Gemeente Amsterdam

Memo

Van	Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening
Aan	Leden van de stadsdeelcommissie Zuid
Datum	7 juni 2023
Onderwerp	**Verkenning Nieuw perspectief Buitenveldert**
Bijlage	QuickScan Verkenning Buitenveldert
	Memo stedenbouwkundige analyse Buitenveldert

Geachte leden van de stadsdeelcommissie,

Afgelopen maanden heeft de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening van stadsdeel Zuid, namens het Dagelijks Bestuur, gevraagd om de fysieke mogelijkheden voor de toekomst van Buitenveldert te verkennen. In de QuickScan, die is bijgevoegd, is dit uitgevoerd. U leest in deze "scan" over de kansen om nieuwe woningen en voorzieningen toe te voegen en tegelijkertijd de wijk beter te verbinden met andere wijken, de groene kwaliteit te versterken en het stedenbouwkundige erfgoed te respecteren. De stadsdeelcommissie heeft hier ook in een ronde tafel gesprek in december 2022 over gesproken. In deze memo voorzien we de QuickScan van een (bestuurlijke) context. In de beknopte samenvatting gaan we in op de belangrijke relatie met de Ontwikkelstrategie 2035, communicatie en toekomstige participatie en schetsen we het vervolgproces zoals wij dat nu voor ons zien.

1.1 Aanleiding

Buitenveldert maakt op dit moment een bijzondere ontwikkeling door. Decennialang was het die rustige, modernistische buitenwijk aan de zuidkant van Amsterdam. Voor een groot deel is dat nog steeds zo. Buitenveldert wordt gewaardeerd door de ruime, groene opzet en kent veel ruimtelijke kwaliteiten. Niettemin laten de enorme druk op de hoofdstedelijke woningmarkt én de razendsnelle ontwikkeling van de Zuidas ook Buitenveldert niet onberoerd. De grenzen met de Zuidas vervagen. Het wordt stilaan drukker op de doorgaande routes in Buitenveldert. Er ontstaat en vestigt zich nieuwe werkgelegenheid. Op de Buitenveldertse woningmarkt melden zich nieuwe, sterk op de stad georiënteerde doelgroepen, die de woningprijzen verder opstuwen. Tegelijkertijd neemt het aantal ouderen in Buitenveldert al jaren toe en de huisvestingsgrootte af. Kinderen zijn "uitgevlogen" en ouderen blijven als "empty-nesters" alleen of met zijn tweeën achter in relatief grote woningen. Het inwonertal van Buitenveldert en daarmee de (winkel)voorzieningen staan hiermee onder druk. Tegelijkertijd verandert Buitenveldert van pure tuinstad in een wijk die steeds meer 'in de stad' (tussen Zuidas en Amstelveen) komt te liggen. Door de ligging en de ruime opzet biedt Buitenveldert mogelijk kansen voor fysieke ontwikkeling waarbij, naast het toevoegen van woningen, oog is voor een samenhangend perspectief dat bijdraagt aan een vitaal en aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied.

Tegelijkertijd heeft Amsterdam een enorme bouwopgave. Veel mensen zijn op zoek naar een passende woning in Amsterdam en dus ook in Zuid. Door de krapte op de woningmarkt komen echter steeds

meer groepen in de knel: gezinnen die krap wonen, jongeren die uit huis willen, ouderen die niet passend wonen doordat zij ofwel te groot wonen of bijvoorbeeld in een woning wonen met veel trappen. De wachtlijsten en –tijden voor sociale huurwoningen zijn beduidend langer geworden. De prijzen voor koopwoningen zijn geëxplodeerd. In het *Coalitieakkoord 2022-2026* staat de ambitie om, langjarig, 7500 woningen per jaar te bouwen. In 12 jaar (drie collegeperiodes) moeten er circa 100.000 woningen bijkomen, overwegend binnen de stad: een toename van de woningvoorraad met bijna 25%. In de *Omgevingsvisie Amsterdam 2050* (2021) wordt ten behoeve van woningbouw-via-verdichting nadrukkelijk ook naar de tuinsteden / buitenwijken gekeken.

1.2 Bestuurlijke achtergrond

De Meerjarige Gebiedsopgaven 2023-2026 voor Buitenveldert – Zuidas kent als tweede gebiedsopgave 'Nieuw perspectief voor Buitenveldert verkennen'. Als doelstellingen zijn hierbij benoemd:

- Potentiële kansrijke plaatsen voor verruiming van de woningvoorraad in Buitenveldert zijn inzichtelijk.
- De kansen voor verduurzaming bij verdichting van Buitenveldert zijn in beeld.

De nu opgestelde QuickScan is een uitwerking van deze gebiedsopgave.

De stadsdeelcommissie heeft het belang van (passende) huisvesting onderstreept en op 28 september 2022 schriftelijke vragen gesteld over de plannen voor vernieuwing van Buitenveldert. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening heeft namens het DB opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning. Op 22 november 2022 heeft het Dagelijks Bestuur de bestuursopdracht 'Verkenning Nieuw perspectief Buitenveldert' vastgesteld en opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning naar de verdichtingsmogelijkheden voor Buitenveldert.
Het Dagelijks Bestuur waardeert de interesse van de stadsdeelcommissie en daarmee het initiatief voor het organiseren van een rondetafelgesprek op 21 december 2022. Het was een waardevolle sessie. Verschillende partijen hebben hun perspectief gegeven over verdichtingskansen in Buitenveldert. We hebben met interesse het verslag met bevindingen gelezen. Daarmee hebben we de QuickScan aangescherpt.

1.3 Relatie met Ontwikkelstrategie 2035

Het college van B & W wil 7.500 nieuwe woningen per jaar bouwen. Deze bouwambitie betekent dat er de komende 12 jaar (drie collegeperiodes) ca 100.000 woningen bijkomen in de stad: een toename van de woningvoorraad van bijna 25%. De ontwikkelstrategie 2035, die nu wordt gemaakt, moet deze aantallen realiseren. De startegie vertaalt ook de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 naar nieuwe gebiedsontwikkelingslocaties voor de middellange termijn. Een van de perspectieven die in de Ontwikkelstrategie wordt uitgewerkt is meer verdichting van bestaande woonbuurten. Verdichting in deze buurten maakt een betere benutting van bestaande infrastructuur en voorzieningen mogelijk. De Ontwikkelstrategie 2035 biedt ons stadsdeel de kans om een perspectief voor Buitenveldert te ontwikkelen en mogelijk op de lange termijn, op relatief grote schaal woningen te realiseren.

Gemeente Amsterdam

1.4 Transformatieteam Zuid

Op kleinere schaal is het transformatieteam van stadsdeel Zuid bezig om, op initiatief van eigenaren, in de bestaande stad transformaties te realiseren. Dit speelt ook op een aantal plekken in Buitenveldert. In het proces van het Transformatieteam is een duidelijk perspectief belangrijk om een goed gesprek met de eigenaar en de omwonenden te kunnen voeren over veranderingen aan vastgoed in de buurt.

1.5 Zuidas

De Zuidas transformeert in hoog tempo tot een nieuw woon- en werkgebied. De investering in het stationsgebied en de toevoeging van woningen draagt bij aan de ontwikkeling van Zuidas als diverse woonwijk. De Zuidas raakt ook steeds meer ingebed in zijn omgeving - de grenzen tussen Buitenveldert en de Zuidas zullen in de toekomst verder vervagen. Noordzuidroutes als de Buitenveldertselaan en de Van Leyenberghlaan kunnen zich langzaam maar zeker ontwikkelen tot stadsstraten. Ze vormen de vanzelfsprekende hoofdroutes tussen Buitenveldert, de Zuidas en Amstelveen. Hierlangs concentreren zich de nieuwe economische activiteiten en voorzieningen. Buitenveldert wordt hiermee meer een integraal onderdeel van de stad.

1.6 Momentum

Er zijn er al eerder studies verricht naar de intensiveringsmogelijkheden in Buitenveldert, maar vooralsnog niet uitgevoerd. De meest voor de hand liggende verklaring hiervoor is dat 'de tijd er nog niet rijp voor was'. De druk op de Amsterdamse woningmarkt was weliswaar groot, maar in de vraag werd met name voorzien op enkele grote uitbreidings- (IJburg) en inbreidingslocaties (zoals Centrumgebied Amsterdam Noord) én via ambitieuze verdichting en transformatie binnen of net buiten de Ringweg-A10 of op de oevers van het IJ. Afgezien van Buitenveldert is in het Amsterdam van Van Eesteren (met name in Nieuw-West) de afgelopen tien, vijftien jaar al wel werk gemaakt van toevoeging van woningen, verdichting, ontwikkeling van stadsstraten en het scheppen van betere verbinding met de stad binnen de Ring. Naast ontwikkeling in transformatiegebieden is het zaak om ook te kijken naar ontwikkeling binnen de bestaande stad. Hierbij is onder andere van belang dat de ontwikkeling ten goede komt aan de samenhang van het gebied.

2. Quickscan

In de QuickScan is vanuit het stedenbouwkundig / ruimtelijk oogpunt gekeken naar locaties voor verdichting van Buitenveldert door inpassing van extra bebouwing voor woningen, voorzieningen en werkgelegenheid in de vorm van kantoren en kleinschalige bedrijven. Tegelijkertijd is zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijke kwaliteiten (groen, erfgoed, stedenbouwkundig ontwerp) van Buitenveldert. Bijgevoegd de Quickscan vindt u de memo stedenbouwkundige analyse Buitenveldert waarin een verdiepende analyse is gemaakt van de meerwaarde van verdichting in Buitenveldert. De QuickScan is geen stedenbouwkundige blauwdruk maar is te lezen als "potentiekaart" waarvan keuzes gemaakt kunnen worden voor de verdere ontwikkeling van Buitenveldert. Of en hoe een locatie / gebied ontwikkeld zal worden is afhankelijk van heel veel factoren zoals onder meer de wensen van eigenaren en ontwikkelaars, de ontwikkeling van aansluitende gebieden. Het is dus een dynamisch document dat door het Dagelijks Bestuur is vastgesteld om richting te geven aan de verdere ontwikkeling van Buitenveldert.
De locaties zijn in drie tijdslijnen weer gegeven:

■ Ontwikkelpotenties op de korte termijn (ca. 5 jaar)
■ Middellange termijn (ca. 5- 10 jaar) en
■ Lange termijn (ca. 10-20 jaar).

Dat betekent niet dat de geschetste ontwikkeling alleen in deze fases kunnen worden gerealiseerd. Indien zich eerder inpasbare ontwikkelingen voordoen dan hier voorzien zijn, kunnen deze zo mogelijk worden ingepast. Bij de indeling is gekeken naar factoren als de mate van haalbaarheid, complexiteit (waaronder eigendomssituatie) en de inpassing in het stedelijke beleid.

Categorieën van verdichtingslocaties
Er zijn verschillende manieren om te verdichten. Er zijn 8 verschillende categorieën te onderscheiden die elk een ander impact hebben en andere maatregelen vraagt. De categorieën betreffen:

- Transformatielocaties,
- Sloop / nieuwbouw
- Nieuwbouw
- Functiewijzigingen / uitbreiding
- Gebieden herontwikkelen
- Gebieden optoppen
- Intensivering
- Park- en groenuitbreiding

Voor al deze categorieën is in beeld gebracht welke kansen er liggen, wat het oplevert (aan extra woningen en bedrijven, kantoren en voorzieningen), hoe het parkeren kan worden geregeld, welke voorwaarden er in ieder geval zijn (bijv. investeringen of beleidsaanpassingen), welke risico's er zijn of welke kanttekeningen kunnen worden gemaakt en welke ontwikkeltermijn er wordt voorzien.

Voor de korte termijn zijn de verdichtingsmogelijkheden op kleine schaal in kaart gebracht die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Deze locaties zijn kansrijk en sluiten aan op de stedelijke kaders die in gemeentelijk beleid zijn vastgesteld, zoals AUP en hoofdgroenstructuur. Voor de middellange en lange termijn zijn de verdichtingsmogelijkheden complexer van aard en betreffen het locaties die gericht zijn op de toekomst. Vooral de mogelijkheden voor de lange termijn maken gemeentelijke investeringen noodzakelijk en soms ook aanpassing van bestaand beleid. Aansluiting met de ontwikkelstrategie is wenselijk zodat de haalbaarheid van verdichtingslocaties onderzocht kan worden en gebiedsontwikkeling voor de lange termijn te realiseren.

3. Belang en kansen verdichting Buitenveldert

In de Omgevingsvisie heeft de stad aangegeven een complete stad te willen zijn. Dit betekent dat er naast het bouwen van woningen ook ruimte nodig is voor werkgelegenheid, winkels, maatschappelijke voorzieningen en groen. Bovendien is het belangrijk dat buurten goed verbonden zijn met andere delen van de stad en de regio. Naast de ruimteclaim biedt verdichting tegelijkertijd ook kansen voor bestaande buurten.

Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Buitenveldert kenmerkt zich door een groot aantal jaren '60 woningen die in sommige gevallen toe zijn aan renovatie of verbetering. De woningen in Buitenveldert hebben voornamelijk energielabel C. Zo'n 18% van de woningen heeft energielabel E of lager en een kwart van de energielabels is onbekend. Bewoners die woonachtig zijn in slecht geïsoleerde woningen dragen vaak hoge energielasten. Het verdichten van woongebieden bij voorbeeld door optoppen van bestande gebouwen biedt kansen om woningen toe te voegen en de kwaliteit (waaronder isolatie) van de bestaande woningen te verbeteren. In dit kader zou ook de openbare ruimte duurzamer / klimaatadaptiever ingericht kunnen worden.

Ouderen

Buitenveldert telt een hoge populatie ouderen. In veel gevallen wonen ouderen in relatief grote woningen die niet levensloopbestendig ingericht zijn en kunnen lastig doorstromen naar (kleinere) geschikte woningen. Vaak is het een wens om in de eigen buurt te blijven wonen. Verdichting biedt daarom kansen voor ouderen om naar een passende woning te verhuizen dichtbij in de buurt.

Vitale buurten

In een 'vitale buurt' wordt gewoond, gewerkt, gerecreëerd en verbleven. Het zijn buurten waar bewoners dagelijkse voorzieningen in de nabijheid vinden, en die tegelijkertijd goed verbonden zijn met de rest van de stad.

Buitenveldert is op dit moment een wijk met een relatief hoge buurtwaardering. Niettemin kunnen factoren als monofunctionaliteit, vergrijzing en snelle internationalisering de kwetsbaarheid van Buitenveldert vergroten en daarmee de toekomstbestendigheid verkleinen. Ook kent de buurt Buitenveldert-Oost Midden relatief veel sociaaleconomisch zwakke inwoners, waarvan 46% van de woningen in deze buurt sociale huurwoningen zijn.
Kenmerkend aan Buitenveldert is de ruimte opzet en de ruime gezinswoningen die de wijk biedt. Echter zijn de gezinnen vergrijst en wonen ouderen in een niet levensloopbestendige en vaak te grote woning. Dit gaat ten koste van de levendigheid van de buurt omdat er minder mensen gebruik maken wordt van bestaande voorzieningen. Een toevoeging van woningen kan de wijk een impuls bieden en meer toekomstbestendig maken. Het behoud van gezinswoningen is wel van belang voor de identiteit van de wijk en de diversiteit van woningen in Amsterdam als geheel.

Stadsstraten rondom stationsgebied

Noord-Zuidroutes als de Buitenveldertselaan en de Van Leyenberghlaan kunnen zich langzaam maar zeker ontwikkelen tot stadsstraten. Ook de verbinding met de Gershwinplein en het Gelderlandplein worden steeds belangrijker. Ze vormen de vanzelfsprekende hoofdroutes tussen Buitenveldert, de Zuidas en Amstelveen. Hierlangs concentreren zich op den duur (bij voldoende draagvlak) nieuwe economische activiteiten en voorzieningen. De meeste stadsstraten grenzen op een groot aantal plekken aan bestaande woonbuurten. De ontwikkeling van stadsstraten kan deze buurten een impuls geven: door vergroening, verbetering van de openbare ruimte of doordat bestaande barrières worden weggenomen. Ook kunnen ze de buurten op een nieuwe manier met andere delen van de stad verbinden, wat de bereikbaarheid van voorzieningen en arbeidsplaatsen voor zittende bewoners kan verbeteren.

Gemeente Amsterdam

4. Aandachtspunten verdichting Buitenveldert

Groene verbindingen
Door de groei van de stad komen parken en andere verblijfsruimtes in de openbare ruimte onder druk te staan. Buitenveldert wordt (door de ontwerpprincipes van Van Eesteren) gekenmerkt door relatief veel, goed bereikbaar groen. Het is van belang dat deze kwaliteit behouden blijft en waar mogelijk wordt geoptimaliseerd, zoals de verbinding van het Amstelpark met de omliggende buurten.

Mobiliteit
Het verdichten van de stad heeft ook gevolgen voor de mobiliteit, deze komt (nog) meer onder druk te staan. Het is daarom goed om in beeld hebben in hoeverre de bestaande infrastructuur in Buitenveldert de verschillende verkeersstromen aan (blijven) kunnen. Verbindingen met de rest van de stad moeten hier ook in meegenomen worden. Zo is de verbinding tussen Zuidas en Buitenveldert op dit moment niet optimaal. In de tussentijd staat de ontwikkeling van De Zuidas ook niet stil, het gebied ontwikkelt zich verder tot een hoogstedelijk, gemengd centrumgebied. Er komen naast kantoren ook duizenden woningen en diverse voorzieningen bij. Het is goed om dit mee te nemen in toekomstige fysieke ontwikkelingen.

Erfgoed
Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van Buitenveldert is de stedenbouwkundige opzet waarin de bebouwing in nauwe samenhang met de openbare ruimte is ontworpen. Buitenveldert kenmerkt zich door een stedenbouwkundig plan van Van Eesteren waarbij oog is voor een ruime opzet van de buurt conform het idioom van "licht, lucht en zon". De samenhang tussen repeterende architectuureenheden, de verkavelingswijzen en woningtypologieën en de stedenbouwkundige opzet als geheel is de drager van de karakteristiek. In gebiedsontwikkeling moet aandacht zijn voor kenmerkende karakteristieken en ruimtelijke kwaliteiten van de wijk. Voorbeelden in Nieuw-West laten zien dat fysieke ontwikkeling in AUP-gebieden mogelijk is en kan bijdragen aan een versterking en herinterpretatie van de identiteit van een gebied.

5. QuickScan als input voor Ontwikkelstrategie 2035

Het opnemen van (de verdichting van) Buitenveldert in de Ontwikkelstrategie 2035 biedt grotere mogelijkheden om de verdichtingskansen op langere termijn te realiseren. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling gaat, namens het DB, graag in gesprek met de wethouder Ruimtelijke ontwikkeling over verdichtingsmogelijkheden voor voor Buitenveldert en de bijdrage die deze aan de Ontwikkelstrategie 2035 kan leveren. Het Dagelijks Bestuur wil de QuickScan inbrengen in de Ontwikkelstrategie 2035. De concept-ontwikkelstrategie is vervolgens in oktober 2023 gereed. Dan is duidelijk welke locaties het B&W als kansrijk acht voor gebiedsontwikkeling op middellange termijn. Het college van B&W start vervolgens een inspraaktraject en vraagt vervolgens advies aan de stadsdelen, waarbij ook de stadsdeelcommissies om advies wordt gevraagd.

Gemeente Amsterdam

6. Participatie

Bij gebiedsontwikkeling is zijn duidelijke afspraken over de participatie van belang. In de Omgevingsvisie 2050 staat dat we samen de stad maken, dus met alle belanghebbenden. Zoals genoemd sluit het stadsdeel aan op het proces van de ontwikkelstrategie. Voor de ontwikkelstrategie 2035 is al een participatietraject voor de hoofdlijnen gestart. In mei, juni en juli 2023 vinden bijeenkomsten en straatgesprekken plaats over de buurten van de toekomst van de stad. Hierbij worden specifieke locaties nog niet besproken. In de concept-ontwikkelstrategie 2035 wordt duidelijk welke locaties als kansrijk worden geacht. Voor de kansrijke ontwikkellocaties in de Ontwikkelstrategie worden dan participatieplannen per locatie gemaakt. Een eventueel participatietraject voor Buitenveldert start dus na vaststelling van de ontwikkelstrategie. Dat zal naar verwachting in oktober/november 2023 zijn.

7. Communicatie

Kernboodschap

Buitenveldert is een prachtige groene wijk met ruimte, rust en groen. Tegelijk is de vraag naar woningen in Amsterdam groot. De vraag naar woningen in Amsterdam is groot. Daarom wil de gemeente Amsterdam jaarlijks 7.500 woningen bouwen. In de Omgevingsvisie 2025 is vastgesteld dat deze groei binnen de bestaande stadsgrenzen moet plaatsvinden. We moeten de ruimte dus goed benutten: op straat, onder de grond, op daken en met hoogbouw. Op welke plekken dit kan gebeuren komt straks in de Ontwikkelstrategie 2035 te staan. Stadsdeel Zuid ziet kansen voor Buitenveldert en dan met name de noordzijde. Deze ruim opgezette tuinwijk heeft sinds de jaren '60 weinig veranderingen ondergaan. Maar door de uitbreiding van de Zuidas en komst van nieuwe doelgroepen ontstaat nu al een stadsere wijk. Met de vraag naar woning ontstaat nu het moment om meer woningen en voorzieningen toe te voegen. Dit zorgt voor een vitalere wijk, met levendigere stadsstraten. Ook biedt het kansen om woningen uit de jaren zestig en zeventig te verduurzamen. Een passend woonaanbod voor senioren is ook een speerpunt. Het stadsdeelbestuur wil uiteraard dat de stedenbouwkundige kwaliteiten van Buitenveldert behouden blijven, als het gaat om groen en bereikbaarheid. Zo moet Buitenveldert in de 21e eeuw een vitaal woon, werk en leefgebied worden. Bewoners, ondernemers en instellingen kunnen dan een plek vinden in het hart van de Metropoolregio Amsterdam en dichtbij de stad, Zuidas en het vernieuwde station Zuid.

In de QuickScan is vanuit het stedenbouwkundig / ruimtelijk oogpunt gekeken naar locaties voor verdichting van Buitenveldert. Dit betreft een eerste verkenning naar de verdichtingsmogelijkheden op korte-, middel- en lange termijn. We sluiten in de verkenning zoveel mogelijk aan op de ontwikkelstrategie 2035. Dit is wenselijk zodat de haalbaarheid van verdichtingslocaties onderzocht kan worden en gebiedsontwikkeling voor de lange termijn te realiseren. Het Dagelijks Bestuur wil de t QuickScan inbrengen in de Ontwikkelstrategie 2035.

8. Verzoek aan uw commissie: advies op hoofdlijnen

Met deze oplegger en QuickScan informeren we u als stadsdeelcommissie over de eerste inzichten over de verdichtingsmogelijkheden in Buitenveldert. **Wij vragen een eerste reactie op hoofdlijnen.** Dit

helpt ons om zo goed mogelijk aan te sluiten op de Ontwikkelstrategie 2035. Het proces van de ontwikkelstrategie zal uitwijzen of participatie op locatie van toepassing is. In oktober 2023 zullen wij u meenemen in de ontwikkelingen en vragen wij u advies over de concept-ontwikkelstrategie 2035. Daarna gaan wij uitgebreid met u in gesprek over de mogelijke locaties voor fysieke ontwikkeling in Buitenveldert.

9. Vervolgproces

	Datum	**Activiteit**
Stadsdeelcommissie	7 juni	Ter bespreking: QuickScan, inclusief bestuurlijke oplegger en externe communicatie
	6 juli 2023	Slotbijeenkomst participatiebijeenkomsten ontwikkelstrategie (incl. wethouder)
	Juli/ aug	Uitwerking concept ontwikkelstrategie
	Okt 2023	Start adviesaanvragen stadsdelen concept ontwikkelstrategie
	Nov 2023	Eventuele start participatieproces Verkenning Nieuw perspectief Buitenveldert