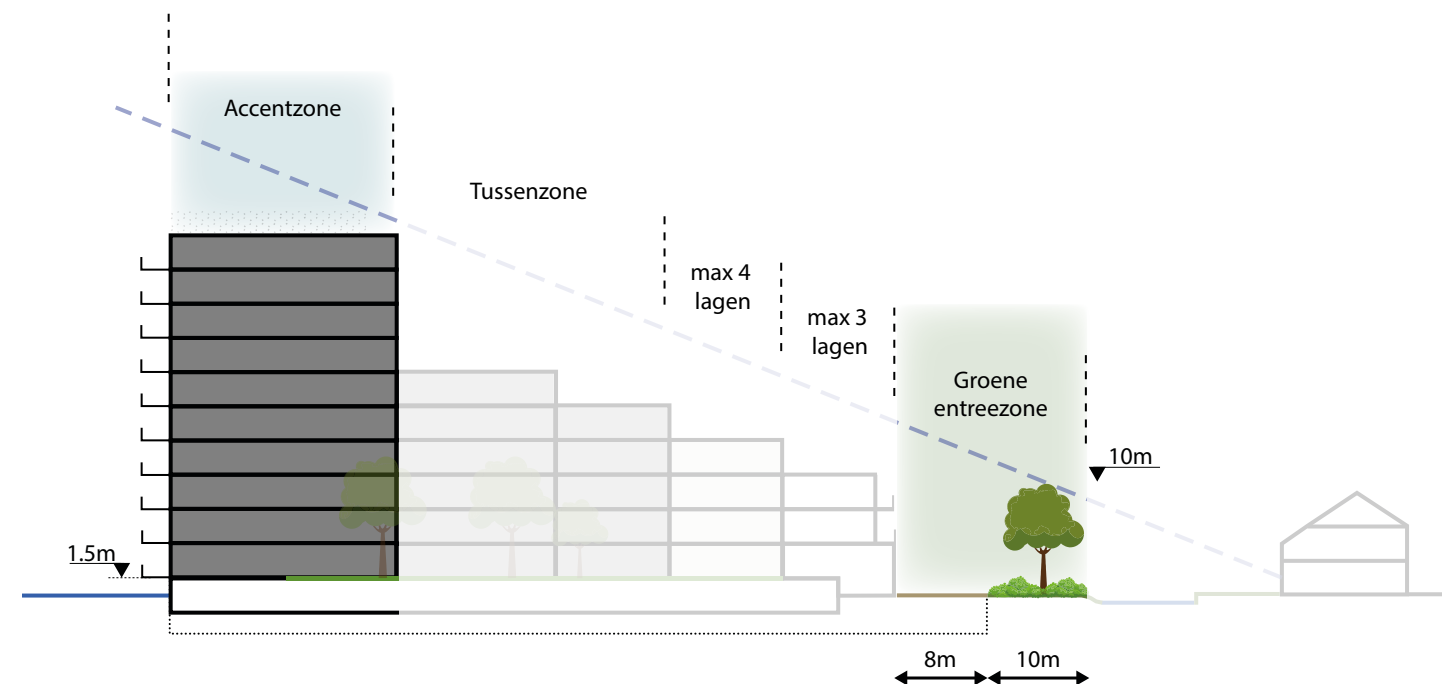
De basis uit NvU:

- Groene entreezone (de buffer)
18 meter
- Accentzone
max 10 bouwlagen



De uitwerking in de visie:

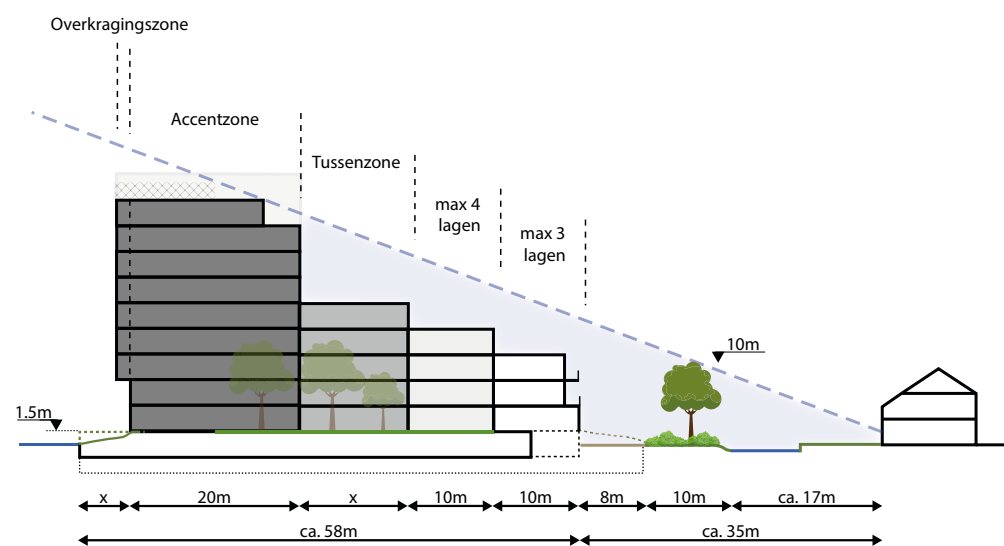
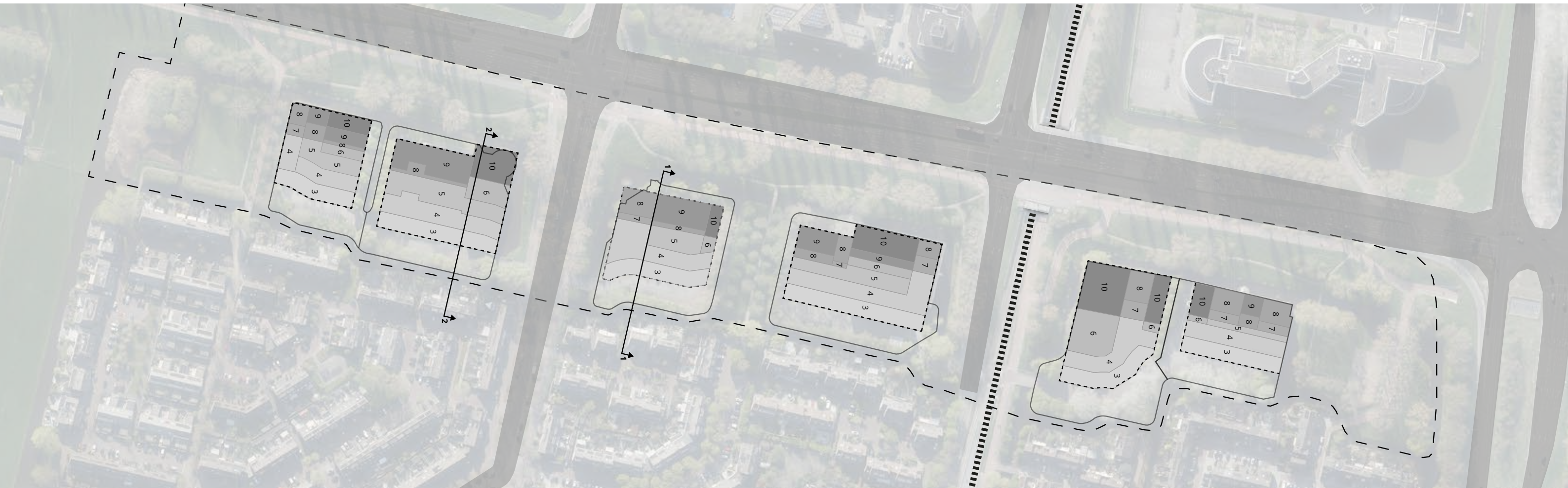
- eerste 10m 3 bouwlagen
- tweede 10m 4 bouwlagen
- tussenzone 2lagen onder zichtlijn



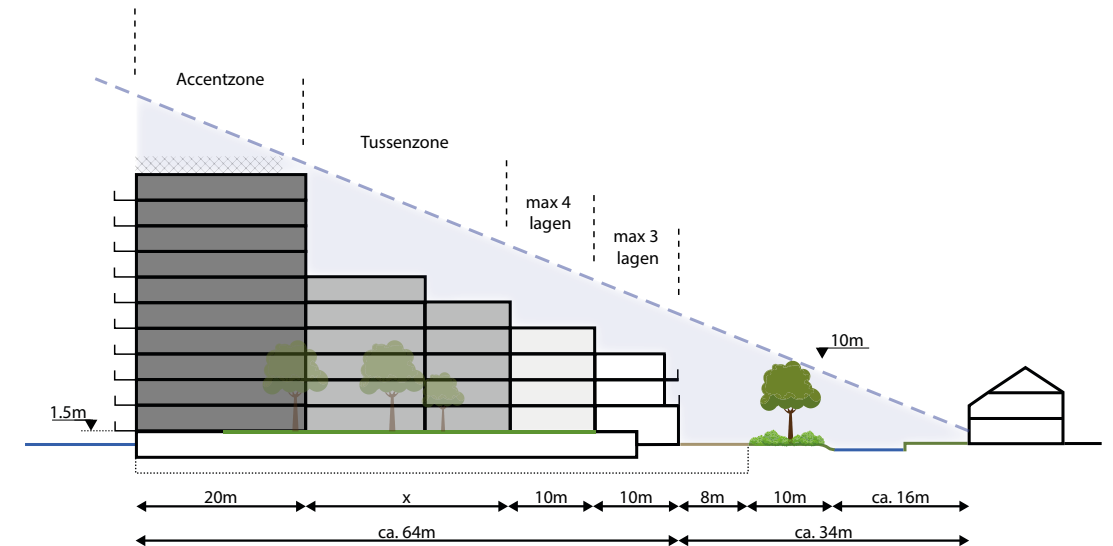


Bebouwing (compact)

Bouwhoogtes per kavel



Doosnede 1-1



Doosnede 2-2



Bebouwing (compact)

Bebouwing



Bovenkerkerweg zijde,
6 lagen
Accenten max 10 lagen

Getrapte bebouwing

Middenhoven zijde,
3 lagen



Groen en Gezond

Parkzone



De basis uit de NvU

Samenhangend en uniek
groenstedelijk verblijfsmilieu

Drie groene sferen:

- Groen historisch lint;
- Groene verbinding en verblijf;
- Groene buffer.

Uitwerking in de Visie

Parkzone

Drie zones:

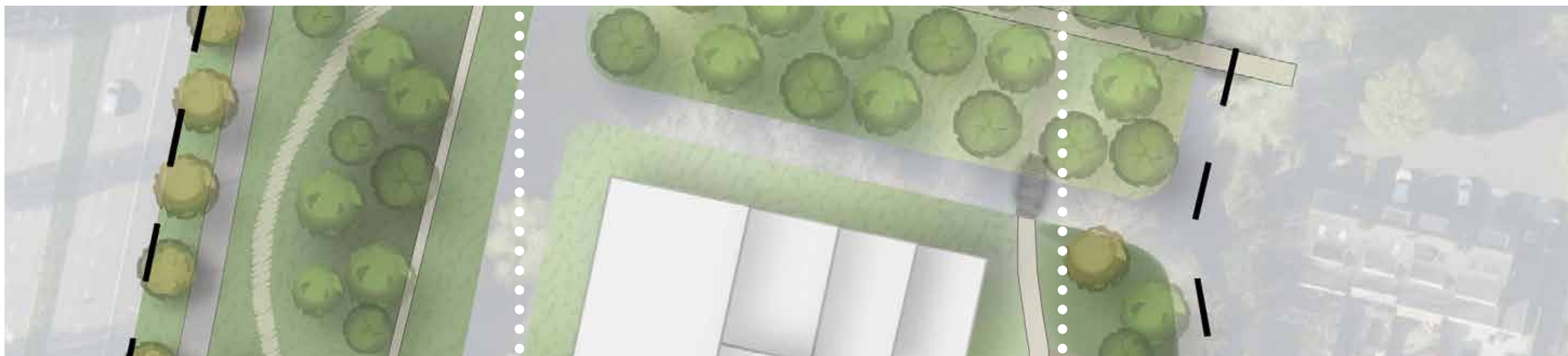
- Beweegzone;
- Verblijfszone;
- Entreezone.





Groen en Gezond

zones



Beweegzone:
rondje in de buurt
van A naar B

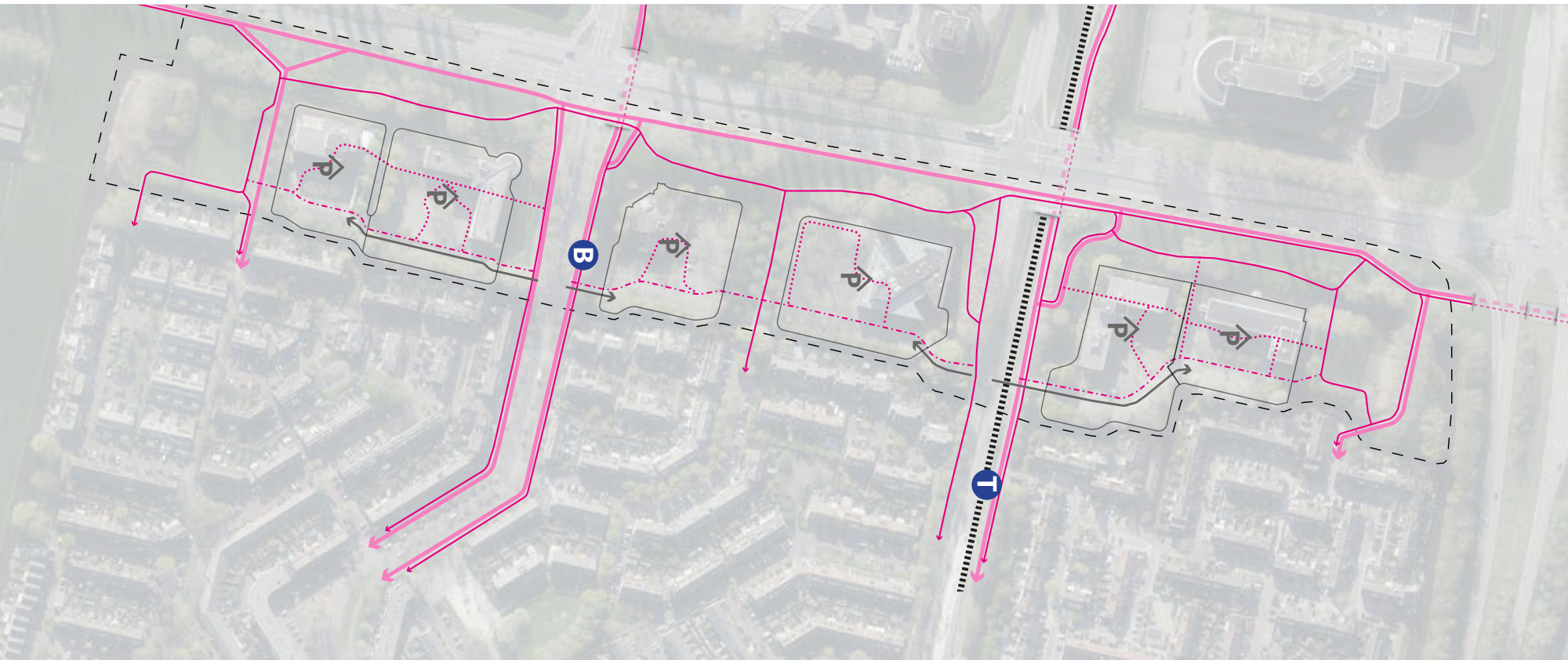
Verblijfzone:
binnentuinen
ontmoeting en spel plekken

Entreezone:
groenzoom (10m)
toegang eilanden (8m)



Bereikbaar

Verkeer ne parkeren



Uitwerking in de Visie

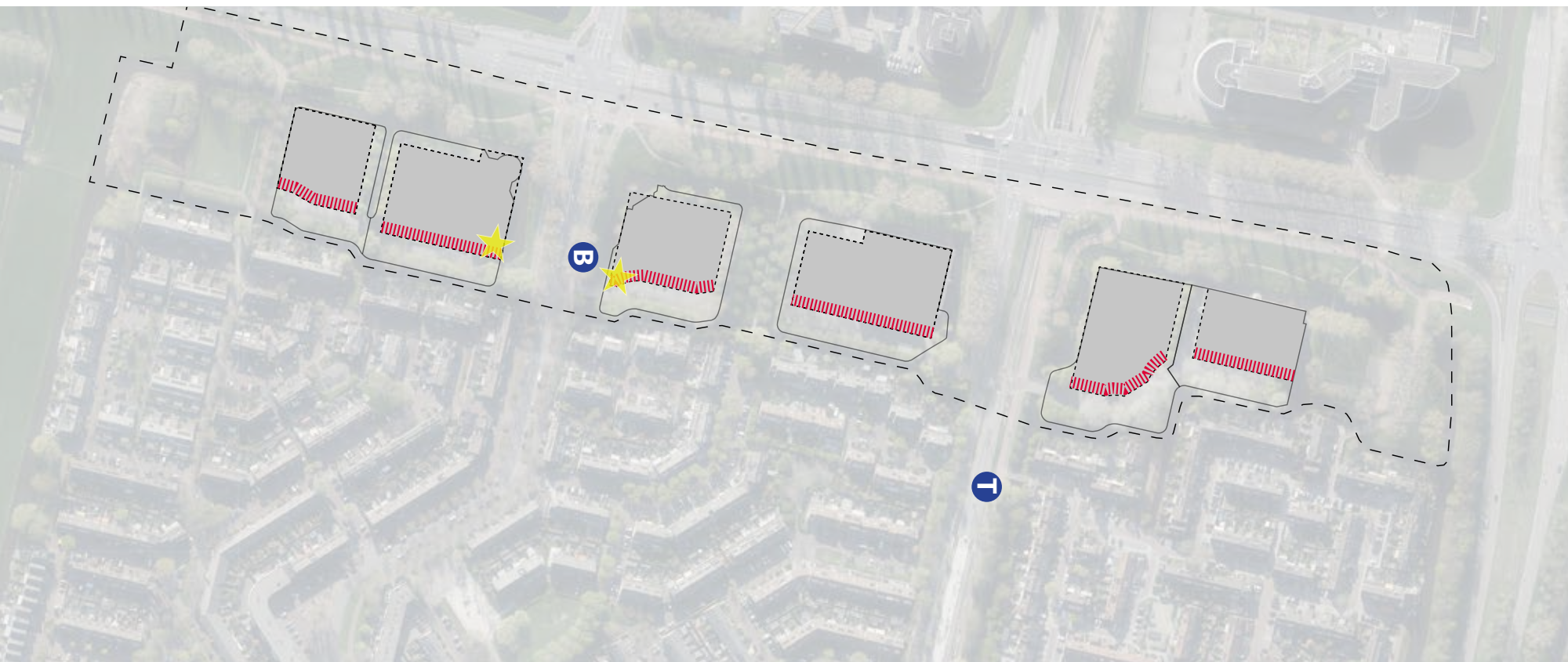
- Geen nieuwe verbindingen met de wijk
- Parkeren op eigen terrein
- Geen parkeervergunning
- Toegankelijke routes over de eilanden
- Goede looproutes naar de OV haltes
- Onderdoorgang Bovenkerkerweg voor langzaam verkeer t.h.v. Dreesweg





Programma (compact)

Voorzieningen



Uitwerking in de Visie

Totaal 3.500 m² voorzieningenprogramma waarvan:

- ca 1.200 m² medisch centrum;
- ca 800m² maatschappelijk;
- overige m² verdeeld over de kavels.





Programma (compact)

Woningbouw

Sociale huurwoningen:	min. 20%
Huurwoningen:	min. 0% tot max. 40%
Koopwoningen:	min. 40% tot max. 80%

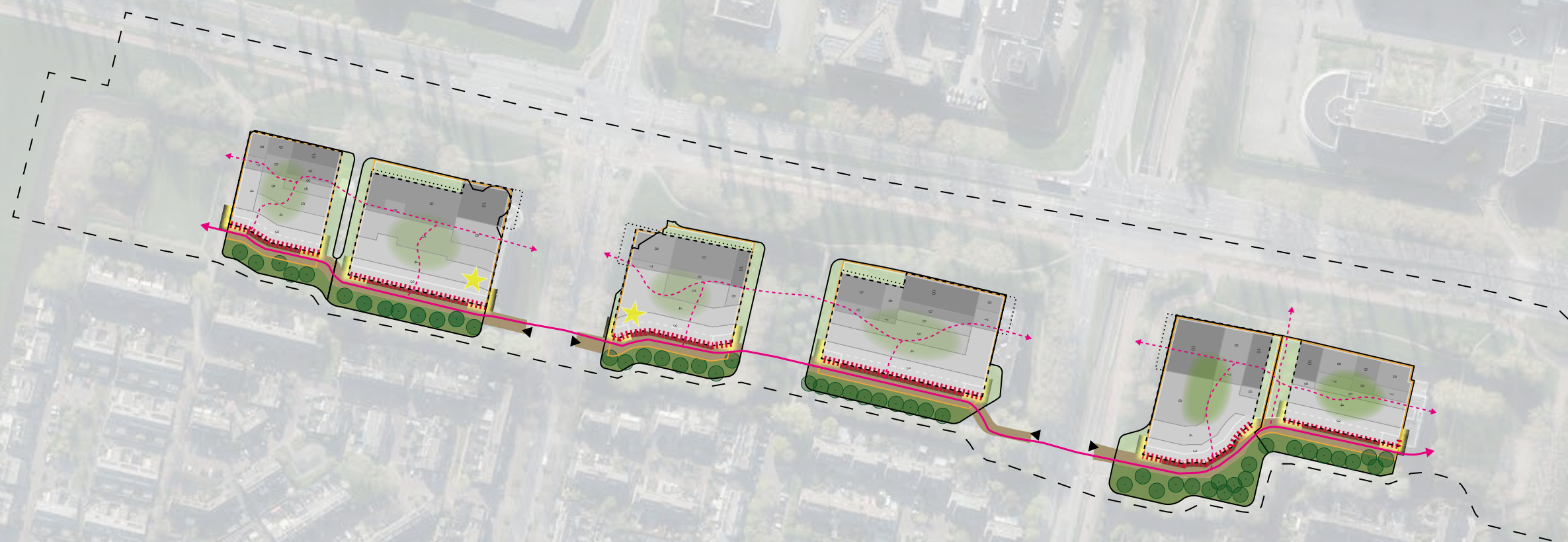
- Voor de woninggroottes, aantal kamers en prijsgrenzen gelden:
Nota passend en betaalbaar wonen;
De oppervlakte van de sociale huurwoningen
is gemiddeld 45 m².
- Sociale huurwoningen moeten worden geëxploiteerd door een
woningcorporatie;
- De middeldure huurwoningen worden geëxploiteerd volgens
de Verordening doelgroepen woningbouw 2023.



Visiekaart

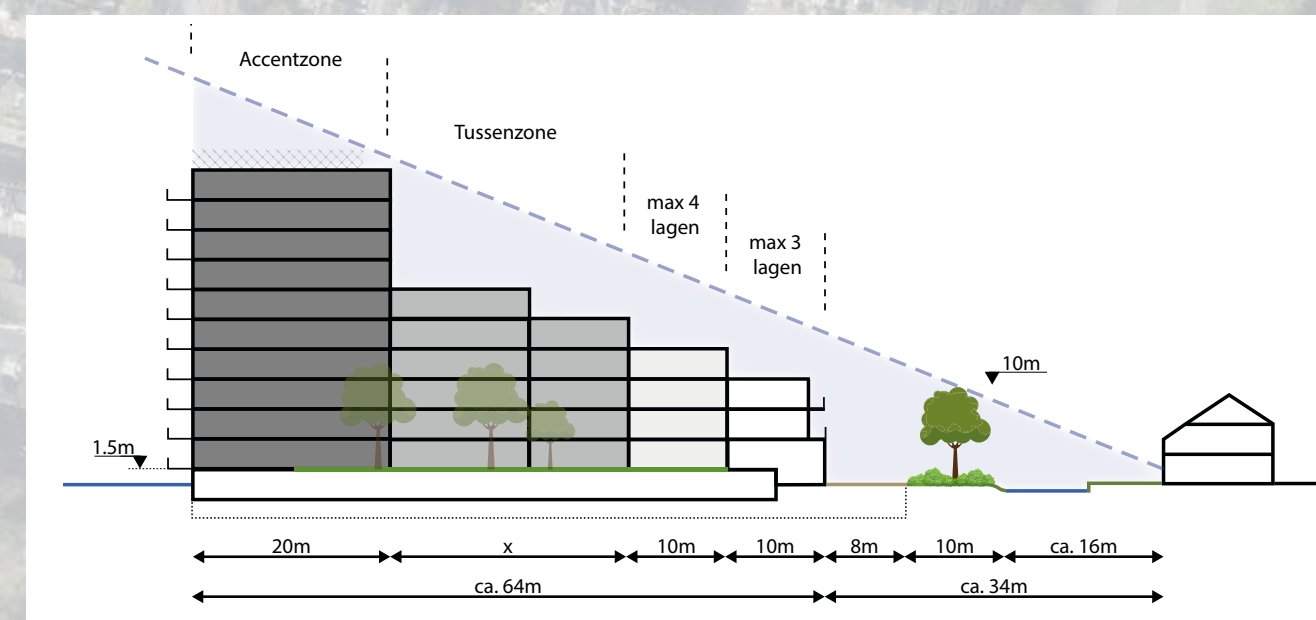


Bouwenveloppen



Uitwerking in bouwenveloppen en beeldkwaliteit
regels voor de ontwikkelingen per eiland voor:

- de bebouwing;
- het onbebouwde gebied;
- verkeer.



Mogelijk eindbeeld





Samenvattend

- Gebiedsvisie beweegt zich binnen het kader uit de NvU (en past binnen de Omgevingsvisie);
- Bebouwing is per ontwikkeleiland afgestemd op naastgelegen Middenhoven;
- De entreezone is altijd 18 meter vrij van bebouwing, met daarin 10 meter groen;
- Alle ontwikkeleilanden hebben dezelfde regels via de bouwenveloppen;
- Woningbouwprogramma is voor minimaal 2/3 deel sociaal en middelduur (sociaal minimaal 20%);
- Voorzieningenprogramma: een medisch centrum, maatschappelijke functies en overige functies;
- Op termijn extra onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Bovenkerkerweg;
- Bewoners en bezoekers van de nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning;
- De omliggende groenzone en speelterreinen krijgen een upgrade in kwaliteit.





Vervolg

- Terinzagelegging tot medio juni;
- Besluitvorming na de zomer: raadsdebat 24 september, raadsvergadering 8 oktober;
- Daarna dienen eigenaren zelf hun “VO Bouwplan” in, op eigen gekozen moment;
- Bij akkoord: anterieure overeenkomst;
- Daarna: per bouwplan ruimtelijke procedure via “Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit” (BOPA);
- Bezwaar en beroep mogelijk;
- Planontwikkeling en bouw: in de komende 10 jaar.

