Notitie voor bespreking met de commissie
Nota van Uitgangspunten ontwikkelzone Bovenkerkerweg

Geachte commissieleden,

In het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief 2020 (ROP2020, vastgesteld door de gemeenteraad in november 2020) zijn een aantal gebieden aangegeven waar een samenhangende gebiedsontwikkeling op basis van een gebiedsvisie wenselijk zijn. De ontwikkelzone Bovenkerkerweg is geprioriteerd door een motie van de raad in december 2020. In deze motie is gevraagd om een gebiedsvisie voor dit gebied, later omgezet naar een Nota van Uitgangspunten, om in december 2020 aan de raad voor te leggen.
De reden van deze prioriteit lag in het feit dat er door verschillende eigenaren al plannen zijn ingediend die onrust in de buurt veroorzaakten en onderling geen samenhang vertoonden.
Om die reden hebben we ervoor gekozen alle oude losse plannen te laten voor wat ze zijn en opnieuw te beginnen. Deze keer met als vertrekpunt juist samenhang te krijgen bij nieuwbouwplannen in de gehele zone.

Er is gekozen om al vroeg in het proces de bewoners, ontwikkelaars en de raad mee te nemen in het opstellen van deze uitgangspunten. Waarmee getracht wordt een afgestemd startpunt te hebben voor de hierna op te stellen visie.

Om ook de raad goed mee te nemen in de uitgangspunten en hoe we hiertoe gekomen zijn, willen we graag het concept met u bespreken. Hiermee zorgen we voor een gedragen Nota van Uitgangspunten.

Een nota van Uitgangspunten

De NvU is gebaseerd op drie hoofdelementen:

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

Een nota van Uitgangspunten is een strategisch richtinggevend document. Het doel van een NvU is om reeds voor het opstarten van een gebiedsvisie en de daarop volgende bestemmingsplannen inzicht te hebben in de meest belangrijke thema’s binnen het gebied. Hierdoor kan op voorhand door middel van onderzoek en analyse het kader voor een gebiedsvisie bepaald worden. Het wordt in de NvU helder wat de bevindingen zijn in het plangebied en er wordt een voorstel gedaan hoe hiermee om te gaan.
We werken in de NvU met het wensbeeld van de zone en uitgangspunten, ondersteund door tekst en beeld.

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

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

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

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

Hoogachtend,

Sam Versluis, proces manager gebiedsvisie Bovenkerkerweg
Martijn Oxener, senior Stedenbouwkundige

Beeld ontwikkelzone Bovenkerkerweg

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

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

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

1. Welke doelgroepen met welke woningen zouden hier moeten komen als we rekening houden met de ontwikkelingen in Legmeer, met de bestaande woonwijken en de tekorten van bepaalde prijsklassen in de markt?

2. Welke voorzieningen ondersteunen het woongenot*?*

3. Welke verschijningsvormen dragen bij aan een mooie zuidelijke entree van de stad?

Samenvattend is het thema voor de ontwikkelzone Bovenkerkerweg:

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

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

Uitgangspunten

Op basis van dit beeld en het onderzoek zijn er verschillende uitgangspunten geformuleerd om dit beeld gestalte te kunnen geven. De ontwikkelzone Bovenkerkerweg heeft als taak een verbinding te leggen op verschillende niveau's.

Op schaal van de stad en de omgeving
Op de schaal van de stad is het de schakel tussen de stad en het open polderlandschap. De plek waar het groen de stad in komt en de bewoners het groen in kunnen.
Op schaal van de wijk vormt de zone de overgang tussen de nieuwe stedelijke ontwikkelingen, de Legmeer en toekomstige ontwikkelingen, en sub-urbane wijk de Middenhoven.

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

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

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

De zone kent drie sferen:

- De westzijde van de Bovenkerkerweg, waar de oude polderstructuur en het dijklichaam zichtbaar en beleenbaar zijn.

- De oostzijde aan de Middenhoven wordt door een groene buffer met bomen en struweel afgeschermd van de achtertuinen.

- De laatste sfeer wordt gekenmerkt door een meanderende groene verbinding. Deze gaat tussen en langs de bebouwing. Deze verbinding heeft een openbaar karakter waar ontmoeten en bewegen centraal staan voor de bewoners, bezoekers en gebruikers van de zone.

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

Ruimtelijk
De bebouwing is alzijdig georiënteerd. De plint van de bebouwing heeft een relatie met het maaiveld, er wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Dit creëert sociale veiligheid.
Aan de westzijde aan de Bovenkerkerweg wordt qua hoogte van de bebouwing aansluiting gezocht met de Legmeer. De bebouwing is hier zichtbaar in het landschap, samen met de Legmeerzijde zorgt dit voor een fraaie, groene laan die de zuidelijke entree van de stad vormt.
Aan de oostzijde bij de Middenhoven zal de bebouwing zich voegen naar het zicht vanuit de bestaande woningen. Hier wordt een rustig en sociaal veilig klimaat gecreëerd. De bebouwing is met de voorkanten naar het gebied gericht.
Ruimtelijk vormt de zone één gebied.

Infra & Mobiliteit
Naast een goede autobereikbaarheid zijn in het gebied ook actieve modaliteiten zoals fietsen en lopen belangrijk voor het bereiken van voorzieningen en recreatie. Deze actieve modaliteiten zijn versterkt en veilig door de levendige setting.
De Bovenkerkerweg zijde staat in teken van bewegen, op de schaal van de stad in noord-zuidelijke richting. De oost west-routes tussen de Middenwaard en Legmeer worden verstrekt.
De ontwikkelzone zelf wordt gekenmerkt door meanderende routes die tussen en langs de bebouwing lopen. De noord-zuid route is recreatief en sociaal veilig en verbindt de verschillende eilanden. De verbinding met de Middenwaard wordt verstrekt.
Er is een goede OV bereikbaarheid, de tramhalte Poortwachter en de bushalte Zagerij, om autogebruik te verminderen en ook een ander woonprogramma mogelijk te maken (knooppuntontwikkeling).
Er komt geen extra auto ontsluiting of verbinding met Middenhoven.
Parkeren wordt uit het zicht opgelost en is een integraal onderdeel van de architectuur.

In de concept Nota van Uitgangspunten treft u begeleidende informatie aan over zowel de uitgangspunten, de historie van het gebied en andere beeldvormende informatie.

*