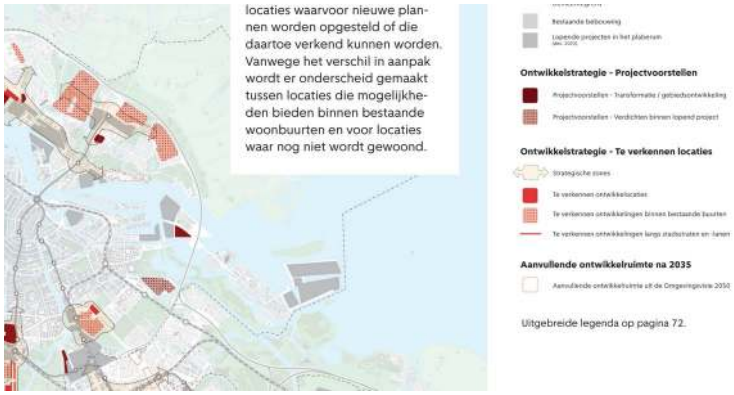
Plan van aanpak fase 1 verkenning strategisch zone stationskwartier Amstelstation
Datum: 12.09.2024
Opdrachtgever: 5.1, 2, e
Opsteller: 5.1, 2, e

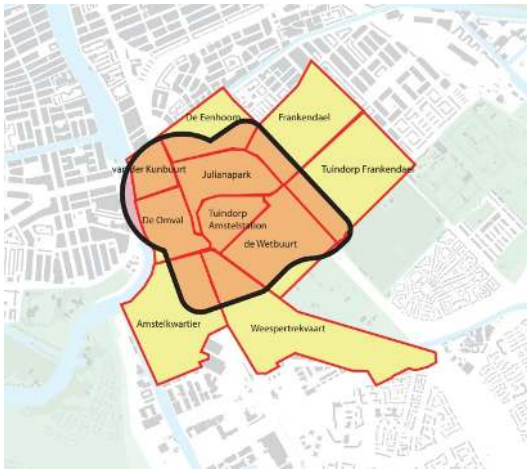
1. Aanleiding inzet ontwikkelstrategie

In de ontwikkelstrategie is één van de strategische keuzes verdichting rondom OV knooppunten. Door goede bereikbaarheid lenen de stations in Oost zich voor verdere ontwikkeling tot station kwartieren. Voor de middellange termijn worden deze kansen vooral gezien rondom het Amstelstation. Hier liggen in aanvulling op de verdichting van de Van der Kunbuurt kansen voor verdere verdichting met woningen. Hier verkennen we in hoeverre verdere verdichting kan bijdragen aan het vergroten van het voorzieningenaanbod in dit deel van de stad. Ook kijken we in hoeverre we onderhoud en verduurzaming van de woningen hiermee kunnen combineren. Hierbij wordt de bereikbaarheid van het gebied beter benut, evenals de investeringen in de entree en de nieuwe fietsenstalling voor het station. Op dit moment gebeurd er al veel in het gebied. Samen met de bewoners proberen we beter in beeld te krijgen van wat de specifieke kwaliteiten en opgaven per buurt zijn. Hierbij zijn reeds gemaakte afspraken leidend.



2. Projectgebied

De voorgestelde strategische zone stationskwartier Amstelstation bestaat uit verschillende buurten. Daarnaast zijn veel lopende en/of al afgeronde projecten. Het is van belang om scherp te krijgen waar nog ruimte is om de verdere verdichtingsmogelijkheden te verkennen.



afbeelding 1. Buurten in verkenningsgebied

De huidige situatie in Tuindorp Amstelstation is bijzonder in het projectgebied. Dit komt door grote spanning in het gebied. Dit geeft aanleiding om heel zorgvuldig aan het werk te gaan in de omliggende buurten. In de afgelopen jaren is Ymere bezig geweest met verkenningen voor renovatie en sloop/nieuwbouw. Hiervoor is een participatieproces opgestart, dit is niet goed verlopen. Bewoners van het tuindorp hebben zich verenigd in bewonerscommissie Amsteldorp. Dit deel van de bewoners is tegen sloop. Op dit moment vindt mediation plaats tussen Ymere en de bewonerscommissie om verder te kunnen. Bewoners spreken in bij verschillende commissies, waaronder ook tijdens het besluitvormingstraject van de ontwikkelstrategie.

Eerder hebben wethouder en portefeuillehouder van het stadsdeel aangegeven dat zij achter de sloop nieuwbouw staan als dit voldoende woningen toevoegt. Portefeuillehouder van het stadsdeel houdt zich vast aan het vertrekpunt dat er minimaal 100 woningen moeten worden toegevoegd. Voor Ymere is onderstaand zoekgebied voor verdichting en renovatie het uitgangspunt voor gesprek. Hoe de verdichting verder vorm krijgt wordt met bewoners verkent. Hiervoor richt Ymere een traject in. Het stadsdeel is nauw betrokken en heeft een projectgroep dit hieraan werkt. Deze context heeft invloed op de hieronder voorgestelde aanpak. We willen voorkomen dat het lopende traject van Ymere en bewoners een te grote stempel drukt op de bredere ontwikkeling.



afbeelding van Ymere voor bewonersparticipatie in 2022

Hieronder een verdere eerste situatieschets van het gebied die bijdraagt aan de scope van de verkenning.


afb2. Lopende projecten

Amstelkwartier 1 en 2 zijn in aanbouwgenomen. Op dit moment ligt er voor het kauwgomballenkwartier een investeringsbesluit en bouw is gestart. Het zelfde geldt voor de van der kunbuurt. Tegenover het Amstelstation op het Julianaplein zijn 2 gebouwen met 252 woningen ontwikkelt door AMST. Rond de

Weespertrekvaart wordt gewerkt en gebouwd aan Overamstel en het Baajeskwartier. In het Frankendael is gebouwd aan Jeruzalem.

Voor het Julianapark zijn eerder verkennende gesprekken gevoerd met de drie grote eigenaren. Waaronder ABP en Eigenhaard. Deze gesprekken moeten voor vervolg verder worden opgepakt.

Verlaging van de Gooischeweg kan ontwikkeling van de wetbuurt versterken. Op dit moment worden er door V&OR geen kansen gezien om de Gooische weg te verlagen. Rochedale ziet wellicht kansen voor ontwikkeling. In de afgelopen jaren heeft Ymere plannen voorgelegd aan de bewoners van Tuindorp Amsteldorp. Waaronder ideeën om te kijken naar sloop nieuwbouw.

Voor het vervolg ligt de focus op Julianapark, de wetbuurt en Tuindorp Amstelstation. Hierbij is het belangrijk samen te werken met coöperaties. Deze hebben hier veel bezit.



Afbeelding eigendom corporaties

3. Strategie en proces

In het verkenningsgebied bevinden zich verschillende opgaven die verschillende in schaal, tijdspad en eindresultaat. Dit vraagt om een goede inventarisatie van de bestaande situatie waarbij het complete speelveld in het beoogde stationskwartier goed in beeld wordt gebracht. Het is van belang om scherp te krijgen waar potentiële plekken voor verdichting zijn en op welke manier dan moet worden samengewerkt. Dit vraagt om een overzicht van alle lopende trajecten en de historie van planvorming in betrokken buurten. Kortgezegd gaat het hier om overzicht krijgen in de stand van zaken van alle planvorming. Vanuit verschillende belanghebbende zoals de gemeente, woningcorporaties en ontwikkelende partijen of grond en gebouw eigenaren. Een ander belangrijk doel is om scherp te krijgen wie andere stakeholders en betrokken partijen zijn en ook daarvan de belangen scherp te hebben. Om zo voor de volgende fase een goed Samen Stadmaken traject in te kunnen richten. Dit alles doen wij altijd samen of in afstemming met het stadsdeel. Voor de tweede fase wordt een stuurgroep ingericht.

Hierdoor wordt de verkenning strategischezone Amstelkwartier geknipt in twee delen. Het eerste deel bestaat uit inventarisatie en het opstellen van een Samen

Stadmaken aanpak. Het tweede deel richt zich op het daadwerkelijk uitvoeren van het verkennen naar de kansen in het gebied. Tuindorp Amstelstation heeft hierin door de voorgeschiedenis dus een bijzondere positie. Daarvoor geldt een iets andere rol en opdracht.

4. Opzet verkenning
Stap 1. Inventarisatie
Resultaat
- Overzicht in investeringen, opgaven en kansen met vastgoed van de coöperaties Eigen 5.1, 2, e (Julianapark), Rochedale, Alliantie & Stadgenoot (Wetbuurt) en vastgoedeigenaar ABP en eventuele andere eigenaren
- Helderheid krijgen in de termijn opgaven van V&OR
- Uitgangspunten vanuit Stationskwartieren en andere beleidsdoelen scherp
- Scherper Inzicht in de ontwikkelingen rondom het Amstelstation en het daarbij behorende programma
- Quickscan van M&A
- Overzicht van stakeholders, belangen en mate van invloed → SOM methodiek van G&O
- Dit alles zorgt voor een projectscope en ambitieniveau voor de verkenning strategische zone Stationskwartier 5.1, 2, e
- Samen Stadmaken aanpak voor de volgende fase. Waarin samenwerkingsvorm en rollen van coöperaties, gemeente, bewoners en andere betrokkenen worden gedefinieerd. Ook welke financiële consequenties het Samen Stadmaken heeft.

1.1 Advies Tuindorp Amsteldorp
In Tuindorp Amsteldorp hebben wij hier een ander rol. Hier willen wij de lopende processen niet voor de voeten lopen.

Opdracht
Ymere gaat verder met hun gesprek met de bewoners in Tuindorp Amstelstation. Deze gesprekken vinden nu plaats. Dit project loopt voor op bovenstaande inventarisatie. Het stadsdeel heeft een adviserende rol. Er loopt nu een mediationtraject tussen Ymere en de bewoners. Dit gaat duidelijk maken welke ruimte er is in het proces. Het stadsdeel heeft daarbij uiteindelijk een begeleidende rol. Zij adviseren en toetsen de plannen van Ymere. Voorstel is om lopende processen niet voor de voeten te lopen. Maar bij Tuindorp Amsteldorp mee te denken op het Samen Stadmaken traject (als daar ruimte voor is) met Ymere en de bewoners. Hiervoor is het stadsdeel in de lead en Samen Stadmaken adviseert. De advisering gaat over:
- Scherpte in bestuurlijk opdracht en randvoorwaarden: Minimaal 100 woningen
- Helderheid over ambitie en doelen van Ymere: Verdichtingsgebied als uitgangspunt
- In beeld wie betrokkenen zijn en welke mate van betrokkenheid en invloed zij hebben
- Duidelijk communicatieboodschap

Ymere wil een stedenbouwkundig bureau selecteren. Daarbij worden het stadsdeel en de projectgroep verkenning strategische zone Amstelstation betrokken. Deze afspraken zijn gemaakt. Het is hierbij van belang dat niet alleen wordt gekeken naar Amsteldorp zelf, maar ook naar de plekken die hierop aansluiten.

Resultaat
- Samen Stadmaken advies voor Ymere
- Uitgangspunten voor stedenbouwkundig bureau

2. Verkenning ontwikkeling stationskwartier Amstelstation
Nadat helder is hoe door vastgoed eigenaren wordt gekeken naar hun vastgoed, welke beleidsuitgangspunten er gelden, wie de stakeholders zijn en welke belangen er spelen wordt een ruimtelijke verkenning uitgevoerd. De ruimtelijke verkenning heeft als doel om met behulp van ontwerpend onderzoek en verschillende ruimtelijke varianten te komen tot een gedragen perspectief op het gehele stationskwartier. In dit perspectief worden potentiële nieuwe ruimtelijke projecten gedefinieerd die later kunnen worden opgestart. Dit alles gebeurd op een Samen Stadmaken manier die in de inventarisatiefase wordt opgesteld. Deze gaat uit van; zo vroeg mogelijk, zo gelijkwaardig mogelijk samenwerken. Om dit proces goed te organiseren wordt een stuurgroep ingericht. Daarin nemen betrokken partijen deel. Denk aan het stadsdeel, V&OR, Wonen en de coöperaties.

Opdracht
Middels Samen stadmaken verschillende ruimtelijke varianten uitwerken voor Stationskwartier Amstelstation, met daarbij de focus op ontwikkeling van de Wetbuurt en Julianapark. Verbindingen, Vitale buurten, voorzieningen en groen zijn belangrijke aandachtspunten. Hoe de opdracht precies vorm krijgt hangt af van de eerste inventarisatie fase. Uitwerking volgt.

5. Planning en financiën en vervolg acties
Bij de kosten is uitgegaan van gemiddeld 5.1, 2, b *per uur*

1. Inventarisatie

Tijdspad
Afgerond november 2024

Capaciteit

7 gesprekken planologie	x 2 uur = 14 uur
7 gesprekken stedenbouw	x 2 uur = 14 uur
3 x SOM methode planologie	x 1,5 uur = 4.54 uur
4.5uur stedenbouw	x 1,5 uur =
Begeleiding SOM (G&O)	10 uur
Verdieping in beleidsuitgangspunten planologie	20 uur
Uitwerking proces kaart en kansen Stedenbouw	20 uur
Samen Stadmaken plan Stadmaken	20 uur Samen

Kosten
107 uur x 90 9630uro

1.1. Advies Tuindorp Amstelstation

Tijdspad
Op dit moment is er een eerste versie met uitgangspunten van Ymere en de bewoners voor een stedenbouwkundig bureau. Het stadsdeel neemt ons hier in mee. Wat het precieze tijdspad is en hoe het vervolg er uit ziet is nog niet helder.

Capaciteit
Advies Samen stadmaken: 20 uur Samen Stadmaken
Uitgangspunten formuleren voor Amsteldorp + verkennen potentie omgeving 40 uur stedenbouw

Kosten
60 uur x 90 5.1, 2, b

2. Verkenning ontwikkeling stationskwartier Amstelstation
Volgt

Totaal kosten 5.1, 2, b