Gemeente Amsterdam

Quickscan Verdichting Buitenveldert

Mei 2023

Gemeente Amsterdam

Opdrachtgever:

Ronald Kramer (ambtelijke opdrachtgever)

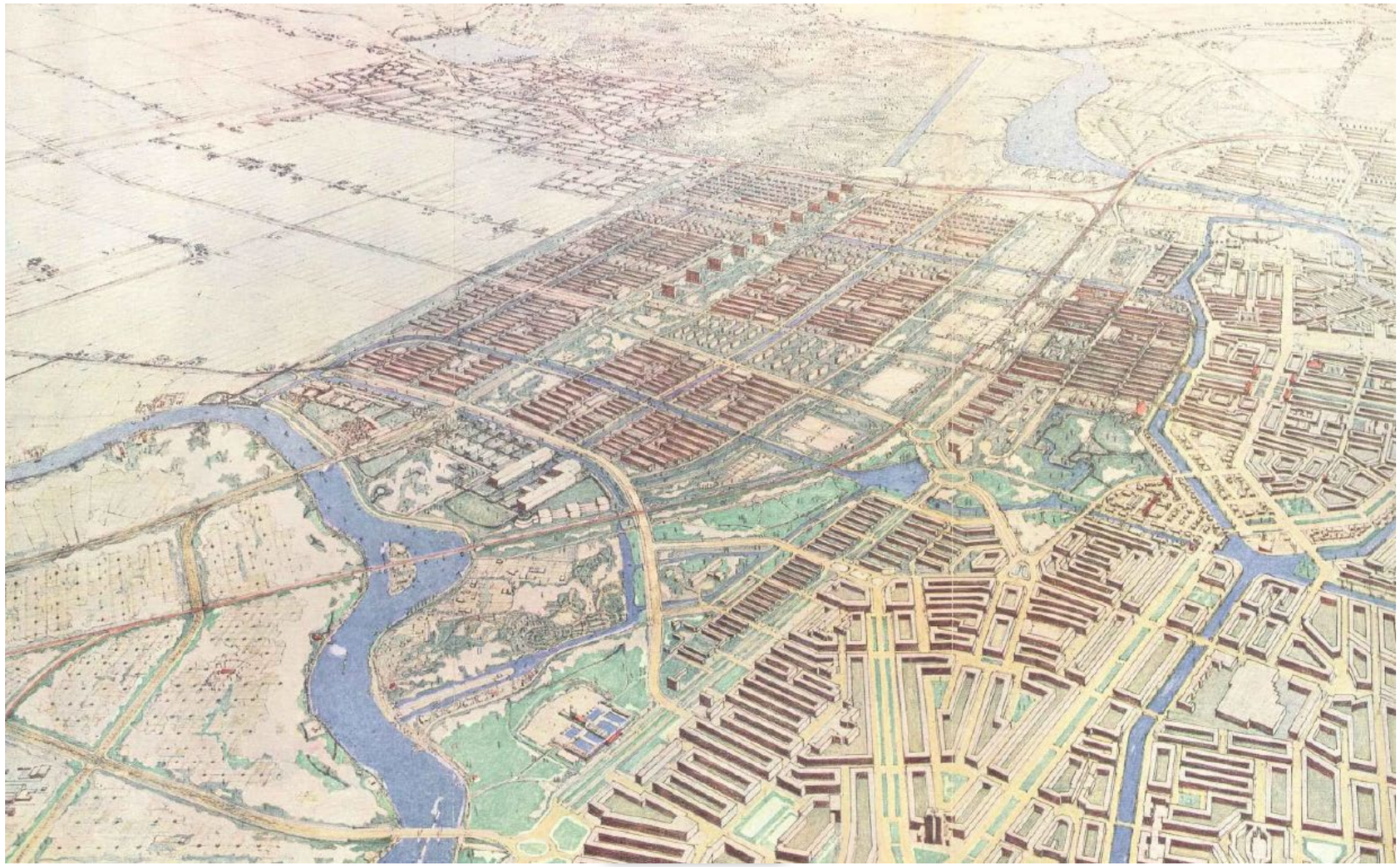
Gemeente Amsterdam:

Ingeborg Wannags	(stedenbouwkundige, R&D)
Anja Göhringer	(stedenbouwkundige, R&D)
Dyon Voost	(beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, R&D)
Koos van Zanen	(planoloog, R&D)
Jos Gadet	(planoloog, R&D)
Ilse Dronkert	(strategisch adviseur, stadsdeel Zuid)

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's:

Gemeente Amsterdam

Alle impressies en tekeningen zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Vogelvluchtperspectief van het zuidelijke AUP-gebied uit 1936

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding
1.2 Opdracht en doel QuickScan

2. Stedelijk beleid

2.1 Omgevingsvisie
2.2 Concept Hoogbouwbeleid
2.3 Hoofdgroenstructuur
2.4 Bestemmingsplan
2.5 LIB
2.6 Woonagenda
2.7 Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
2.8 Duurzaamheid

3. Eerder verkenningen

3.1 Buitenveldert in Balans
3.2 Verkenning ontwikkelkansen BTV
3.3 Onderzoek woningtoevoeging BTV

4. Plangebied

4.1 Ontstaansgeschiedenis
4.2 Ligging
4.3 Ruimtelijke structuur
4.4 AUP-waardering
4.5 Functionele structuur
4.6 Verkeer en parkeren
4.7 Groen en water
4.8 Geluidsbelasting
4.9 Sociaal maatschappelijke situatie
4.10 Eigendom situatie
4.11 Huidige ontwikkelingen

5. Meerwaarde van verdichting

6. Ontwikkelpotenties Buitenveldert

6.1 Potentie verdichting op korte termijn (binnen 5 jaar)
6.2 Potentie verdichting op middellange termijn (5-10 jaar)
6.3 Potentie verdichting op lange termijn (10-20 jaar)
6.4 Beperkingen / Haalbaarheid

7. Uitwerking ontwikkelpotenties naar categorieën en termijnen

7.1 Categorien van verdichtingslocaties
7.2 Ontwikkelingen op korte termijn (binnen 5 jaar)
7.3 Ontwikkelingen op middellange termijn (5-10 jaar)
7.4 Ontwikkelingen op lange termijn (10-20 jaar)

8. Conclusies en vervolgproces

8.1 Conclusies verkenning
8.2 Potentieel aantal extra woningen en m² voorzieningen/ bedrijven/ kantoren
8.3 Inpassing in / aansluiten bij de ontwikkelstrategie 2035
8.4 Vervolgproces

1

Inleiding

Buitenveldert Oost

1. Inleiding

De voorliggende studie omvat een verkenning van de verdichtingsmogelijkheden in Buitenveldert. Ze is uitgevoerd in opdracht van het bestuur van Stadsdeel Zuid. 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.
Het Dagelijks Bestuur ziet de urgentie voor het realiseren van geschikte woningen voor ouderen in Buitenveldert maar ook voor andere doelgroepen zoals gezinnen en bij voorbeeld zorgmedewerkers. Daarnaast bestaat er een grote verduurzamingsopgave voor bestaande woningen. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel (DB) ziet kansen voor de fysieke ontwikkeling en toekomst van Buitenveldert. Dit betreft de mogelijke toevoegingen van nieuwe en optimalisatie van bestaande woningen onder behoud van het stedenbouwkundige erfgoed en de kenmerkende groene kwaliteiten van Buitenveldert en een mogelijke verlevendiging van de wijk. In het kader van het toevoegen van een substantieel aantal woningen is het ook van belang om te kijken naar de hierbij horende groei van het werk- en voorzieningenaanbod (zowel maatschappelijk als recreatief) en nodige (her-) inrichting van de openbare ruimte.
De verdichting van Buitenveldert sluit aan bij de stedelijke ambitie om verdichting binnen bestaande woonbuurten te laten plaatsvinden, zoals in de omgevingsvisie 2050 is vastgelegd. De omgevingsvisie wordt nu vertaald in een Ontwikkelstrategie 2035. Deze studie voor Buitenveldert dient mogelijk als input. Gebiedsontwikkeling op de korte, middel- en lange termijn zorgt ervoor dat Buitenveldert meer ingebed is in het stedelijk weefsel en ook in de toekomst een aantrekkelijk wijk is voor bestaande en nieuwe bewoners en werknemers. De potentie hiervoor wordt in deze studie onderzocht. Het Dagelijks Bestuur gaat hier graag het gesprek over aan.

1.1 Aanleiding

Bestuursopdracht Verkenning nieuw perspectief Buitenveldert

Het DB heeft de bestuurlijke hoofdlijnen van de gemeente Amsterdam (Amsterdam Akkoord 2022-2026) vertaald in stadsdeelspecifieke ambities voor stadsdeel Zuid. Daarbij hanteert het stadsdeelbestuur de volgende algemene uitgangspunten om een veilige en prettige leefomgeving voor iedereen te bieden: de basis op orde, sociale en fysieke verbinding.
Eén van de ambities is de ruimtelijke eenheid te bevorderen. Gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan de onderlinge verbondenheid in de stad indien er een goede fysieke en sociale inbedding bestaat in het stedelijk weefsel. Dit geldt ook voor Buitenveldert: doordat er nieuwe woon- werkgebieden zoals de Zuidas en Schinkelkwartier rondom het stadsdeel verrijzen krijgt Zuid een andere positie in de stad. Nieuwe relaties ontstaat tussen de gebieden en daarmee is belangrijk dat de onderlinge samenhang in de stad verbeterd wordt. Dit geldt met name ook voor Buitenveldert en Zuidas die tot nu toe nog qua uitstraling en sociaal karakter twee van elkaar gescheiden 'eilanden' zijn. De ontwikkeling van doorlopende stadstraten met aantrekkelijke verblijfsruimte kan een belangrijke rol spelen in de verbinding tussen de gebieden. De binnenstedelijke dichtheid en functiemix zou op deze manier uitgebreid en verbonden kunnen worden via Zuidas naar Buitenveldert. Buitenveldert kan doorontwikkelen tot een dichter, gemengd stadsdeel met meer woningen, meer diversiteit van woningen en een groter aanbod aan maatschappelijke en culturele voorzieningen. Hiervoor is een samenhangend ontwikkelperspectief nodig. De meerjarige gebiedsopgaven 2023-26 voor Buitenveldert / Zuidas zijn:

1. Versterken van sociale en fysieke verbindingen.
2. Nieuw perspectief voor Buitenveldert verkennen.
3. Zuidas wordt een aantrekkelijke, diverse en bruisende wijk in stadsdeel Zuid.
4. Bevorderen van welzijn, mobiliteit en veiligheid van ouderen in Buitenveldert.

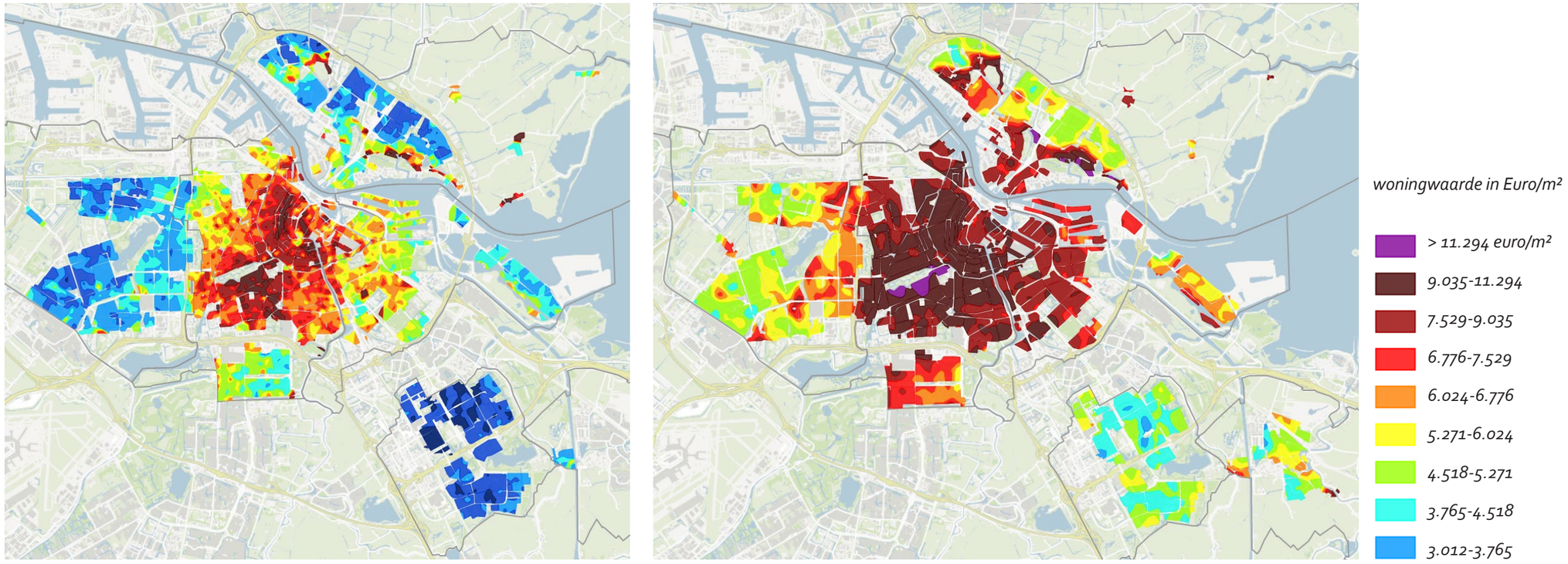
De tweede gebiedsopgave krijgt gestalte door deze QuickScan waarbij het de opdracht is om de mogelijkheden voor verdichting in Buitenveldert te onderzoeken met het doel de mogelijke locaties voor verdichting op korte (binnen 5 jaar), middellange (5-10 jaar) en lange termijn (10-20 jaar) in kaart te brengen. Daarbij is de ambitie om de kansrijke ontwikkelingen in Buitenveldert op te nemen in de stedelijke Ontwikkelstrategie 2035. Hiervoor wordt onderzocht of er op stedelijk niveau voldoende schaalvoordelen m.b.t. het toevoegen van woningen, voorzieningen en openbaar vervoer behaald kunnen worden voor de nodige investeringen. Tegelijkertijd moeten de kansen en risico's van een dergelijke inzet goed in beeld gebracht worden: wat is het potentieel van toevoegingen van programma, wat is de bijdrage aan verbetering van de woon- en leefkwaliteit? En welke randvoorwaarden moeten hiervoor op orde worden gebracht? Wat zijn de consequenties van een dergelijke aanpak voor de cultuurhistorische waarde, de bestaande sociale structuren in de buurten en het geldende beleid?
In hoofdstuk 2 volgen de belangrijkste stedelijke beleidskaders die in dit kader relevant zijn. Het betreft hier geen uitputtende opsomming.

Ontwikkelstrategie 2035

De opgave voor Buitenveldert – Zuidas is input voor de ontwikkelstrategie 2035 waaraan op dit moment gewerkt wordt. Deze Ontwikkelstrategie maakt de vertaling van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 naar nieuwe gebiedsontwiikelingslocaties voor de middellange termijn. Dit in het licht van de ambitie uit het Coalitieakkoord om langjarig jaarlijks 7500 woningen te bouwen. Een van de perspectieven die als onderlegger voor de Ontwikkelstrategie nader wordt uitgewerkt is een sterkere focus op de verdichting van bestaande woonbuurten. Verdichting in deze buurten maakt beter benutting van bestaande infrastructuur en voorzieningen mogelijk. Anderzijds genereert verdichting mogelijkheden voor (gerichte investeringen in) vergroting, versterking en verduurzaming van bestaande voorzieningen, openbare ruimte, bestaande woningvoorraad en bereikbaarheid van bestaande buurten. Dit past bij de ambitie uit het coalitieakkoord om bestaande buurten en huidige bewoners beter te laten profiteren van de groei van de stad.
Het stadsdeelbestuur wil deze verkenning inbrengen in de ontwikkelstrategie 2035. Het daadwerkelijk opnemen van (de verdichting van) Buitenveldert in de Ontwikkelstrategie kan ruimte vrijmaken voor het financieren (via bijdragen uit grondexploitaties, vereveningsfonds en de reguliere begrotingscyclus) en het realiseren van projecten die een grote impuls voor de ontwikkeling van Buitenveldert zouden kunnen betekenen.

1.2 Opdracht en doel QuickScan verdichting Buitenveldert

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. 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. Buitenveldert verandert van pure tuinstad in een wijk die steeds meer 'in de stad' komt te liggen. De toenemende druk op het gebied heeft geleid tot deze studie naar de mogelijkheden om er woningen, werkruimtes en voorzieningen toe te voegen aan de bestaande voorraad. Die toenemende druk en de bijbehorende verplichting te verdichten, dwingt ook te kijken naar de vitaliteit van de buurt. Verdichten van Buitenveldert zou daarom samen moeten gaan met het vitaliseren van de buurt. Op peil houden van voorzieningen en nieuwe mogelijkheden om binnen Buitenveldert te verhuizen en "door te stromen"naar passendere woningen horen daarbij. Huidige bewoners van Buitenveldert kunnen zo van de vitalisering de vruchten plekken. De QuikScan geeft de potenties weer voor verdichting op korte, middellange en lange termijn.



woningwaardekaarten - verkoopprijs per m² in Amsterdam in 2016 (links) en 2022 (maps.amsterdam.nl)



de Zuidas vanuit de Boelelaan

1.2.1 De groei van de stad en de roep om verdichting

In het afgelopen decennium is de druk op de Amsterdamse woningmarkt verder, en versneld, toegenomen. De wachtlijsten en –tijden voor sociale huurwoningen zijn beduidend langer geworden. De prijzen voor koopwoningen zijn geëxplodeerd. In het vigerende 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. De grootste ambitie buiten de ring betreft Zuidoost, met grootschalige transformatiegebieden als Arenapoort en Amstel-III. Momenteel wordt binnen de gemeente gewerkt aan de Ontwikkelstrategie 2035. Hiervoor worden de projecten geïnventariseerd die de Amsterdamse woningproductie ook op de middellange termijn op gang moeten houden. De continue zoektocht naar aanvullende woningbouwlocaties heeft hiermee een extra impuls gekregen.

Ook Buitenveldert doet mee in deze opgave. Op de zogeheten visiekaart van de omgevingsvisie worden grote delen van Buitenveldert aangemerkt als gebieden waar zich 'gemengde stadsbuurten' gaan ontwikkelen of 'kleinschalige ontwikkeling en transformatie' gaat plaatsvinden. Ze kunnen een belangrijke rol spelen in de Ontwikkelstrategie 2035.

Met name door de ontwikkeling van de Zuidas als hoogstedelijk, gemengd centrumgebied, is de relatieve ligging van Buitenveldert in de stad aan het veranderen. Een steeds bredere, op het stedelijke milieu georiënteerde doelgroep meldt zich op de Buitenveldertse woningmarkt. De m2-prijzen voor koopwoningen gaan er inmiddels in de richting van de hoge niveaus die binnen de ring worden opgetekend. Ook de verdere ontwikkeling van Amstelveen heeft impact op de rol en plek van Buitenveldert binnen de agglomeratie.

<u>Momentum</u>
Ambities om te verdichten in Buitenveldert zijn overigens niet nieuw. In het verre en recentere verleden zijn er diverse studies verricht naar de intensiveringsmogelijkheden. In zijn algemeenheid bleef het steeds bij verkenning - het thema kwam nooit echt hoog op de politiek-bestuurlijke agenda. 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.

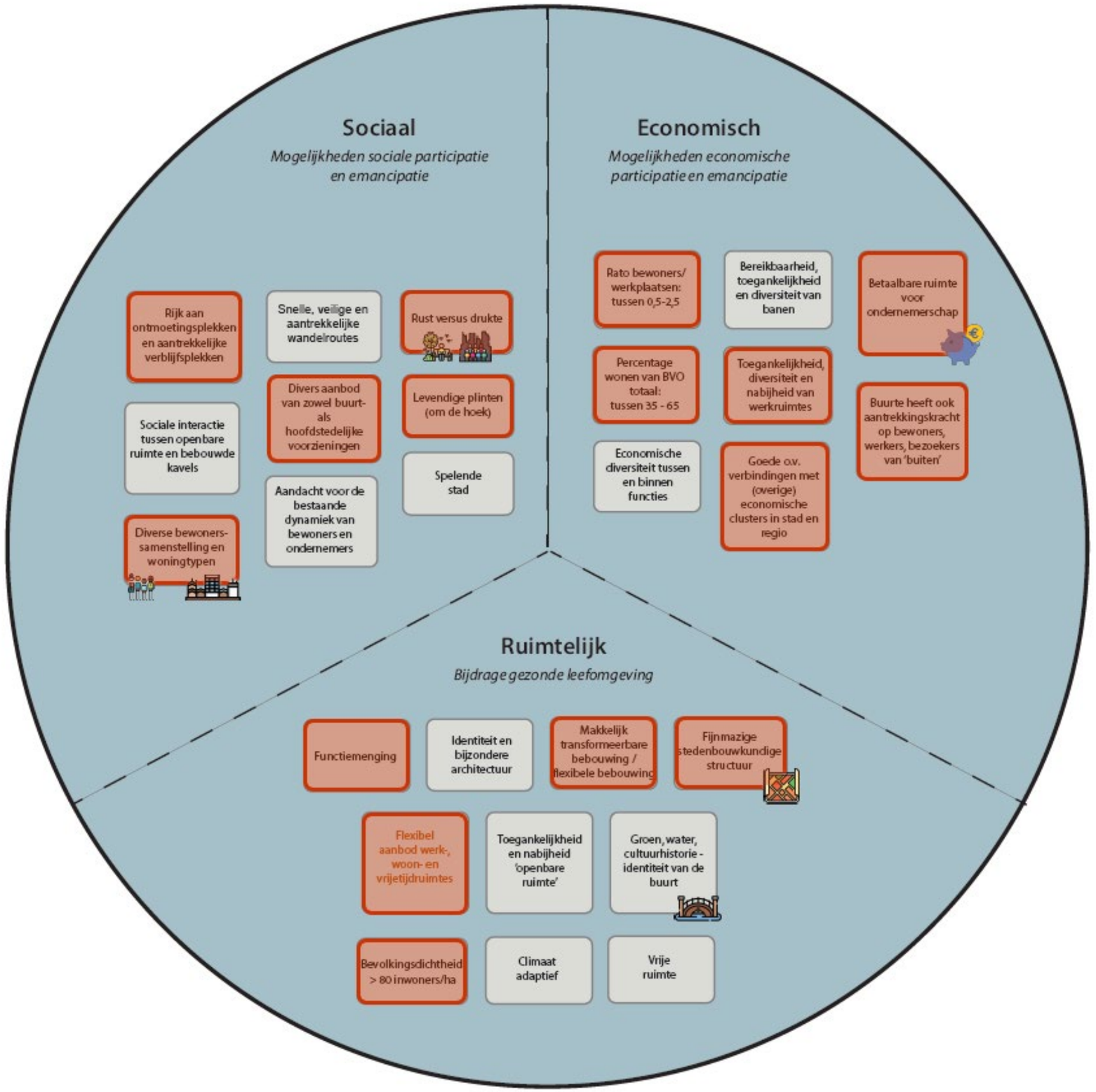
In de Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011), de voorganger van de omgevingsvisie, werd dit laatste omschreven als de 'uitrol van het centrummilieu.' Het gros van de locaties die op dit moment in aanbouw of transformatie zijn ligt dan ook in een cirkel rondom de vooroorlogse stad. Het gaat om projectgebieden als Sluisbuurt, Amstelkwartier, Zuidas, Schinkel, Jan Evertsenstraat-West, Haven-Stad en NDSM. Deze gordel van locaties werkt als een soort van expansievat voor het gebied binnen de ring, waar het aanbod aan woningen verreweg het meest achterblijft bij de schijnbaar oneindige vraag. De locaties worden gekenmerkt door hoogstedelijke dichtheden en, waar mogelijk, menging van woningen, werkruimtes en voorzieningen.

Bij de (woning)bouwactiviteiten verder buiten de ring, in de tuinsteden, lag en ligt het accent tot dusver op stedelijke vernieuwing, al wordt er ook wel degelijk het nodige getransformeerd en bijgebouwd. De tweede fase van IJburg vormt de laatste voorziene uitbreidingslocatie van Amsterdam – al mogen we Weespersluis bij Weesp inmiddels ook tot de 'Amsterdamse' uitbreidingswijken rekenen. Daarna zal er alleen nog binnen de bestaande stad worden gebouwd.
Het hierboven genoemde 'expansievat' begint inmiddels behoorlijk vol te lopen. Daarbij lijken de aanhoudende, grote druk op de Amsterdamse woningmarkt én de forse, langjarige woningbouwambitie van de gemeente erop te wijzen dat de tijd nu wèl rijp is voor serieuze verdichting van Buitenveldert. Verdichten is daarmee niet alleen een beleidslijn uit de omgevingsvisie, maar ook een opgave waarvoor zich het momentum heeft aangediend. Daarbij gaat het niet louter om het wonen of woningbouw. De gemengde stadsbuurten uit de omgevingsvisie bieden ook ruimte voor allerlei economische activiteiten. Daarnaast zal het aanbod aan voorzieningen, naar omvang en diversiteit, moeten meegroeien met de ontwikkelingen. Ook het groen en de erfgoedwaarden moeten in de opgave worden meegenomen.

<u>Zuidas</u>
Een specifieke opgave vormt de versterking van de fysieke en functionele relatie met de Zuidas. Het internationale zakendistrict ontwikkelt zich verder tot een hoogstedelijk, gemengd centrumgebied. Er komen naast kantoren ook duizenden woningen en diverse voorzieningen bij. De ringweg wordt ter plaatse ondertunneld (project Zuidasdok) en NS-station Zuid wordt vernieuwd en uitgebreid. De rol van de auto wordt verder ingeperkt.
De Zuidas raakt ook steeds beter 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 of -lanen. Ze vormen de vanzelfsprekende hoofdroutes tussen Buitenveldert, de Zuidas en Amstelveen. Hierlangs concentreren zich de nieuwe economische activiteiten en voorzieningen. Overigens zal de uitbreiding van het voorzieningenpakket iets voor de langere termijn zijn. Verdichting van Buitenveldert versterkt in eerste instantie het draagvlak onder de bestaande voorzieningen – een bijkomende reden voor het toevoegen van woningen en werkruimtes.

1.2.2 Vitale stad en Buitenveldert

In de vorige paragraaf is er al op gewezen dat verdichten meer is dan het simpelweg toevoegen van woningen. Verdichten moet gepaard gaan met stevige aandacht voor buurtkwaliteiten. Dat is ook een belangrijke ambitie uit de omgevingsvisie. Daarin staat dat Amsterdam de ambitie heeft een complete stad met gezonde, gemengde en aantrekkelijke buurten te realiseren, kortom: om vitale buurten te creëren en te behouden. Die ambitie is er niet voor niks. De hiervoor geschetste bloeiende economie trekt velen naar de stad: nieuwe bewoners en bedrijven, ook internationale. De stad trekt mede daardoor ongekend veel bezoekers. De vraag naar ruimte is bijgevolg omvangrijk en gediversifieerd. Door deze volatiele ontwikkelingen, die ook nog eens ruimtelijk verschillen, staan leefbaarheid, betaalbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid onder druk. Dat uit zich in verschillen en veranderingen in buurtwaarderingscijfers, en ook in vervreemding van sommige bewoners van hun buurt - vervreemding, òf door overmaat aan toeristen, òf door gentrification, òf simpelweg doordat nieuwe bewoners en bedrijven een buurt mijden en het voorzieningenaanbod verschraalt. Sommige mensen voelen zich niet meer thuis .
In deze dynamiek is het bouwen van woningen alléén niet zaligmakend. Specifiek voor Buitenveldert hebben we daarom ook aandacht voor een ouderenvriendelijke stad.
Het creëren en behouden van vitale buurten is derhalve essentieel om de groei van de stad op een duurzame manier mogelijk te maken - en wel dusdanig dat zowel geïnvesteerd wordt in nieuwe projecten, als in verbinding (ruimtelijk, sociaal en economisch) met de omliggende bestaande buurten. Op deze manier wordt een tweedeling 'in de stad' en 'tussen haar bewoners' tegengegaan.
Als uitwerking van de genoemde ambitie uit de omgevingsvisie is binnen de gemeente Amsterdam het project Vitale Buurten gestart. Het geeft mede invulling aan de noties 'verantwoorde groei' en de 'solidaire stad met kansen voor iedereen' uit het coalitieakkoord. Met de vertaling van de ambitie van vitale buurten uit de omgevingsvisie, wordt een directe koppeling naar de ontwikkelstrategie gemaakt.


Sociaal
Mogelijkheden sociale participatie en emancipatie
Rijk aan ontmoetingsplekken en aantrekkelijke verblijfsplekken
Snelle, veilige en aantrekkelijke wandelroutes
Rust versus drukte
Sociale interactie tussen openbare ruimte en bebouwde kavels
Divers aanbod van zowel buurt- als hoofdstedelijke voorzieningen
Levendige plinten (om de hoek)
Spelende stad
Aandacht voor de bestaande dynamiek van bewoners en ondernemers
Diverse bewoners-samenstelling en woningtypen
Economisch
Mogelijkheden economische participatie en emancipatie
Rato bewoners/ werkplaatsen: tussen 0,5-2,5
Bereikbaarheid, toegankelijkheid en diversiteit van banen
Betaalbare ruimte voor ondernemerschap
Percentage wonen van BVO totaal: tussen 35 - 65
Toegankelijkheid, diversiteit en nabijheid van werkruimtes
Buurte heeft ook aantrekkingskracht op bewoners, werkers, bezoekers van 'buiten'
Economische diversiteit tussen en binnen functies
Goede o.v. verbindingen met (overige) economische clusters in stad en regio
Ruimtelijk
Bijdrage gezonde leefomgeving
Functiemenging
Identiteit en bijzondere architectuur
Makkelijk transformeerbare bebouwing / flexibele bebouwing
Fijnmazige stedenbouwkundige structuur
Flexibel aanbod werk-, woon- en vrijetijdruimtes
Toegankelijkheid en nabijheid 'openbare ruimte'
Groen, water, cultuurhistorie - identiteit van de buurt
Bevolkingsdichtheid > 80 inwoners/ha
Climaat adaptief
Vrije ruimte

Wat is een vitale buurt?
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. Nabijheid is een cruciaal ruimtelijk ordeningsprincipe in aantrekkelijke buurten. Het speelt daarom ook een belangrijke rol in de omgevingsvisie.
Vitale buurten zijn buurten waar bewoners, zowel jong en oud, en ondernemers zich thuis voelen, waar ze zich sociaal en economische kunnen ontplooien, en die fysiek gemakkelijk zijn aan te passen aan de sociaaleconomische dynamiek van de stad. Het zijn buurten die, in verschillende mate, de stad en omstreken bedienen. Hiervoor is het belangrijk dat er een bepaalde mate van functiemenging is. De verschillende functies moeten ook diverse gebruikers bedienen.

Is een perspectief op basis van 'vitale buurten' zinvol voor Buitenveldert?
Buitenveldert is op dit moment een wijk met een relatief hoge buurtwaardering en relatief weinig sociaaleconomische problemen. Niettemin kunnen factoren als monofunctionaliteit, vergrijzing en snelle internationalisering de kwetsbaarheid van Buitenveldert vergroten en daarmee de toekomstbestendigheid verkleinen. Daarom is het zinvol om verdichting van Buitenveldert samen te laten gaan met een perspectief dat is gebaseerd op de bevindingen uit 'vitale buurten'.
Een vitale buurt bevat een aantal sociale, economische en fysieke ruimtelijke kenmerken die in onderstaande figuur zijn samengevat. Daarin zijn de kenmerken die generiek gezien ontbreken in Buitenveldert, rood omkaderd. Dat zijn er overigens nogal wat.
Een aantal kenmerken zijn zowel sociaalruimtelijk, als economisch ruimtelijk of fysiek, of overlappen elkaar. Maar duidelijk is dat vanuit het perspectief van 'vitale buurten' er in Buitenveldert nog flink wat werk aan de winkel is.

Sociale aspecten 'vitale buurten' in Buitenveldert
Buitenveldert is een rustige woonbuurt, waar veel ouderen wonen en de relatieve drukte 'om de hoek' ver te zoeken is. Buitenveldert kent weliswaar behoorlijk wat openbare ruimte, maar slechts weinig ruimten vormen een ontmoetingsplek. Een ontmoetingsplek kenmerkt zich door veel verschillende (type) gebruikers die op verschillende momenten van de dag om verschillende redenen aanwezig zijn. Daarvoor zijn een divers aanbod van voorzieningen nodig (ook voor bezoekers van buiten het stadsdeel), diverse bewonerstypen en diverse woningtypen.

Economische aspecten 'vitale buurten' in Buitenveldert
Buitenveldert zou een deel van de stad moeten zijn waar zich, meer dan nu het geval is, ondernemers en instellingen kunnen vestigen. Een verhouding bewoners/werknemers tussen de 0,5 en 2,5 is hierbij richtinggevend voor een vitale buurt. Er moet dan een divers aanbod van (ook betaalbare) werkruimtes worden gerealiseerd. Uitstekende openbaar vervoer-verbindingen met de rest van de stad en regio zijn essentieel.

Fysieke aspecten 'vitale buurten' in Buitenveldert
Een vitaal Buitenveldert is gebaat bij een fijnmaziger stedenbouwkundige structuur, waar het bovendien relatief gemakkelijk is (zonder robuuste fysieke ingrepen) gebouwen en structuren te transformeren ten behoeve van de functionele dynamiek in Amsterdam. Ook zou de bevolkingsdichtheid moeten kunnen toenemen tot 80 inwoners per ha.

1.2.3 Aanbevelingen

Het leidt geen twijfel dat met verdichting en vitalisering van Buitenveldert talloze nieuwe bewoners, ondernemers en instellingen worden bediend die naarstig op zoek zijn naar een plek in het hart van de metropoolregio Amsterdam. Minstens zo belangrijk is om vast te stellen welke voordelen de huidige bewoners kunnen hebben van de verdichting en vitalisering. Huidige bewoners en nieuwkomers tezamen vergroten het draagvlak voor (een toename van en verscheidenheid aan) voorzieningen in de directe omgeving. De '10-minutenstad', het leefmilieu waarin de dagelijkse voorzieningen binnen 10 minuten lopen of fietsen vanuit huis te bereiken zijn, komt dichterbij. Ze zullen het gebruik van parken en pleinen doen toenemen, wat de urgentie en de wil tot investeringen in het publieke domein vergroot. Daarbij vormt het toenemend gebruik van voorzieningen en openbare ruimte op zichzelf al een attractie die de ontmoetingsfunctie en sociale veiligheid van het publieke domein vergroot.

Strategische keuzes

- De relatieve ligging van Buitenveldert verandert. Dit deel van de stad komt veel centraler te liggen. De oorspronkelijke fysieke structuur van Buitenveldert (AUP) is er een van een perifere woonbuurt. De meer centrale ligging vraagt om een fijnmaziger en gemengder fysiek milieu. Dat brengt ons tot het dilemma de beginselen van het AUP al dan niet (deels) aan te passen aan de ruimtelijke vragen van de toekomst. Er is geen ontkomen aan om ons over dit dilemma te buigen.
- Het theoretische 'laadvermogen' van het thans functionalistische Buitenveldert ten behoeve van de verdichtingsopgave is hoog. Dit laadvermogen kan tot op verschillende niveaus worden aangewend. Die niveaus liggen tussen de uitersten van (1) optoppen van enkele bestaande structuren en beperkte toevoegingen op strategische plekken tot (2) forse ingrepen in de bestaande structuren met zelfs centrumstedelijke FSI's.
- Wat de keuze met betrekking tot de ingrepen ook moge zijn, de inzet op de ontwikkeling van de voor de hand liggende stadsstraten, stevig verdichte en gemengde hoofdroutes tussen Zuidas, Buitenveldert en Amstelveen, is sowieso aan te bevelen. Het is evident dat substantiële verdichting van Buitenveldert de kans op levensvatbare stadsstraten aanzienlijk vergroot.
- Verdichting heeft ook invloed op de betekenis en het karakter van de openbare ruimte in Buitenveldert. De relatieve schaarste aan publiek domein neemt toe. De nadruk komt nog meer te liggen op kwaliteit en belevingswaarde, en op de geschiktheid ervan voor verblijven, ontmoeting, interactie en recreatie. Een integrale aanpak van de openbare ruimte, gelijktijdig met de verdichting, vormt een belangrijke impuls voor de toekomstbestendigheid van het groene karakter van Buitenveldert.
- Het toevoegen van een fors en divers aanbod aan woningen kan een belangrijke impuls betekenen voor de doorstroming op de woningmarkt van Buitenveldert en omliggende gebieden.

Tenslotte
In het vooroorlogse Amsterdam-binnen-de-ring verliep het uitrollen van het centrummilieu uit Structuurvisie 2040 tot dusver buitengewoon voorspoedig. De stedelijke structuur, met zijn hoge dichtheid, (mogelijkheden tot) functiemenging, attractiviteit op ooghoogte en veelal gesloten bouwblokken, lag er in feite klaar om de gewenste centrumstedelijke verwachtingen, functies en activiteiten te absorberen. Ook transformatiegebieden die min of meer volgens dezelfde planologische en stedenbouwkundige principes worden ontwikkeld, zoals Houthaven, Amstelkwartier en Oostenburg blijken een schot in de roos voor de 'hoogstedeling'. Hij/zij kan letterlijk 'om de hoek zijn/haar culturele kapitaal verzilveren'. In modernistische wijken als Buitenveldert - ontwikkeld volgens de beginselen van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) - met zijn functiescheiding, strokenbouwen relatief lage dichtheid, is het een stuk lastiger om aan deze verwachtingen te voldoen. Er moet goed worden bekeken welke AUP-principes, waar, dienstbaar zijn aan de onontkoombare verstedelijk van Buitenveldert, en welke niet. Er zal een modus moeten worden gevonden die enerzijds tegemoetkomt aan de snel veranderende rol van de wijk en anderzijds het huidige karakter eerbiedigt - een tot de verbeelding sprekende uitdaging.

2

Stedelijk beleid

Visiekaart Amsterdam 2050

Algemeen
- luwe gebieden
- gemengde gebieden
- centrumgebied
- bedrijventerrein
- bebouwing buiten de agglomeratie
- gemeentegrens Amsterdam

Groen en landschap
- park en landschapspark
- landschap
- water
- stadsstrand
- dijken

Verbindingen
- netwerk van stadsstraten en stadslanen
- lange-lijnen-fietsnetwerk
- verbinding stad en landschap
- verkleinen barrièrewerking
- metro met station
- hoogwaardig openbaar vervoer
- spoorweg met station
- verdeelring A10 met een belangrijke functie voor stedelijk verkeer
- rijksweg met afrit
- veerverbinding
- brug over het IJ
- indicatie oeververbinding
- PTA zoekgebied Passenger Terminal Amsterdam

Stedelijke ontwikkeling
- luwe stadsbuurt
- gemengde stadsbuurt
- hoogstedelijke buurt
- hoogstedelijk centrum
- kleinschalige ontwikkeling en transformatie
- pilotgebied grootschalige intensivering
- regionale ontwikkeling rond haltes Noord/Zuidlijn
- havengebied en industrie
- afgestemde ontwikkeling stad en haven
- havengerelateerde bedrijvigheid en logistiek

Plekken met stedelijke betekenis
- stationskwartier
- kenniskwartier
- stedelijk centrum
- groen-blauwe hotspot
- groen-blauwe kralenketting
- centrumgebied

Energie en duurzaamheid
- voorkeursgebied windenergie op Amsterdams grondgebied
- opslag duurzame energie
- circulaire hub
- energiehub Hemweg
- tegengaan bodemdaling, vergroten biodiversiteit

0 5km 10km

2. Stedelijk beleid

Hieronder volgen de belangrijkste stedelijke beleidskaders die in dit kader relevant zijn. Het betreft hier geen uitputtende opsomming.

2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool is op 8 juli 2021 door de raad vastgesteld. In de omgevingsvisie staan de opgaven waar Amsterdam voor staat beschreven. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling op basis van vijf strategische keuzes. Dit zijn:

- meerkernige ontwikkeling
- groeien binnen grenzen
- duurzaam en gezond bewegen,
- rigoureus vergroenen en
- samen stadmaken.

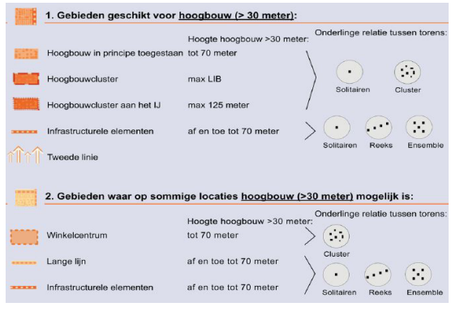
Buitenveldert is in de omgevingsvisie gekenmerkt als luw gebied. De toekomstige ontwikkeling van deze wijk voorziet in het behoud van een luwe stadsbuurt met op enkele locaties gemengde stadsbuurten. Voor het gedeelte ten zuiden van de De Boelelaan voorziet de omgevingsvisie in kleinschalige ontwikkelingen en transformatie. Als belangrijke opgave is het beter verbinden van Zuidas met de omliggende buurten, zowel ruimtelijk als programmatisch. De inrichting van noord-zuid gerichte straten zoals de Beethovenstraat / Van Leijenberghlaan en Parnassusweg / Buitenveldertselaan als levendige stadstraten, zal de verbinding van Buitenveldert met Zuidas en Plan Zuid verbeteren.



Uitsnede plankaart Omgevingsvisie

2.2 Concept hoogbouwbeleid

Hoogbouwontwikkeling heeft de afgelopen jaren in Amsterdam een vlucht genomen en ook in de toekomst zal er vraag naar hoogbouw blijven. Het hoogbouwbeleid maakt inzichtelijk waar hoogbouw is toegestaan en onder welke voorwaarden. Bovendien geeft het beleid handvatten voor de borging van de kwaliteit van hoogbouwinitiatieven op gebouwniveau.
De AUP-gebieden - waaronder Buitenveldert - zijn opgenomen in het regiem "soms, op specifieke locaties". Deze gebieden hebben een hiërarchisch ruimtelijke systeem, opgebouwd uit grote verkeers- en groenstructuren met daarin buurten die in zijn geheel ontworpen zijn. Hoogbouw moet heel precies worden ingepast in dit samenhangende ruimtelijke ontwerp. In beginsel is hoogbouw daarom alleen mogelijk langs de grote doorgaande straten, langs infrastructuur of in de stadsdeelcentra. Van hoogbouw is spraken bij gebouwen hoger dan 30 m. In Buitenveldert zijn de De Boelelaan, de Van Nijenrodeweg en de Europaboulevard als lange lijn opgenomen en het winkelcentrum als locatie voor hoogbouw tot 70m.



Uitsnede plankaart concept hoogbouwvisie

2.3 Hoofdgroenstructuur

In de Omgevingsvisie 2050 is de groei van de stad gecombineerd met de keuze om 'rigoureus te vergroenen'. Met de Hoofdgroenstructuur worden belangrijke groengebieden in de stad beschermd en versterkt. Het doel is een aaneengesloten netwerk van groen te realiseren, te zorgen voor voldoende diversiteit en kwetsbare natuur te beschermen. In het nieuwe concept beleidskader Hoofdgroenstructuur is aangegeven om welke gebieden het gaat en wat dit betekent.
De belangrijkste groengebieden in Buitenveldert zijn de stadsparken Amstelpark en Gijsbrecht van Aemstelpark dat het Amsterdamse bos met het Amstelpark verbindt en de groene verbindingen langs de brede watergangen die behoren tot de hoofdstructuur van de wijk. Daarnaast zijn het tennispark in het Gijsbrecht van Aemstelpark en het sportveld Trias als sportparken opgenomen.
De raad heeft het nieuwe beleidskader Hoofdgroenstructuur niet vastgesteld, maar een verzoek voor een inleidend referendum goedgekeurd. Voorlopig blijft dan ook het geldende beleid voor de Hoofdgroenstructuur van kracht.





Huidige beleidskader hoofdgroenstructuur



Uitsnede plankaart concept beleidskader hoofdgroenstructuur

2.4 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitenveldert 2013 is op 06-05-2015 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheerkarakter. Buitenveldert is een door de bewoners hooggewaardeerd rustige en veilige woonwijk met een tuinstedelijke structuur gekenmerkt door een ruime opzet en veel groen. In deze wijk bestaan verschillende woonbuurten met een eigen karakter en kwaliteit, van hoog- en middelhoogbouw met appartementen tot rijwoningen en vrijstaande eengezinswoningen. Het behoud van deze waardevolle aspecten vormt de basis voor de behoudende opzet van het bestemmingsplan. De geschetste toekomstvisie van Buitenveldert bestaat derhalve voor een groot deel uit het respecteren van de huidige bebouwing en functies. Het bestemmingsplan geeft weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in Buitenveldert. Kleinschalige ontwikkelingen b.v. in de vorm van het optoppen van grondgebonden woningen en delen van de strokenbebouwing vooral in het zuidelijke deel van de wijk zijn wel mogelijk gemaakt. Op enkele locaties zoals b.v. langs de Buitenveldertselaan hebben grotere ontwikkelingen in afwijking van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

2.5 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

Het LIB is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol.

Primaire doelen zijn:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer
- Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

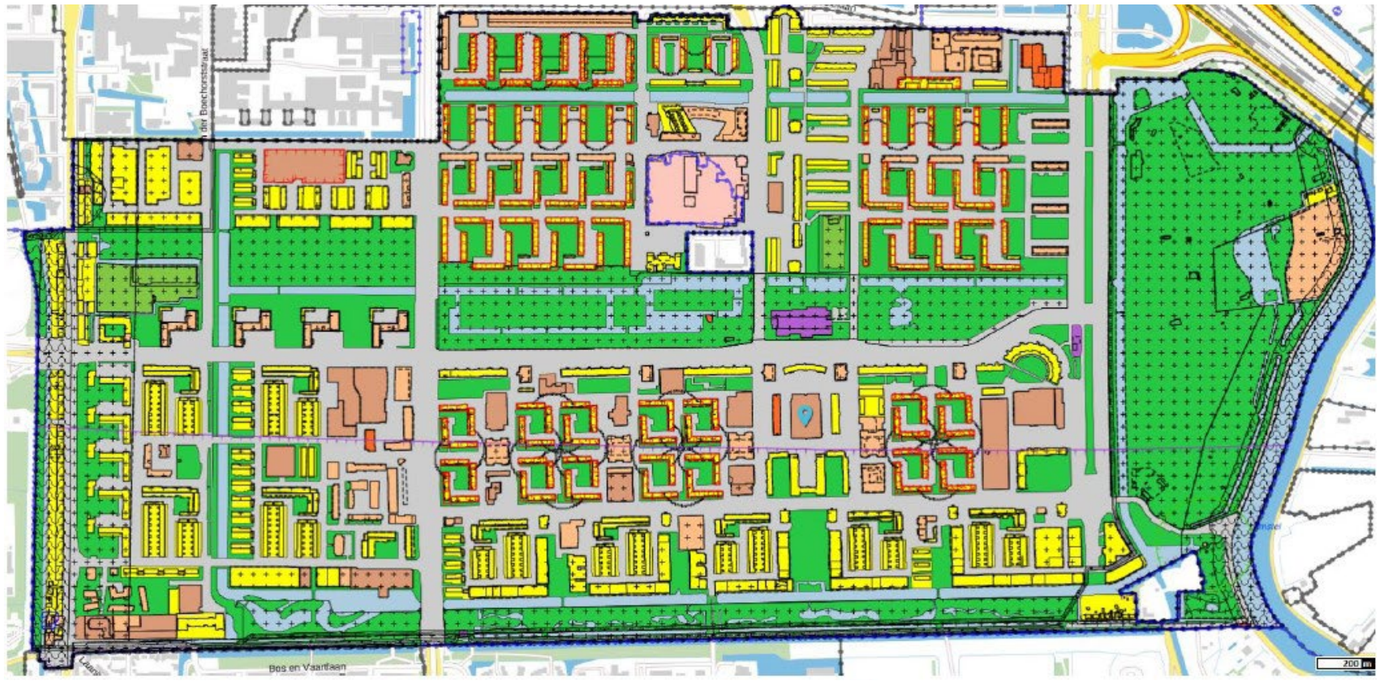
Buitenveldert ligt binnen de invloedszone van het Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol (LIB). Dit wil zeggen dat er in het gebied beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en de geluidsbelasting. Het LIB beperkt de maximale bouwhoogte in het gebied van ongeveer maximaal 35 m in het westen van Buitenveldert tot ongeveer maximaal 95 m in het oosten t.o.v NAP (Normaal Amsterdams Peil).

In Buitenveldert Zuid zijn er twee zones van het LIB gelegen: LIB 5 en LIB 4 waarvoor door het rijk bestuurlijke afspraken zijn gemaakt met de regio en de luchtvaartsector over het nemen van rekenschap, het informeren van bewoners, klachtafhandeling, en vrijwaring van de luchtvaartsector.

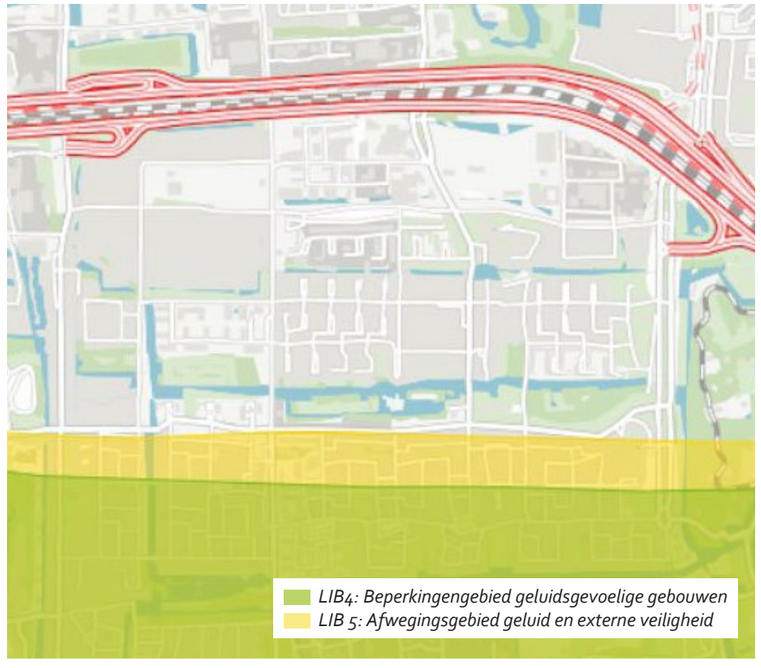
In het LIB 4-gebied mogen er in principe geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd worden (zoals u.a. woningen, kinderdagverblijven, scholen etc.). Er kan een ontheffing verleend worden voor max. 25 woningen per locatie mits gemotiveerd kan worden dat een project leidt tot een verbetering van de leefbaarheid en vitaliteit in het gebied en verpaupering tegen gaat.

Binnen LIB 5 is het mogelijk om woningbouw toe te staan onder de volgende voorwaarden:

- de locatie is 'bestaand stedelijk gebied'
- er wordt expliciet rekening gehouden met vliegtuiggeluid
- de nieuwe bewoners worden vooraf actief geïnformeerd en
- er wordt expliciet rekening gehouden met externe veiligheidsrisico's .



Bestemmingsplan Buitenveldert



LIB zones in Buitenveldert

2.6 Woonagenda 2025

Vanuit de Woonagenda 2025 worden drie criteria voor woningen gesteld, namelijk: voldoende, betaalbaar en goed. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en de
woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. Enkele acties die hierbij horen:

- Jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen;
- Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40 procent gereguleerde huur, 40 procent middeldure huur en koop en 20 procent dure huur en koop. Per plangebied wordt bepaald welke programma wordt gerealiseerd;
- Ernaar streven dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m²;
- Met corporaties en bewoners nieuwe afspraken maken over de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen;
- Met de corporaties en de bewoners aanvullende duurzaamheidseisen afspreken voor nieuwbouw.

2.7 Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

De Aanpak Volkshuisvesting is een beleidsdocument én een actieplan om de grote vraagstukken over volkshuisvesting in Amsterdam aan te pakken. Het document ligt in concept klaar en wordt naar verwachting in juni/juli 2023 definitief vastgesteld door het college en de raad. De aanpak volkshuisvesting zet in op de volgende doelen:

- Meer woningen: Meer huizen voor de mensen die ze het meest nodig hebben
- betaalbaarder wonen
- Duurzame woningen van goede kwaliteit
- passender wonen, meer woningen die past bij de zorgvraag en levensfase van bewoners
- betere positie van Amsterdammers
- leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg

2.8 Duurzaamheid

In Amsterdam wordt er bij gebiedsontwikkeling ingezet op zes duurzaamheidsthema's.

- Duurzame energie en aardgasvrij
  Bij nieuwbouw zetten we in op goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen. We maken ons sterk voor lage temperaturen en collectieve warmtesystemen voor minder CO_2-uitstoot, volledig duurzame energie en een aardgasvrije stad. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze regels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. Het plaatsen van zonnepanelen zal worden gestimuleerd.

- Circulair gebouwde omgeving
  In de Strategie Amsterdam Circulair 2020 - 2025 staat dat de stad in 2050 circulair is. Dit wil zeggen dat waardevolle materialen en grondstoffen hergebruikt worden en er geen afval geproduceerd wordt. De ambitie is om 50 procent minder nieuwe grondstoffen gebruiken in 2030 en in 2050 is de stad 100 procent circulair. Toekomstbestendig bouwen, waarbij het gebouwcasco functiemenging en aanpassing van woningtypologie eenvoudig maakt, hoort daarbij. Ook het scheiden van afval voor de winning van grondstoffen wordt toegepast.



- Klimaatadaptatie
  In het extremer wordende klimaat en de verder verdichtende stad is een extra inspanning nodig om de leefkwaliteit van de stad te behouden. Daarom is het aanpassen van de omgeving aan de klimaatverandering (klimaatadaptatie) onontkoombaar. Voor nieuwbouw en transformatie betekent dit dat er maatregelen getroffen moeten worden om hittestress in de buitenruimte en oververhitting van binnenruimtes te voorkomen.
  Er moet voldoende water opgevangen worden in en om gebouwen, ook als waterbuffer voor droge periodes.

- Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
  De gemeente wil in 2030 voldoen aan de adviesnormen van de World Health Organization. Het Actieplan Schone Lucht omschrijft hoe de gemeente dat aanpakt. Dit wordt o.a. gedaan via parkeernormering, stimuleren van fietsgebruik en deelmobiliteit en geen bestemmingen bij drukke wegen.

- Natuurinclusief bouwen
  Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, krijgt de natuur een volwaardige plaats bij het ontwerpen van nieuwbouw en openbare ruimte. De Groenvisie 2050 schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en hoe die zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen.
  Om mee te kunnen doen bij een tender moet de ontwikkelende partij voldoen aan de drempelwaarde van 30 punten uit het puntensysteem Natuurinclusief bouwen.

- Afvalvrije stad
  Amsterdam wil in 2050 een afvalvrije stad zijn, met schone straten en pleinen. Hiervoor is een nieuw uitvoeringsprogramma afval en grondstoffen opgesteld. De voorgestelde maatregelen dragen bij aan een schonere straat, beter gescheiden afval voor maximaal hergebruik van grondstoffen en het voorkomen van afval.

3

Eerdere verkenningen



Plankaart Buitenveldert in balans (2009)

3. Eerdere verkenningen

In het kader van de stedelijke ontwikkeling waarin verdichting binnen de bestaande stad plaatsvindt en Zuidas als stedelijk centrum ontwikkelt, hebben verschillende studies plaatsgevonden om de kansen voor verdichting in Buitenveldert te onderzoeken.

3.1 Buitenveldert in Balans – 2009

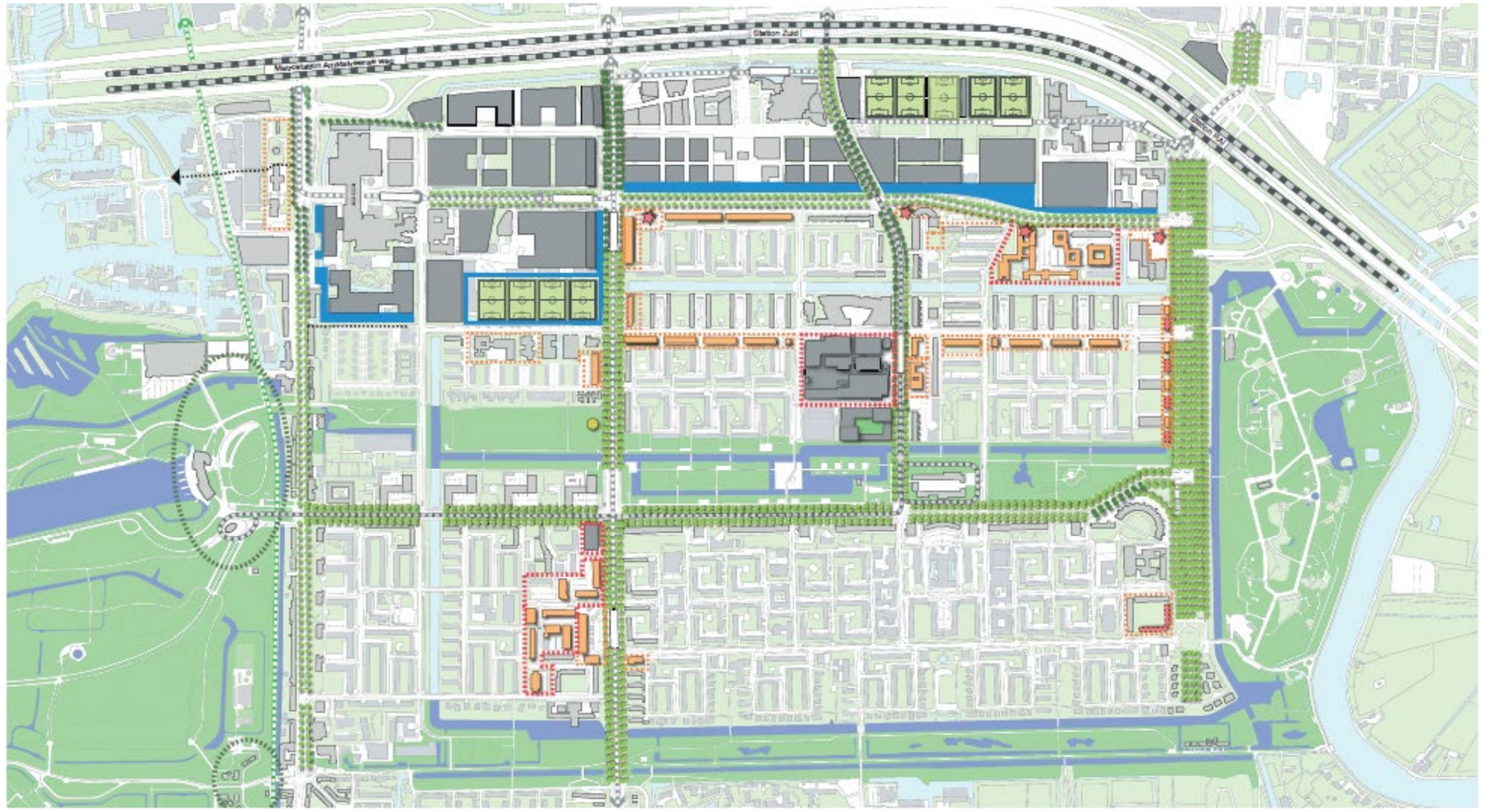
In 2008 / 2009 heeft het voormalige stadsdeel Zuideramstel de studie Buitenveldert in Balans uitgevoerd. Aanleiding was het 50-jarige bestaan van Buitenveldert, de ontwikkeling van Zuidas, ontwikkelingen in Buitenveldert zelf en de structuurvisie Metropool Amsterdam. In het kader van de studie werd een intensief participatietraject met bewoners, bedrijven en instellingen doorgevoerd. Daarbij zijn drie ontwikkelrichtingen onderzocht: verbinding met de stad, versterking van het groen en versterking van de wijk.

3.2 Verkenning ontwikkelkansen Buitenveldert – 2013

In 2013 heeft de toenmalig Dienst Ruimtelijke Ordening in samenwerking met het stadsdeel een studie uitgevoerd met het doel de ruimtelijke ontwikkelkansen langs de hoofdassen in Buitenveldert voor de (middel)lange termijn te verkennen. Daarbij werden de kansen voor intensivering van de bebouwing en introductie van meer stedelijke voorzieningen in de ontwikkelingszones aan de hoofdassen in beeld gebracht. Deze ontwikkelingen zouden bijdragen aan het versterken van het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer én een bijdrage leveren aan de woningbehoefte in Amsterdam. Daarbij werd de nieuwe positie van Buitenveldert als onderdeel van het ruimtelijke ontwikkeling tussen het centrum, Zuidas en Amstelveen benadrukt waarbij goede verbinding met de omgeving inclusief de scheggen belangrijk zijn.

3.3 Onderzoek woningtoevoeging Buitenveldert – 2019

In 2019 is door R&D team Zuid een verkennend onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor woningtoevoeging in Buitenveldert. Aanleiding hiervoor was een motie in de gemeenteraad die oproept de potentie om woningen toe te voegen te onderzoeken en "te bezien hoe een eventuele toevoeging uitwerkt op de stedenbouwkundige kwaliteit, de vitaliteit van de buurt, het groen, het erfgoed en de bereikbaarheid van dit deel van Amsterdam". Deze studie is gebaseerd op het verkennen van stedenbouwkundig / ruimtelijke mogelijkheden.



Plankaart verkenning ontwikkelkansen Buitenveldert

4

Het plangebied

Plankaart Buitenveldert

4. Het plangebied

4.1 Ontstaansgeschiedenis

Buitenveldert is gebouwd als tuinstad aan de zuidrand van Amsterdam. Als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van 1935 was naast de Westelijke Tuinsteden ook een uitbreiding aan de zuidkant geprojecteerd. In 1958 werd de eerste steen in het zuidelijke gedeelte van Buitenveldert gelegd en in 1959 konden de eerste woningen in gebruik genomen worden.
De huidige situatie wijkt op enkele delen af van het deelplan AUP uit 1961 doordat enkele belangrijke verbindingen niet zijn aangelegd. Dit betreft de verbinding in oost-westrichting, het doortrekken van de Van Nijenrodeweg over het Amstelpark naar stadsdeel Zuidoost. De belangrijkste afwijking bestaat daarin dar de geplande Rijksweg 3, een verbinding tussen Amsterdam en Rotterdam, niet is uitgevoerd. Het tracé van deze weg lag tussen de huidige Van Leijenberghlaan en de Van Heenvlietlaan. In 1936 werd besloten dat het een volwaardige autosnelweg zou moeten worden, maar deze A3 werd in de jaren 1970 afgeblazen. In 1984 werd een groot deel van het verhoogde tracé afgegraven ten behoeve van woningbouw. Doordat de genoemde verbindingswegen niet zijn uitgevoerd, mist Buitenveldert verbindingen met de omgeving, met name met Amstelveen.

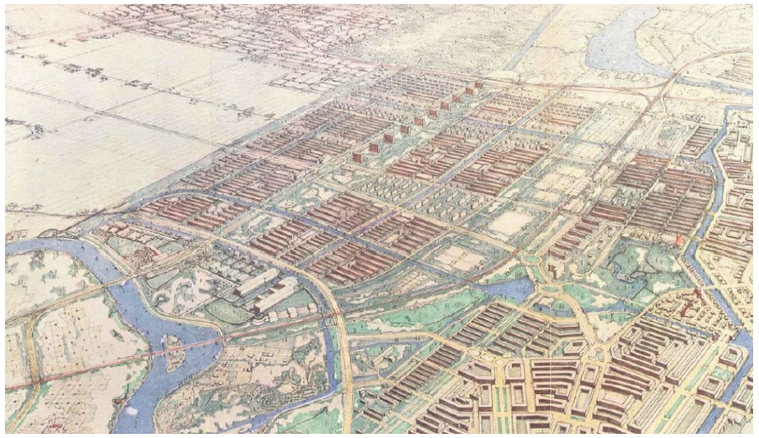
4.2 Ligging

Buitenveldert ligt tussen de A10 en Amstelveen en wordt aan de westkant door het Amsterdamse bos en aan de oostkant door de Amstel begrenst. Het stadsdeel is ideaal gelegen tussen de twee belangrijke groengebieden van formaat. Het Gijsbrecht van Aemstelpark in het midden deelt Buitenveldert in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte en verbindt de twee groengebieden aan weerzijden van de wijk. Aan de Zuidrand vormt het Kleine Loopveld een tweede groene verbinding en de afgrenzing naar Amstelveen toe.

4.3 Ruimtelijke structuur

Buitenveldert heeft een kenmerkende stedenbouwkundige structuur na het idioom van een AUP-wijk met de gelaagde compositie van verkeerswegen, groen- en waterstructuur. Er bestaat een sterke samenhang tussen openbare ruimte, bebouwing en groen: een orthogonaal stelsel van lijnen in de noord-zuid en de oost-west richting die gevormd worden door de grote verkeersaders en brede groenstroken en watergangen.
In dit stelsel liggen de bebouwingsvelden die verschillend uitgewerkt zijn met een open verkaveling. Door de wijze van verkavelen worden de gebieden grotendeels losgetrokken van het raamwerk. Het ruim gedimensioneerde groen en het water zijn belangrijke structurerende elementen met een zelfstandig rol.

Buitenveldert kenmerkt zich door een lage bebouwingsdichtheid met een bebouwd oppervlakte van circa 20%. Het gebied kent laagbouw en gestapelde woonvormen (midden-, hoog- en torenbouw) in een stempelstructuur met daaromheen veel openbaar gebied zoals groene binnenhoven en brede stoepen. Binnen het raamwerk worden de stempels herhaald en in combinatie met andere typen verkavelingseenheden tot buurten geformeerd. Zo ontstaan diverse woonbuurten met eigen karakter en kwaliteit.
De bebouwing binnen de stedenbouwkundige opzet kent een heldere opbouw met verschillende verkavelingsstructuren en bouwhoogtes. Het grootste deel van Buitenveldert bestaat uit strook- en haakbebouwing met vier bouwlagen. Langs de grote wegen komt ook hoogbouw voor en in het westelijke gedeelte en aan de zuidelijke rand liggen buurten met laagbouw. Aan de rand van de groene gordels liggen vrijstaande villa's.



Vogelvluchtperspectief van het zuidelijke AUP-gebied uit 1936



Uitsnede uit Algemeen Uitbreidingsplan uit 1934



Tussenwaarderingskaart - A Waardering bouwtype



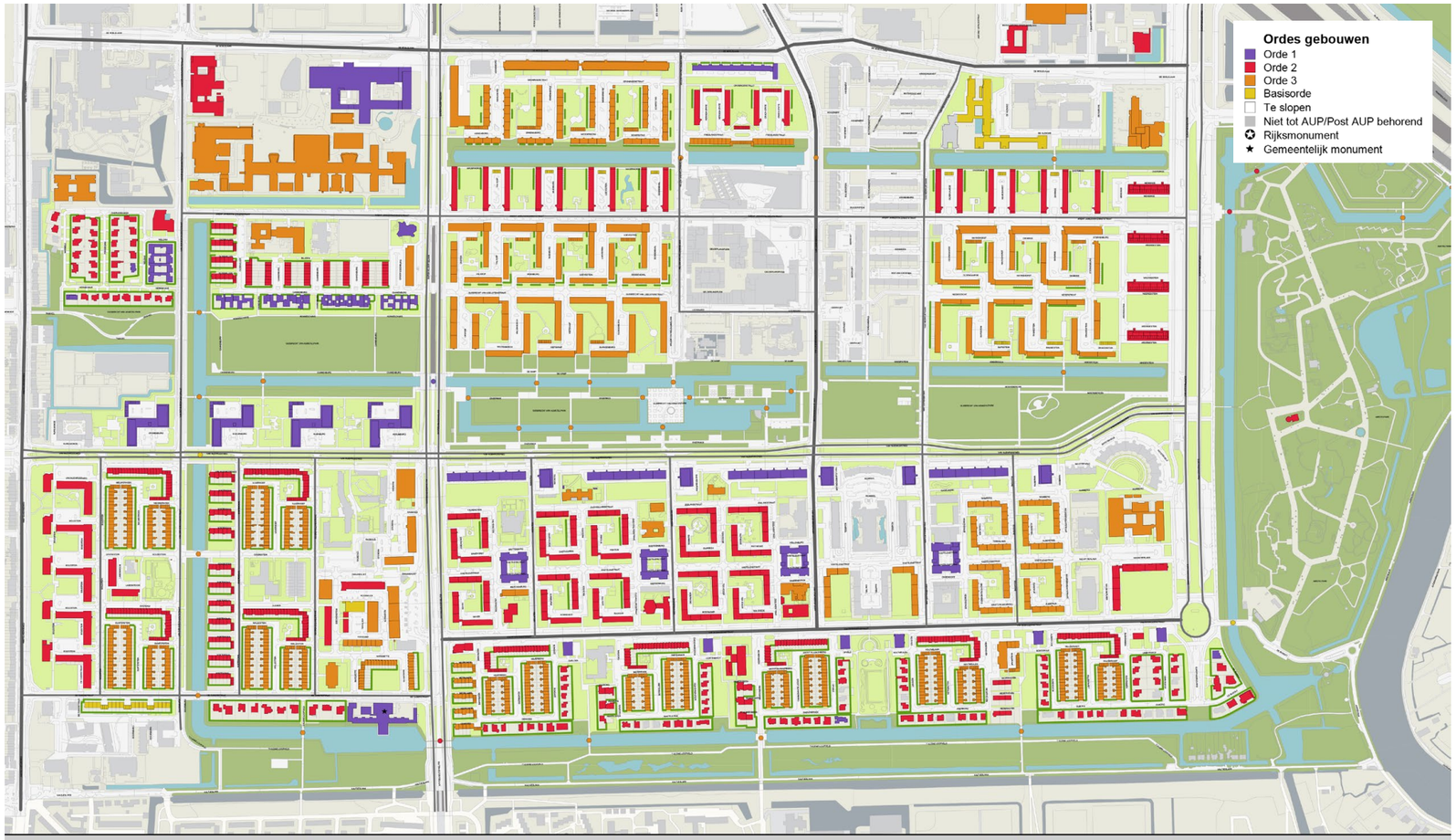
Tussenwaarderingskaart - C Waardering verkaveling



Tussenwaarderingskaart - B Waardering architectuur



Tussenwaarderingskaart - D Waardering bijdrage aan tuinstadkarakter



Totaalwaarderingskaart

4.4 AUP-waardering

In de AUP-gebieden zijn de architectuur van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet niet los van elkaar te zien. De samenhang tussen repeterende architectuureenheden, de verkavelingswijzen en woningtypologieën en de stedenbouwkundige opzet als geheel is de drager van de karakteristiek. De waardering van de bebouwing is daarom gebaseerd op vier aspecten die zijn verbeeld in vier tussenwaarderingskaarten. De optelling van het puntental van elk van de vier aspecten leidt tot de ordewaardering op de totaalwaarderingskaart. Duidelijk wordt dat vooral de bebouwingsstempels in het zuidelijke gebied hoog gewaardeerd worden naast bijzondere compositie van hoge schijven en torens aan de Van Nijenrodeweg en de Europaboulevard.

4.5 Functionele structuur

Buitenveldert is vooral een wijk waarin wonen de belangrijkste functie is. Hierbij heeft de wijk een relatief groot aandeel woningen in de vrije sector en zijn er veel koopwoningen (in vergelijk met anderen AUP-gebieden). Bovendien bestaat er een relatief grote diversiteit in woningen: appartementen in middenhoog- en hoogbouw, rijwoningen en vrijstaande villa's.
De functiemenging die binnen de ring van de A10 zeer gebruikelijk is, komt in de gebieden daarbuiten nauwelijks voor. In de meeste AUP gebieden is er dus een duidelijke scheiding tussen woongebieden en gebieden met niet-woonfuncties. In Buitenveldert wederom is deze functiescheiding niet volledig doorgezet en zijn er verspreid ook voorzieningen in de woongebieden te vinden. Zo is er aan de zuidkant van de A.J.Ernststraat detailhandel aanwezig en op diverse locaties is op de hoekpunten van straten detailhandel en dienstverlening gevestigd in de plinten van de woonbebouwing. Behalve deze locatie concentreert zich de detailhandel op de winkelcentra Gelderlandplein, Rooswijk, Essenburg, Nederhoven, Bolestein en op de Kastelenpleintjes. Overige functies zoals kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen hebben veelal gehele panden in gebruik.
In het zuiden ligt een aantal basisscholen en aan de A.J. Ernststraat is een nieuwe internationale school gelegen. Maatschappelijke functies liggen vooral rond het Gelderlandplein. Er bestaat een aantal locaties met kantoren vooral langs de Van Nijenrodeweg, de Europaboulevard en verspreid in gebieden als De Klencke en De Cuser in de zuid-oosthoek van Buitenveldert.

4.6 Verkeer en parkeren

Buitenveldert kent een goede autobereikbaarheid. Het stedelijk hoofdwegennet heeft met de S108 en S109 directe aansluitingen op de ringweg A10. Het onderliggend wegennet heeft 4 assen in noord-zuid richting en twee belangrijke assen in oost-west richting. Langs de belangrijke ontsluitingswegen liggen vrij liggende fietspaden. Het fietsnetwerk heeft een fijnmazige structuur waarvan sommige verbindingen solitair zijn aangelegd. De Van Weldammelaan en Van Heenvlietlaan zijn hoofdfietsroutes in noord-zuidrichting.
Het openbaar vervoernet heeft twee belangrijke assen in noord-zuid richting. Over de Amstelveenseweg rijden verschillende buslijnen richting Amstelveen, Uithoorn en Aalsmeer en over de Buitenveldertselaan de Amsteltram (lijn 25) naar Amstelveen Westwijk en toekomstig naar Uithoorn. Tramlijn 5 heeft verbinding naar Amstelveen stadshart en westergasfabriek. In het kenniskwartier ligt het eindpunt van tramlijn 24 en bij de RAI het eindpunt van tramlijn 4. Buslijn 62 is de ontsluitende buslijn van de wijk Buitenveldert met verbindingen naar het Amstelstation, station Zuid en station Lelylaan.
In heel Buitenveldert geldt betaald parkeren van ma t/m zaterdag. Het hoogste parkeertarief wordt geheven in de Zuidas, met een schil daarom heen met een wat milder tarief. Een groot deel van Buitenveldert kent een relatief laag tarief. De parkeerdruk in de woonwijken is overwegend laag.

4.7 Groen en water

Kenmerkend voor het AUP is de ruimtelijke opzet met een nauwe verwevenheid van de bebouwde en onbebouwde ruimte. De groen- en waterstructuur is een belangrijk onderdeel van de orthogonale ruimtelijke structuur in Buitenveldert. Kenmerkend zijn de lange (zicht-) lijnen met brede waterlopen, begeleid door ruime groenstroken. De groenstructuur is opgebouwd uit een netwerk van groen op verschillende niveaus: wijk-, buurt- en woonniveau. Ze bestaat uit grote parken, beeldbepalende groenstroken langs de wegen en waterlopen, semi-openbare, groene hoven en particuliere tuinen. Dit groene netwerk biedt de mogelijkheid om vanuit de woning tot aan het open landschap in een groene omgeving te verblijven.
Het Gijsbrecht van Aemstelpark in het midden en het Kleine Loopveld aan de zuidkant van Buitenveldert verbinden de groene scheggen ten westen en ten oosten van de wijk met elkaar, het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg, waarin ook het Amstelpark ligt. Daarnaast zijn de brede groenstroken met meerdere rijen bomen langs de doorgaande hoofdverkeerswegen beeldbepalend.

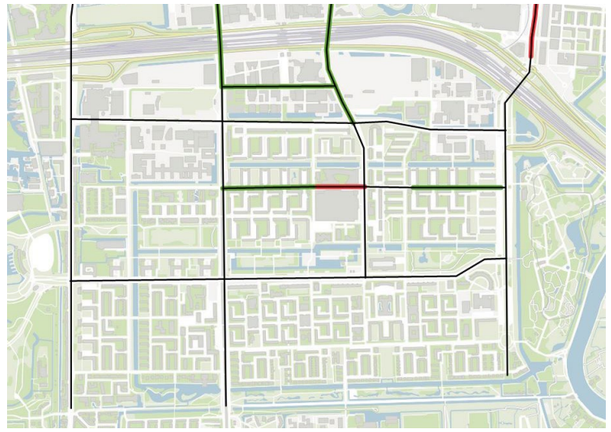
Grondgebonden woningen beschikken over tuinen en appartementengebouwen zijn omgeven van openbaar groen. Door de stroken- en hakenverkaveling van de bebouwing worden semi-openbare hoven gevormd die meestal voorzien zijn met speelplekken.
De bomen in de wijk zijn mede bepalend voor de beeld- en belevingskwaliteit en dragen bij aan de variatie en diversiteit in het stadsbeeld. Vrijwel alle straten, pleinen, parken en oevers in het gebied bevatten bomen. De toepassing van de bomen in het straatprofiel en op de pleinen is gevarieerd en volgt een afgestemd principe. De doorgaande hoofdontsluitingswegen zijn vormgegeven als royale lanen met meerdere bomenrijen.



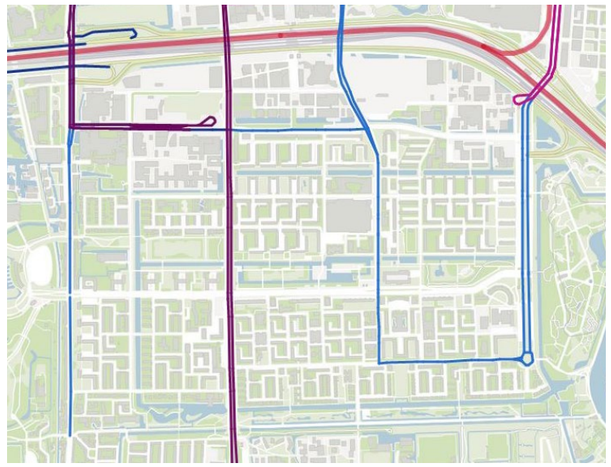
Functiekaart



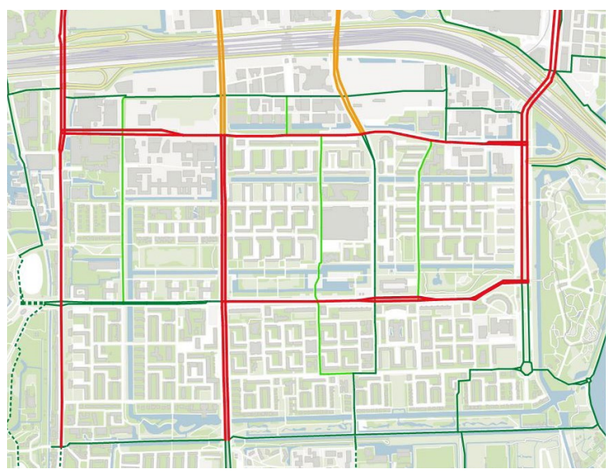
Groenkaart



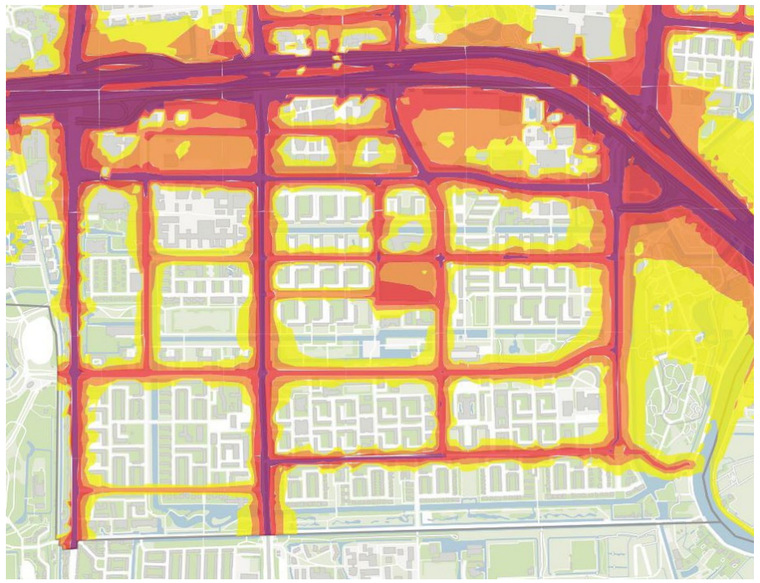
Stadsstraten



Verkeerskaart openbaar vervoer

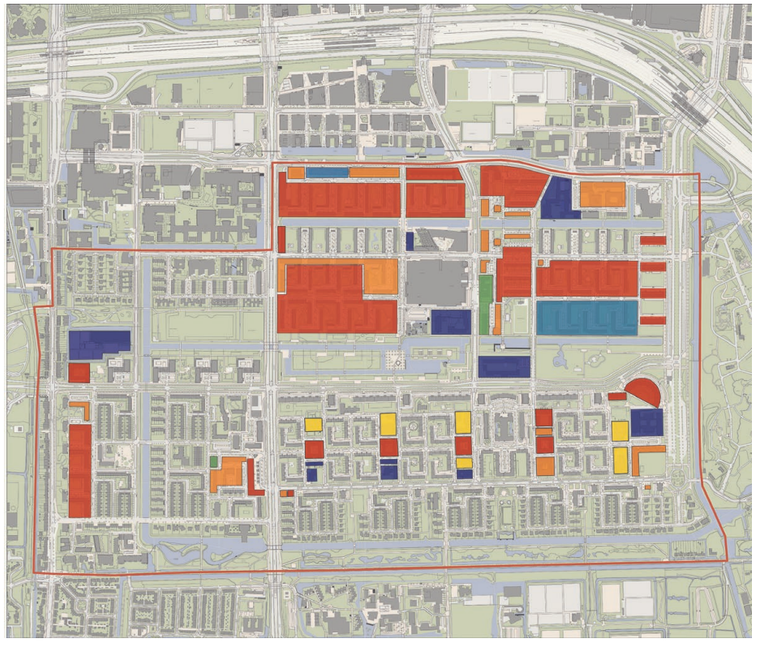


Verkeerskaart auto en fiets



Geluidskaart (wegverkeer en tram)

- *70 dB of meer*
- *65-70 dB*
- *60-65 dB*
- *55-60dB*



Eigendomskaart

- *1 eigenaar / stichting*
- *Corporatiebezit*
- *Scholen*
- *Beleggers*
- *Gemeentebezit*
- *Particulierbezit / gemengd*

4.8 Geluidsbelasting

De geluidsbelasting door autoverkeer is vooral langs de hoofdwegen relatief hoog. Door de centralisering van het gemotoriseerde verkeer zijn de tussen hoofdweg gelegen woonvelden nauwelijks belast. Het zuidelijke deel van Buitenveldert kent echter een hoge geluidsbelasting door het vliegverkeer.

4.9 Sociaal maatschappelijk

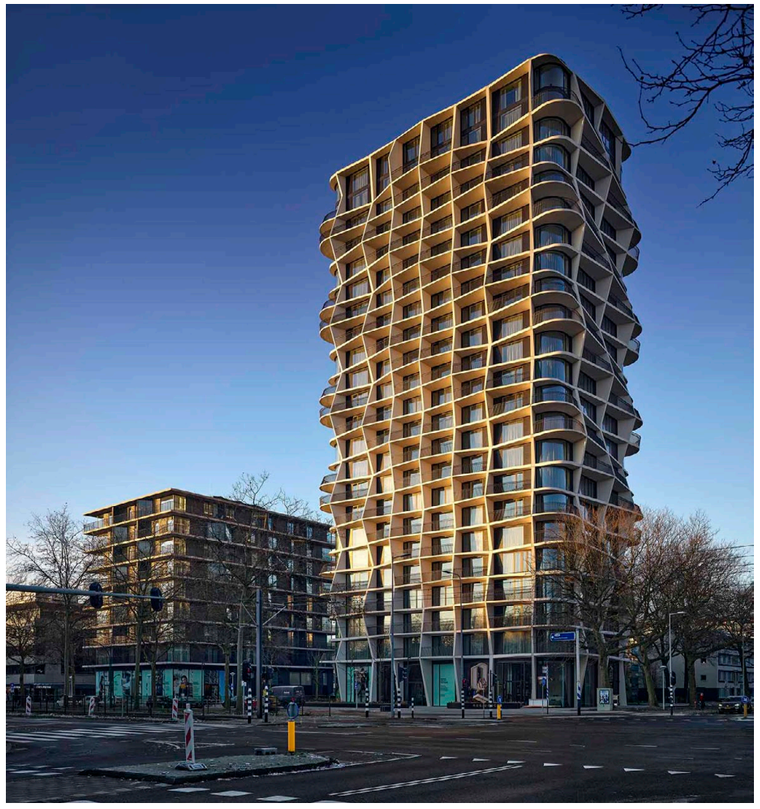
Buitenveldert telt ca. 22.000 inwoners, waarvan ca. 14.000 in Buitenveldert-West en 8.000 in Buitenveldert-Oost. Het aantal inwoners is in de afgelopen 10 jaar met ca. 18 % gestegen. Er wonen naar verhouding veel ouderen, ca. 24% van de bevolking is 65 jaar of ouder. Dit is het hoogste percentage in Amsterdam. Veel van hen wonen er al sinds de bouw van de wijk. De gemiddelde woonduur in de wijk is bijna 11 jaar. Dit is langer dan gemiddeld in de stad (8,3 jaar). Het langer zelfstandig wonen van ouderen zorgt voor steeds groter wordende uitdagingen op het gebied van (passende) huisvesting en doorstroming op de woningmarkt, sociale voorzieningen, veiligheid en bereikbaarheid. Deze problematiek is niet altijd even goed zichtbaar, omdat veel ouderen niet om hulp vragen. Buitenveldert kenmerkt zich door het hoge aandeel alleenwonende zelfstandige 75-plussers. Voor hen is een sociaal netwerk essentieel, maar bij een groeiende groep ouderen neemt de eenzaamheid en het sociale isolement toe. Dit gaat gepaard met gezondheidsproblemen, verminderde mobiliteit en financiële beperkingen. Het voorzieningenaanbod sluit niet altijd aan op de behoefte. Ontmoetingsplekken zijn bovendien niet altijd passend en bereikbaar. Daarnaast komt kwaliteit van de zorg voor hulpbehoevenden steeds verder onder druk te staan. Er zijn tekorten in de zorg en de wachtlijsten voor ouderen, die vaak intensieve zorg nodig hebben, lopen op. Dit bevestigt de urgentie voor het creeren levensloopbestendige woningen en goede doorstroomregelingen. Naast inzetten op ouderenvriendelijke omgeving is er aandacht nodig voor geschikte (huur) woningen voor medewerkers in de zorg. Inzetten op betere bereikbaarheid en toegankelijke openbare ruimte kan ouderen stimuleren om meer gebruik te maken van de aanwezige voorzieningen en komt ten goede van de leefbaarheid. In de ruimer opgezette wijken van Buitenveldert zijn (maatschappelijke) voorzieningen niet altijd nabij. Het veiligheidsgevoel van ouderen ligt in Buitenveldert significant lager dan gemiddeld. Het gebrek aan levendigheid op straat, met name in de avonduren, is van invloed op de gevoelens van veiligheid. Veel ouderen durven 's avonds niet meer naar buiten.
In Buitenveldert wonen enkele hechte gemeenschappen zoals de Japanse en Joodse gemeenschap. In sommige buurten is sprake van een lage sociale cohesie en is een toename van bewoners en huishoudens met sociale problematiek zichtbaar.

4.10 Eigendomssituatie

In Buitenveldert zijn veel woningen in particulier bezit. De woningcorporaties hebben in de afgelopen decennia veel van hun bezit verkocht en hebben nu veelal minder dan 50% aandeel in VVE's. De versnippering van het eigendom zal na verwachting nog verder toenemen. In het noordelijke deel van Buitenveldert is alleen nog maar één strook met hakenbebouwing voor 100% in bezit van een corporatie. Daarnaast is een aantal stroken voor 100% in bezit van beleggers. Ook bestaan er VVE's met gemengd bezit van beleggers en particulieren.

4.11 Huidige ontwikkelingen

Andere tuinsteden die ongeveer in dezelfde periode zijn gebouwd, zoals de Westelijke Tuinsteden, hebben in de afgelopen jaren een meer of minder grootschalig vernieuwingsproces ondergaan. Grote delen van de oorspronkelijke bebouwing werden in dit kader gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In Buitenveldert is daarentegen geen grootschalig vernieuwingsproces toegepast. De woningen zij groter en beter van kwaliteit. Ze werden in de loop der jaren gerenoveerd en deels van liften voorzien en zijn nog steeds erg gewaardeerd. Ook de functietoewijzing en aanwezigheid van werkgelegenheid hebben bijgedragen aan het succes van Buitenveldert.
In de afgelopen tijd is echter wel enige vernieuwingsdrang te zien. Buitenveldert komt steeds meer in de belangstelling voor studies voor verdichting. Vastgoedeigenaren en ontwikkelaars zien mogelijkheden om zowel woningen toe te voegen als kantoor- en bedrijfsruimte.
Dit hangt met name samen met de Zuidas, het internationale, grootstedelijke centrum direct ten noorden van de wijk. Van deze ontwikkeling gaat een duidelijke impuls uit voor Buitenveldert. Zo kan Buitenveldert profiteren van de kwaliteitssprong die de Zuidas met zich meebrengt. De ruime opzet van de wijk maakt het kansrijk en aantrekkelijk voor sloop- / nieuwbouwplannen in een verdichtte vorm als ook het optoppen van gebouwen.
Samenvattend is de positie van Buitenveldert in de stad veranderd. Van een tuinstad aan de rand van de stad naar een centraal gelegen wijk tussen het hoogstedelijke centrum van de Zuidas en het zuidelijk gelegen Amstelveen. Daardoor is Buitenveldert aantrekkelijker geworden voor andere bewoners. Hierbij valt onder andere te denken aan gezinnen die op zoek zijn naar een woning in (de buurt van) een stedelijke omgeving en tevens een ruime en rustige groene woonbuurt zoeken. Ook voor kleine en middelgrote dienstverlenende bedrijven is het aantrekkelijk om zich in dit gebied naast de Zuidas te vestigen.
In de huidige situatie (2022/23) lukt het echter vaker niet om projecten financieel haalbaar te maken i.v.m. met de hoge grondprijs en de zeer gestegen bouwkosten. Zo liggen sommige projecten nu on hold.

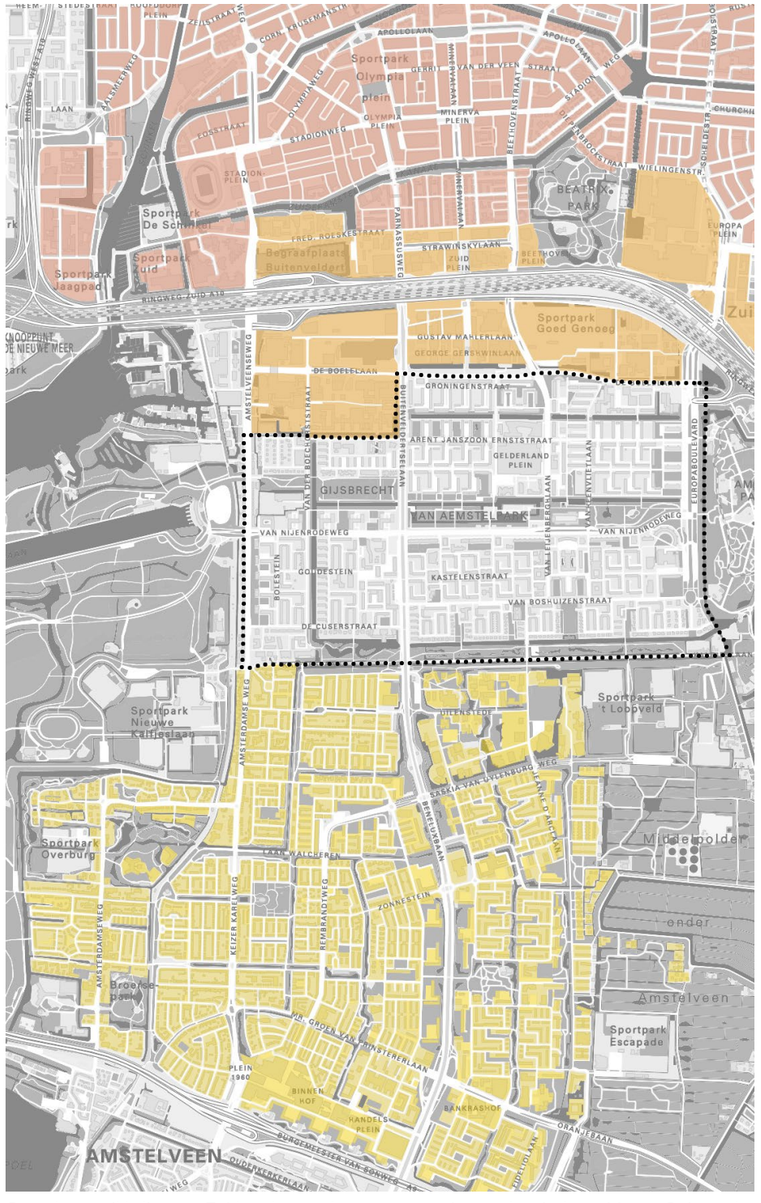


voorbeeld voor nieuwe ontwikkelingen: Q residence, woontoren aan de Buitenveldertselaan

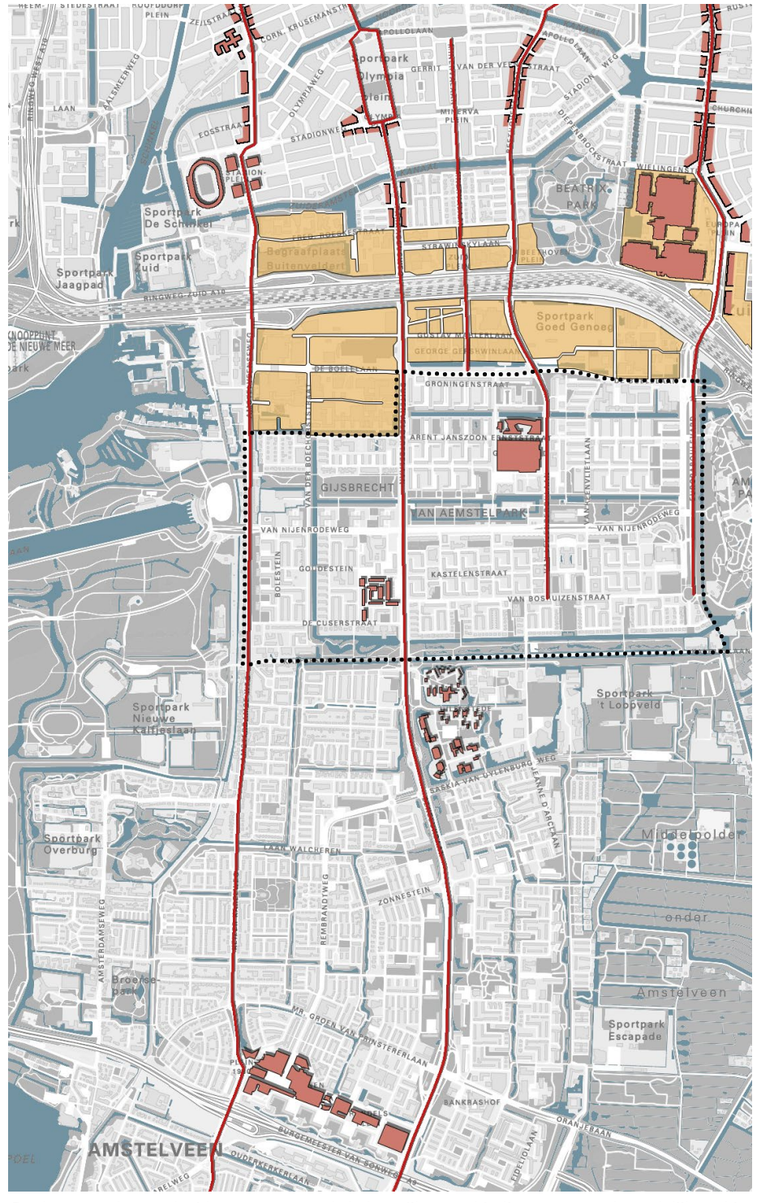




A.J. Ernststraat: boven oorspronkelijke situatie, beneden optopping bestaande gebouw met woonlaag en verduurzamen van bestaande woningen



Door de ontwikkeling van Zuidas als tweede centrum van Amsterdam is de positie van Buitenveldert in de stad veranderd van een tuinstad aan de rand van de stad naar een centraler gelegen wijk tussen het hoogstedelijke centrum van Zuidas en het zuidelijk gelegen Amstelveen.



De doorgaande noordzuid-assen vormen de belangrijkste verbindingen tussen de stedelijke gebieden ten noorden van Zuidas en de centra van Zuidas en Amstelveen. Deze stedelijke hoofdassen kunnen in Buitenveldert worden versterkt door verdichting en toevoeging van voorzieningen en zo ontwikkelen tot verbindende stadstraten. Dit past in de kenmerkende hiërarchische opzet van de wijk met brede hoofdassen en de daarachter gelegen rustige buurtstraten.

5

Meerwaarde van verdichting

Gijsbrecht van Aemstelpark

5. Meerwaarde van verdichting

Bewoners van Buitenveldert kunnen baat hebben bij het toevoegen van extra woningen aan hun groene wijk. Als dat op een afgewogen en zorgvuldige manier gebeurt heeft verdichting van bebouwing meerwaarde voor hen en dient een aantal doelen:

1. Het toevoegen van woningen

Buitenveldert heeft een relatief lage bebouwingsdichtheid in relatie tot de meeste overige wijken in de stad. Er zijn relatief veel grote woningen die vaak door alleen 1 of 2 bewoners bewoond worden. Net als in de overige stad zijn er bijna 50% één-persoons-huishoudingen in Buitenveldert waaronder veel ouderen. De bevolkingsdichtheid is daardoor veel lager dan ooit was bedoeld in de plannen voor de wijk. Het doel is om een substantieel aantal woningen toe te voegen waarmee de diversiteit in woningtypologie en –groottes in Buitenveldert vergroot. Extra aandacht gaat uit naar het realiseren van leeftijdsbestendige woningen en woningen voor ouderen die naar een passende woning willen verhuizen. Dit bevordert de doorstroming en zorgt ervoor dat grotere woningen vrij komen voor andere doelgroepen zoals gezinnen en andere woonvormen. De diversiteit van de bevolkingssamenstelling kan hierdoor toenemen.
Naast nieuwbouw kan er ook gekeken worden naar het toevoegen van woningen binnen de bestaande bebouwing b.v. door gebouwen op te toppen en gesloten plinten met garages en bergingen en zolders tot woningen te transformeren. Dit draagt bij aan de kwaliteit van een levendig straatbeeld. Hetzelfde geldt voor de vrijstaande garagestroken in de stempelstructuur die mogelijk vervangen zouden kunnen worden door kleinschalige woningbebouwing. Hiervoor is onderzoek naar de ruimtelijke impact in de verschillende stempelstructuren als geheel nodig.

2. Het verbeteren van de leefkwaliteit in bestaande buurten

De ontwikkelingen moeten ook erop gericht zijn de leefkwaliteit in Buitenveldert voor de huidige bewoners te verbeteren. Het type voorzieningen dat Buitenveldert nu biedt, zoals onder meer het winkelcentrum Gelderlandplein, sluit b.v. niet aan bij veel oudere en minder kapitaalkrachtige bewoners. Er is behoefte aan betaalbare kleinschalige ontmoetingslocaties die buurtgericht zijn.
Daarnaast dient de gebruikskwaliteit van de openbare ruimte en het groen afgestemd te worden op de ontwikkeling van de wijk zodat er ook in de toekomst voldoende aantrekkelijke ontmoetingsplekken voor verschillende gebruikers aanwezig zullen zijn. De ruime opzet van de openbare ruimte en het groen en de nauwe verbinding met woningen zijn immers kenmerkende kwaliteiten van de stedenbouwkundige structuur van het AUP in Buitenveldert.
Vaak zijn vooral de begane grond situaties van de stroken- en hakenbebouwing in slechte staat. Hier kan door het omvormen tot woningen een bijdrage geleverd worden aan het verbeteren van de uitstraling van de openbare ruimte en de sociale veiligheid.

3. Versterken en toevoegen van werkgelegenheid en voorzieningen

De ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de draagkracht van de bestaande en toekomstige voorzieningen. Dit geldt voor zowel maatschappelijke, recreatieve en culturele voorzieningen als voor detailhandel en openbaar vervoer. Ook is er ruimte nodig voor broedplaatsen en kunnen er tijdelijke invullingen van transformerende locaties komen. Door het aantal woningen te verhogen komen er ook meer potentiele gebruikers van de voorzieningen in de wijk. Daarnaast is een goede verdeling van de voorzieningen in de wijk belangrijk zodat bewoners en werknemers hiervan goed gebruik kunnen maken. Met het toenemende aantal bewoners is ook groei van werkgelegenheid belangrijk.

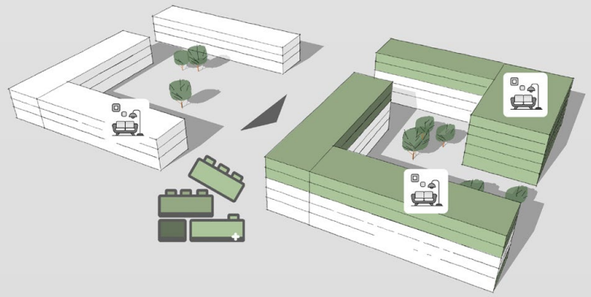
4. Verduurzaming van bestaande woningen

Veel woningen in de wijk zijn toe aan verduurzaming door de isolatie te verbeteren en de woningen aan te sluiten op duurzame energievoorziening / stadswarmte. Vooral in Buitenveldert Oost wordt door de bewoners aangegeven dat ze willen dat hun woningen verduurzaamd worden. Bij het opknappen van de gebouwen dient ook aandacht besteed te worden aan het verbeteren van de natuurinclusiviteit.

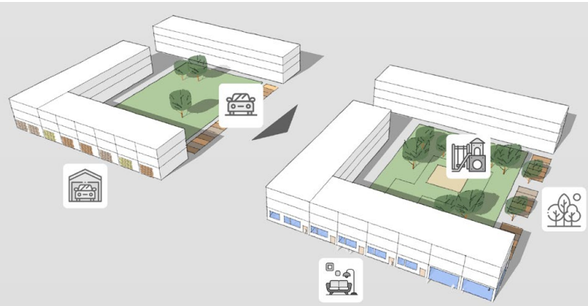
5. Verbeteren van fysieke verbinding met de omgeving

Verdichting vraagt om een goede fysieke aansluiting met omliggende gebieden, de Zuidas, Amstelveen en de groene scheggen. De uitbreiding van het stationsgebied Zuid en de ontwikkeling van Zuidas als woon- en werkgebied geeft aanleiding om de verbinding tussen Buitenveldert en de Zuidas te verbeteren.
De lange lijnen in Noord-Zuid-richting vormen belangrijke verbindingen tussen Buitenveldert en de Zuidas en Amstelveen. Ze hebben (deels) potentie om te ontwikkelen tot ‘stadstraten’ zoals de Buitenveldertselaan en de Van Leijenberghlaan. In Oost-West-richting is de A.J. Ernststraat een potentiele stadstraat. De Van Weldammelaan en de Van Heenvlietlaan hebben veel kwaliteit voor langzaam verkeerverbinding met Zuidas. Deze kwaliteit kan nog verder versterkt worden.
Stadsstraten met levendige plinten dragen bij aan de levendigheid, sociale cohesie en de eenheid van beide gebieden. Een levendige stadsstraat - die volgens Amsterdamse Structuurvisie-/Omgevingsvisie-definitie onder meer een verzorgende en ontmoetingsfunctie heeft - kan pas ontstaan wanneer er voldoende mensen in de omgeving wonen en werken. Een stadsstraat kan niet ‘gemaakt’ worden, maar slechts ‘opgekweekt’ / gefaciliteerd, mits de omstandigheden daartoe gunstig zijn.

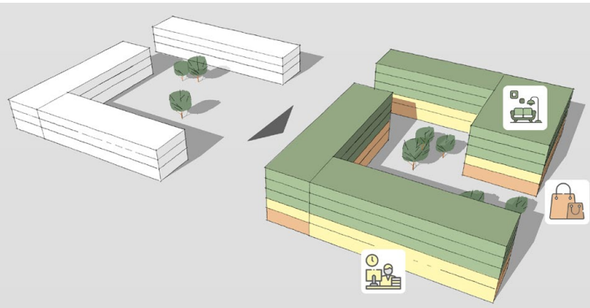
1.



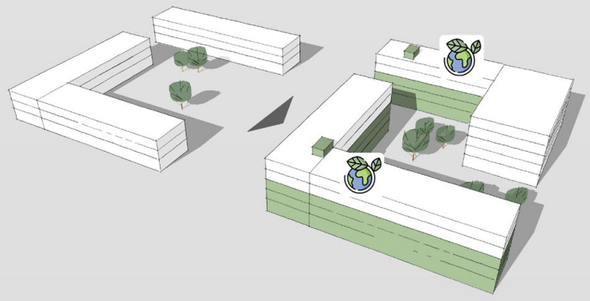
2.



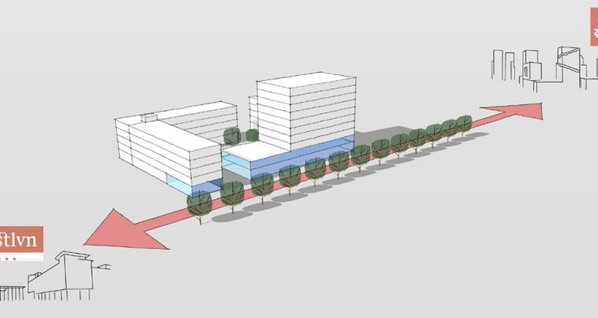
3.



4.



5.



6

Ontwikkelpotenties Buitenveldert

karakteristieke stempelstructuur in AUP-gebied Buitenveldert

6. Ontwikkelpotenties Buitenveldert

In de voorliggende studie is in eerste instantie vanuit het stedenbouwkundig / ruimtelijk oogpunt gekeken naar locaties voor potentiële verdichting van Buitenveldert door inpassing van extra bebouwing voor woningen, voorzieningen en werkgelegenheid in de vorm van kantoren en kleinschalige bedrijven. De studie met de daarin opgenomen verbeeldingen is uitdrukkelijk niet te begrijpen als een stedenbouwkundig 'masterplan' voor de ontwikkeling van Buitenveldert. Het is een onderzoek naar ruimtelijke potenties.

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.

6.1 Potentie verdichting op korte termijn (binnen 5 jaar)

Op korte termijn kan verdichting in principe al op een aantal locaties in Buitenveldert plaats vinden. Het betreft vooral locaties waar op dit moment al initiatieven van eigenaren / ontwikkelaars plaatsvinden, de transformatieprojecten. Daarnaast zijn er locaties aangegeven waar de bebouwing in de hand van alleen één eigenaar ligt, een woningcorporatie, belegger of gemeente. Op deze plekken zouden plannen voor aanpassingen van de bebouwing of sloop/nieuwbouw eenvoudiger gerealiseerd kunnen worden dan bij versnipperd eigendom.

De ontwikkeling op aangegeven kavels kan binnen de stedelijke beleidskaders worden uitgevoerd, met uitzondering van het bestemminsplan. De cultuurhistorische stedenbouwkundig /ruimtelijke opzet van Buitenveldert wordt gerespecteerd en de verdichting voegt zich in de kenmerkende stempelstructuur van het AUP.

6.2 Potentie verdichting op middellange termijn (5-10 jaar)

De bestaande gebouwen in de aangegeven gebieden zijn in eigendom van VVE's of meerdere eigenaren. Ontwikkelingen op deze kavels zijn door het versnipperd eigendom ingewikkelder en tijdrovender te realiseren. De verdichting in deze gebieden kan binnen de stedelijke beleidskaders plaatsvinden, met uitzondering van het bestemminsplan. De cultuurhistorische stedenbouwkundig /ruimtelijke opzet van Buitenveldert wordt gerespecteerd. De verdichting in de woongebieden voegt zich in de kenmerkende stempelstructuur van het AUP. De gebieden buiten deze stempelstructuur kunnen in samenhang worden ontwikkeld met bebouwing in hogere, meer stedelijke dichtheden. Hiervoor is nader onderzoek nodig om de voorwaarden voor verdichting vast te leggen.
Door de ontwikkeling in de aangegeven gebieden verandert het karakter en de uitstraling van de wijk in principe niet wezenlijk, maar krijgt wat meer "body".

6.3 Potentie verdichting op lange termijn (10-20 jaar)

In de aangegeven gebieden kan op lange termijn met name in het noordelijke deel van Buitenveldert en aan de randen van Buitenveldert een meer grootschalige verdichting plaatsvinden. De complexiteit ligt hier het hoogst, omdat bijvoorbeeld de geschetste ontwikkelpotentie beleidswijzigingen noodzakelijk maakt en/of (relatief) hoge gemeentelijke investeringen vergt. Het loslaten van de voor het AUP kenmerkende stempelstructuur met een repeterende architectuur en verkavelingswijze in het noordelijke deel van Buitenveldert is een verstrekkende keuze. Door in sommige gebieden een andere type bebouwing met een hogere dichtheid te introduceren, wordt daar afscheid genomen van de oorspronkelijke opzet van het AUP. Dit biedt de mogelijkheid om de bebouwing beter te laten aansluiten bij het stedelijke karakter van Zuidas met een afnemende dichtheid van noord naar zuid. Voor deze gebieden is nog veel onderzoek nodig naar de mogelijkheden en voorwaarden van de ontwikkeling. Op lange termijn biedt dit wel veel mogelijkheden.
In het zuidelijke deel, ten zuiden van het Gijsbrecht van Aemstelpark is de stempelstructuur fijnmaziger vorm gegeven met een karakteristieke compositie uit verschillende bebouwingstypologieën en hoogwaardige architectuur. Hier hebben de stempels over het algemeen een hogere waardering vooral wat het tuinstadkarakter betreft (zie hoofdstuk 4.4). Deze structuren zijn daarom behoudenswaardig door hun stedenbouwkundige opzet.

6.4 Beperkingen / haalbaarheid

Er zijn een aantal factoren die beperkingen voor de verdichting in Buitenveldert opleggen:

- LIB:
  In het gebied dat in de LIB-4- zone is gelegen mogen woningen alleen zeer beperkt toegevoegd worden en alleen indien deze ontwikkeling aan bepaalde voorwaarden voldoet. Dit betreft het zuidelijke deel van Buitenveldert.
- Cultuurhistorische waarde:
  Een aantal gebieden hebben een hoge cultuurhistorische waarde die vooral door de samenhang in de stempelstructuur bestaat. Hier zou een ontwikkeling van deellocaties leiden tot een verlies van de waarde voor een hele stempel. Dit is niet wenselijk.
- Hoofdgroenstructuur:
  De grote doorlopende groengebieden zijn opgenomen in de Hoofdgroenstructuur. In deze gebieden mag allen bebouwing worden toegevoegd ten behoeve van de functie van het groengebied.
- Bestemmingsplan:
  Verschillende van de aangegeven verdichtingsmogelijkheden zijn in strijd met het bestemmingsplan vooral wat betreft de toegestane bouwhoogte. Voor deze locaties zijn diverse vragen en discussie te verwachten.
- Maatschappelijke haalbaarheid:
  Veel bewoners waarderen juist de rust en de groene omgeving van Buitenveldert. Over de verdichting zal een maatschappelijk debat gevoerd worden. Een goede inpassing en vormgeving is belangrijk om mogelijke weerstand te beperken.
- Eigendomssituatie:
  De haalbaarheid van veel verdichtingsvoorstellen is o.a. ook afhankelijk van de eigendomsverhoudingen. In Buitenveldert zijn veel woningen particulier bezit. De corporaties hebben binnen de stroken veelal alleen nog een percentage van de woningen in bezit en zijn deel van een VVE. De verkoop van de woningen gaat in principe nog verder door. Alleen enkele complexen zijn nog voor 100% eigendom van corporaties of beleggers.
- Technische realiseerbaarheid:
  Het verdichten door optoppen van bestaande gebouwen is afhankelijk van de draagkracht van de bestaande constructie. Dit dient per locatie onderzocht te worden.

7

Uitwerking ontwikkelpotenties naar categorieën en termijnen

Europaboulevard

7. Uitwerking ontwikkelpotenties naar categorieën en termijnen

7.1 Categorien van verdichtingslocaties

De aangegeven verdichtingslocaties zijn onder te verdelen in verschillende categorieën:

- Transformatielocaties
  Dit zijn locaties waar vanuit de eigenaren al initiatief genomen is om de bestaande bebouwing te transformeren. Veelal gaat het om sloop-/nieuwbouw in verband met een functiewijziging van voorzieningen-, kantoor- en bedrijfsgebouwen tot woningen al dan niet met maatschappelijke voorzieningen in de plint. Ook worden deels bestaande woongebouwen verduurzaamd en deels opgetopt. Bij deze projecten is de gemeente faciliterend. Ze worden door het transformatieteam Zuid begeleid.
  De overige locaties zijn plekken of gebieden waarvoor nog geen initiatieven vanuit de eigenaren bestaan, maar verdichting vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk / inpasbaar kan zijn.
- Sloop / nieuwbouw
  Dit zijn locaties waar bestaande panden vervangen zouden kunnen worden door hogere / grotere bebouwing. Ze liggen langs lange lijnen zoals de De Boelelaan en Buitenveldertselaan en / of naast het winkelcentrum waar een intensievere bebouwing met woningen en deels voorzieningen goed inpasbaar zijn en de ruimtelijke structuur kunnen versterken. Ook kan de bebouwing bijdragen aan de versterking van het voorzieningenaanbod.
- Nieuwbouw
  Dit zijn locaties die nu nog ongebouwd zijn maar waar bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt onder voorwaarden mogelijk zou kunnen zijn en de ruimtelijke structuur zou kunnen versterken. De locaties liggen langs lange lijnen, b.v. de Europaboulevard, naast het winkelcentrum of vormen open plekken waar bebouwing voor de hand ligt zoals aan het kruispunt van de Europaboulevard / Van Boshuizenstraat.
- Functiewijzigingen / uitbreiding
  Dit zijn locaties waar bestaande gebouwen in de toekomst van functies kunnen wijzigen en / of zouden kunnen uitbreiden. Hiertoe geven de toekomstige ontwikkelingen in combinatie een bijzondere ligging aanleiding. Het betreft de werf in het Gijsbrecht van Aemstelpark en noodzakelijke uitbreiding / vervanging van schoolgebouwen in Buitenveldert Zuid.
- Gebieden herontwikkelen
  Dit zijn locaties waar de bestaande bebouwingsstructuur aanleiding geeft tot een samenhangende gebiedsontwikkeling. Deze zou ten goede komen aan een heldere stedenbouwkundig / ruimtelijke structuur van het gebied zelf en aansluiten bij al ingezette ontwikkelingen in de omgeving. Op lange termijn kan door een meer stedelijke bebouwing met een hogere bebouwingsdichtheid een betere aansluiting bij Zuidas gerealiseerd worden.
- Gebieden optoppen
  Dit zijn woningbouwclusters met de kenmerkende hakenbebouwing in de stempelstructuur van het AUP. Door het optoppen van deze vierlaagse gebouwen kunnen relatief veel woningen toegevoegd worden onder behoud van de kenmerkende bebouwingsstructuur.
- Intensivering
  Dit betreft de winkel-/voorzieningenstroken in Buitenveldert Zuid aan weerzijden van de Kastelenstraat. Deze stroken liggen tussen de stempels met woonbebouwing in en behoren tot de kenmerkende structuur van deze wijk. Hier zou een gematigde verdichting kunnen plaatsvinden met respect voor de kenmerkende structuur van de gebieden.
- Parkuitbreiding
  Door de herontwikkeling van de bebouwing aan de oost- en westrand aan het Gijsbrecht van Aemstelpark zou het park hier vergroot kunnen worden waardoor de oorspronkelijke rechthoekige vorm hersteld kan worden en een betere aansluiting bij de groengebieden Amsterdamse Bos en Amstelpark kan ontstaan.

7.2 Ontwikkelpotentie op korte termijn (tot 5 jaar)

Op korte termijn kan verdichting in principe al op een aantal locaties in Buitenveldert plaatsvinden. Het betreft in eerste instantie locaties waar op dit moment al initiatieven van eigenaren / ontwikkelaars bestaan. Deze zijn wel in verschillende stadia van het ontwikkelproces. Daarnaast zijn er locaties in deze fase opgenomen waar vanuit stedenbouwkundig / ruimtelijk oogpunt verdichting mogelijk en wenselijk is en waar het eigendom in de hand is van één eigenaar, een woningcorporatie, belegger of gemeente. Op deze locaties is transformatie en/of sloop/nieuwbouw van de bebouwing in principe makkelijker te realiseren. Hiervoor zijn echter nog geen plannen bekend. Hetzelfde geldt voor de locaties voor functiewijziging en / of uitbreiding zoals de scholen in Buitenveldert Zuid, de werf in het Gijsbrecht van Aemstelpark en het politiekantoor en de voormalige brandweerkazerne aan de Van Leijenberghlaan. Deze zijn eigendom van de overheid en daarom potentieel op kort(er)e termijn te ontwikkelen. Op termijn kunnen de kavels van scholen worden verdicht door eventuele nieuwbouw te combineren met woningen. Echter zijn ook hiervoor nog geen plannen bekend en is ontwikkeling derhalve in de nabije toekomst nog niet te verwachten.
Verder zijn twee gebieden van beleggers opgenomen, aan de noordkant van het Gijsbrecht van Aemstelpark en ten zuiden van de Van Nijenrodeweg, waar verdichting door optopping tot de mogelijkheid behoort. Gezien de eigendomssituatie is een ontwikkeling hier in principe makkelijker te realiseren. Echter is bij panden aan de A.J. Ernststraat, die met één verdieping zijn opgetopt, gebleken dat dit toch veel tijd kost.
De verdichting op korte termijn zal vooral incidenteel op enkele losstaande locaties in Buitenveldert plaatsvinden en nog niet tot een duidelijke kwaliteitsimpuls voor de hele wijk leiden. Echter kunnen deze ontwikkelingen wel een spin-off-effect hebben op het omliggende gebied en een impuls voor veranderingen geven. Het karakter en de uitstraling van de wijk blijft in principe behouden.

7.2.1 Potentieel aantal extra woningen en m² voorzieningen / bedrijven/ kantoren

De berekening van het mogelijk te realiseren aantal extra woningen en m² nietwoonfunctie is indicatief op basis van een aantal factoren zoals bestaande cq. in te passen footprint, ruimtelijk inpasbare gebouwhoogtes en beperkingen i.h.k.v. het LIB.

Ontwikkelpotentie op korte termijn	Aantal woningen	m² voorzieningen / bedrijven / kantoren
Transformatieprojecten	690	5.150
Sloop / nieuwbouw	785	16.000
Nieuwbouw	260	8.300
Functiewijzigingen / uitbreidingen	n.t.b	n.t.b.
Gebieden optoppen	120	-
Totaal	**1.855**	**29.450**

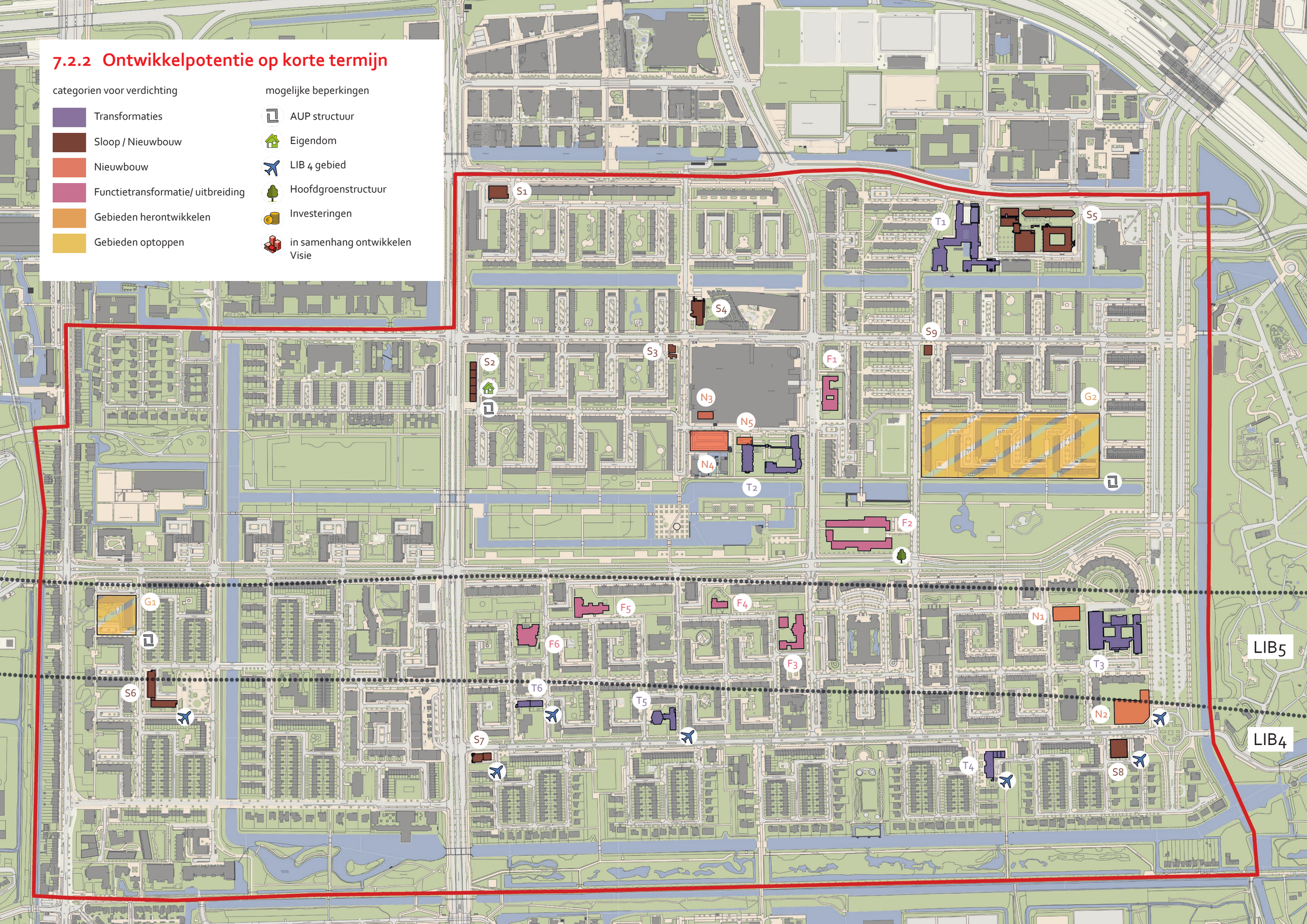
7.2.2 Ontwikkelpotentie op korte termijn

categorien voor verdichting

- Transformaties
- Sloop / Nieuwbouw
- Nieuwbouw
- Functietransformatie/ uitbreiding
- Gebieden herontwikkelen
- Gebieden optoppen

mogelijke beperkingen

- AUP structuur
- Eigendom
- LIB 4 gebied
- Hoofdgroenstructuur
- Investeringen
- in samenhang ontwikkelen Visie



7.2.3 Tabellen ontwikkelpotentie op korte termijn

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
Gebieden herontwikkelen								
G1	Bolestein Noord	Dit gebied ligt in de tweede rij achter een 5-tal torens met 10 bouwlagen aan de Amstelveensestraat. De bebouwing bestaat uit vijf 4-laagse haken met woningen en is eind jaren 70 gebouwd. Ze heeft een relatief hoge waardering als orde 2 geldend voor alle deelaspecten. De bebouwing behoort niet tot de kenmerkende stempelstructuur maar vormt een eigen gebied aan de rand van de wijk. Eigendom: 100% belegger	Ondanks de hoge cultuurhistorische waardering zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt een wat hogere bebouwing door optoppen goed mogelijk zijn zonder dat het tuinstadkarakter wordt aangetast. Dit zou de stevige bebouwing langs de Amstelveenseweg versterken en een overgang vormen tot de laagbouw met rijwoningen ernaast, die wel tot de kenmerkende stempelstructuur van het AUP behoort.	20 woningen	Conform beleid geen extra parkeerplekken nodig voor sociale en middenseg. Woningen. toegangsweg	• Investeringen door beleggers en particulieren • Investeringen door gemeente in herinrichting OR;	• Beleid: in strijd met BP • Aandachtspunt: geluidsbelasting vanuit Amstelveenseweg.	kort
G2	GVA park Oost	Deze woonhaken hebben een totaal waardering als orde 3. De kwaliteit van dit gebied ligt vooral in de kenmerkende stempelstructuur van de hoven. De architectuur is minder hoog gewaardeerd. Eigendom: 100% corporatiebezit	Optoppen met één bouwlaag: • toevoegen woningen binnen de stedenbouwkundige structuur; • geen aantasting cultuurhist. waarde • versterken diversiteit woningen; • toevoegen woningen voor ouderen in gewoonde omgeving	100 woningen	Op straat Geen extra parkeerplaatsen nodig conform beleid	• In strijd met BP • Geen extra investeringen door gemeente • Investeringen door corporaties en particulieren	• Noord: gespreid eigendom, ontwikkelingen alleen in afstemming met VVE mogelijk	kort
Transformatieprojecten								
T1	Vreugdehof	Het complex 'Vreugdehof' maakt onderdeel uit van het gebied De Klencke. Het oude verzorgingshuis voldoet niet meer aan de huidige eisen. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is vernieuwing van deze locatie wenselijk. Voor deze locatie is jaren geleden een ontwikkelplan opgesteld voor een complex met woningen, voornamelijk voor ouderen, aan de noordkant en een verzorgingshuisdeel aan de zuidkant. Aan de De Boelelaan zou een hoog volume bestaande uit 2 schijven worden gerealiseerd, aan de zuidkant een lager volume.	Het ontwikkelplan biedt ruimte voor een nieuw zorgcomplex en een groot aantal woningen. Door het realiseren van zeer compacte en hoge bebouwing wordt het kruispunt van de belangrijke assen De Boelelaan en de Van Heenvlietlaan geaccentueerd. In de plint is ruimte voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Dit project heeft kansen voor een goede ruimtelijke verbinding met Zuidas. Het toevoegen van voorzieningen versterkt de buurt. Nadat het project een aantal jaren stil heeft gelegen wordt nu hieraan verder gewerkt. Mogelijk kan het zorgcomplex ook in Zuidas worden ondergebracht waardoor er nog meer ruimte komt voor het toevoegen van woningen.	350 – 500 woningen; 3.000 m² maatschappelijke voorzieningen	Inpandig / ondergronds	• Investeringen door gemeente in extra gronduitgifte cq. grondruil en herinrichting openbare ruimte.	• Beleid: in strijd met het BP	kort
T2	EOKS	Het complex van het voormalige verzorgingshuiscomplex van de Elisabeth Otter Knoll Stichting ligt ten zuiden van het winkelcentrum Gelderlandplein. Hiervoor zijn in het verleden verschillende ontwikkelplannen opgesteld. Het laatste plan bestaat in het verhogen van één van de gebouwen van met 1 bouwlaag met luxe zelfstandige woningen voor ouderen.	Op deze locatie is verdichting van de bebouwing goed inpasbaar en zou de stedenbouwkundig structuur versterken. In het BP is ruimte voor het realiseren van een toren aan de Loowaard opgenomen zoals dit in een eerder plan was beoogd.	9 woningen	Parkeerplaatsen zijn op eigen erf aanwezig. Geen extra toevoeging in de OR Voor toren ondergronds parkeren	• Beleid: 1 bouwlaag toevoegen past in BP; daarnaast ruimte voor een toren. • Geheel maatschappelijke bestemming	• Beleid: in strijd met het BP • Sluit wel aan bij concept hoogbouwbeleid	kort

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
T3	De Buitenhof	Het zorgcomplex Buitenhof ligt aan de Europaboulevard. Het gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen en zal op korte termijn worden gesloten.	De eigenaar Cordaan is bezig om te studeren wat zij in de toekomst wil gaan doen met het pand. Hiervoor zijn meerdere scenario's mogelijk zoals sloop/nieuwbouw of verkoop van een deel van het pand. De ligging dicht bij het Amstelpark maakt deze locatie voor wonen zeer aantrekkelijk.	70 woningen	Op eigen terrein cq. Inpandig. Voor bezoekers zijn parkeerplaatsen aan de Nieuwe Herlaer beschikbaar.		• Ligging in LIB 5	kort
T4	Nederhoven 1	Op deze locatie bevindt zich een kleine winkelstrip met daarboven woningen. Het bouwplan omvat het vervangen van garageboxen door woningen.	Er is een omgevingsvergunning afgegeven voor het toevoegen van 2 bouwlagen met daarin 8 zelfstandige woningen en 2 bedrijfsruimtes	8 woningen	Conform beleid geen toevoeging van parkeerplaatsen. In de OR zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.	Investeringen door eigenaar	• LIB 4 zone. • Het plan is vergund, maar niet uitgevoerd i.v.m. financiële haalbaarheid.	kort
T5	Pelgrimskerk	De Pelgrimskerk is gelegen in één van de voorzieningenstroken van de kenmerkende stempelstructuur in Buitenveldert Zuid. De kavel is verkocht. De eigenaar is bezig met plannen voor het huisvesten van een kliniek op deze locatie. De bestaande gebouwen zullen gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw.	Gezien de ligging is de locatie geschikt voor en maatschappelijke voorziening.	ca. 6.000 m² maatschappelijke functies	Parkeerplaatsen inpandig / ondergronds	Investeringen door eigenaar	• LIB 4 zone • Extra aandacht voor behoud van openheid van het terrein.	kort
T6	Merckenburg 1-3	De bestaande éénlaagse bebouwing is gelegen in het zuiden van Kastelenplein in één van de voorzieningenstroken van de kenmerkende stempelstructuur in Buitenveldert Zuid. Hier zijn een kinderdagverblijf en een synagoge gevestigd. Het gebouw zou vervangen worden door een gebouw met 5 bouwlagen met op BG en de eerste verdieping maatschappelijke functies, incl. een synagoge, en daarboven 24 woningen, middenssegment huur. Dit project blijkt financieel niet haalbaar te zijn. Er komt een aangepast plan met behoud van het pand en optoppen met 2 bouwlagen.	Het openen van de vrij gesloten plint van het bestaande gebouw en toevoegen van woningen zou bijdragen aan een verbetering van de levendigheid van de straat. Ruimtelijk is het verhogen van de één-laagse bebouwing wenselijk.	12 – 16 woningen	Conform beleid geen toevoeging van parkeerplaatsen nodig. Er zijn voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorhanden.	Investeringen door eigenaar	• Bouwplan past binnen BP • LIB-4 zone	kort

Sloop / Nieuwbouw

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
S1	De Boelelaan / Asingaborg	Het lage kantoorgebouw naast de hoge schijf met appartementen aan de De Boelelaan ligt aan het kruispunt van de De Boelelaan met de Buitenveldertselaan. Eigendom: 100% belegger	Hier is een hoogbouwaccent op zijn plaats. Het bestaande gebouw zou vervangen kunnen worden door hoogbouw met voorzieningen / kantoren in de plint en mogelijk appartementen op de verdiepingen.	140 woningen	Ondergronds	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door eigenaar	• Geluidsbelasting hoog	kort
S2	Buitenveldertselaan	De strokenbebouwing aan de oostkant van de Buitenvelderselaan is onderdeel van de woningbouwvelden. De gebouwen hebben gesloten plinten met bergingen en staan met de achterkant naar de straat gericht. Eigendom: deels 100% belegger, deels 100% particulier	De belangrijke Noordzuid-as zou ruimtelijk versterkt kunnen worden door de stroken te vervangen door hogere schijven van 25 tot 30m hoogte die met de voorkant naar de straat zijn gericht. Voorzieningen in de plinten kunnen bijdragen aan het ontstaan van een stadstraat.	69 woningen 1.540 m² nietwoonfuncties	Inpandig / ondergronds	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door belegger en part. eigenaren.	• Geluidsbelasting hoog • Invloed op AUP stempelstructuur	kort

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
S3	Van Weldammel-aan / A.J. Ernst-straat	Op deze locatie bestaat een 3-laags gebouw met een medisch centrum met daarnaast een 1,5-laags gebouw met een klein horecavestiging. Eigenaar: 100 % belegger	Deze locatie is gunstig gelegen aan het kruispunt van twee belangrijke assen, de Van Weldammerlaan en de A.J. Ernst-straat naast het winkelcentrum. Hier zouden de bestaande gebouwen vervangen kunnen worden door een toren van max. 7 bouwlagen met daarin het medisch centrum en evt. horeca in de eerste 3 bouwlagen en woningen daarboven.	20 woningen	in de openbare ruimte	• Beleid: in strijd met BP • Investeringen: door belegger	• matig	kort
S4	OBA / Van Weldammelaan	Op deze locatie aan de Van Weldammelaan naast het winkelcentrum Gelderlandplein staat een drielaags gebouw met een bibliotheek.	De Van Weldammelaan is een belangrijke as tussen Zuidas, het Gelderlandplein en het Gijsbrecht van Aemstelpark. Hier zou een woontoren met een bibliotheek op de onderste twee of drie bouwlagen passend zijn. Dit sluit aan bij de bebouwing van het winkelcentrum Groot Gelderlandplein en zou de as kunnen versterken.	53 woningen 3.450 nietwoonfuncties	Ondergronds	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door belegger en part. eigenaren.	• Geluidsbelasting matig	kort
S5	De Klencke	Het gebied staat los van de kenmerkende stempelstructuur van het AUP. Het sluit qua bebouwing en gebruik meer aan bij de Zuidas. De bebouwing en de functies zijn divers met een zorgvoorziening aan de westkant, kantoren en een school aan de noordkant, twee stroken met woningen aan de zuidkant. Eigendom divers: Amstelring (Vreugdehof), pensionfonds (kantoren), corporatie (1 woonblok), VVE (nieuw woonblok).	De bebouwing kan geïntensiveerd worden met hogere gebouwen met een mix uit voorzieningen, kantoren en woningen. De openbare ruimte kan aantrekkelijker worden ingericht.	380 woningen 10.000 m² kantoren / voorzieningen (school)	Inpandig / ondergronds voor bewoners langs de straten voor bezoekers conform beleid	• Samenwerking met eigenaren (pensioensfonds, Amstelring, corporatie) om te komen tot een gezamenlijk gedragen ontwikkelplan. • Integratie ROC is wenselijk. • Herinrichting openbare ruimte.	• Beleid: in strijd met het BP • Sluit wel aan bij concept hoogbouwbeleid	kort
S6	Landskroon / Overdam	Op deze locatie bestaat de bebouwing uit een haak met aan de zuidkant een 2-laagse woonbebouwing en aan de westkant een 3-laagse bebouwing met een winkel in de plint en 2 woonlagen daarboven. Oostelijk hiervan is een vrijstaand gebouw met een kinderdagverblijf gelegen naast een groot speelterrein. De diverse bebouwing als geheel heeft weinig ruimtelijke samenhang.	De haakbebouwing zou vervangen kunnen worden door een samenhangend bebouwing met 4 bouwlagen. Dit komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en versterkt de kleine buurtwinkelvoorziening	25 woningen	in de openbare ruimte	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door belegger en part. eigenaren.		kort
S7	Ter kleef 2	Op deze locatie bestaat een 2-laags gebouw met winkel en tandartspraktijk.	Op het kruispunt van de assen Van Boshuizenstraat / Buitenveldertselaan is een hoger gebouw van 30 m hoogte met bedrijf/kantoor in de plint en appartementen daarboven ruimtelijk goed inpasbaar.	max. 25 woningen 370 m² nietwoonfuncties	inpandig	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door belegger en part. eigenaren.	• Geluidsbelasting hoog	kort
S8	Van Boshuizen-straat 75	Op deze locatie bestaat een één-laags bedrijfs-/kantoorgebouw.	Het zou door een nieuwbouw van 3 bouwlagen vervangen kunnen worden. Dit is bij andere laagbouw op soortgelijke locaties aan de Van Boshuizenstraat ook gebeurd. Belangrijk is dat de ritmiek langs deze straat met hoog- en laagbouw behouden blijft.	690 m² nietwoonfuncties	Op eigen terrein	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door belegger en part. eigenaren.	• Geen woningbouw mogelijk i.v.m. LIB 4 zone	kort
S9	A.J. Ernststraat 199	Er is gewerkt aan een ontwikkelplan van de eigenaar dat voorziet in het vervangen van het bestaande gebouw door een toren van 9 bouwlagen met kleinere middensegment-woningen en een buurtkamer in de plint.	Door het ontwikkelplan zou een groter aantal woningen in het middensegment kunnen worden toegevoegd. Hierin bestaat behoefde. Een buurtkamer in de plint zou een laagdrempelig ontmoetingsplek worden wat een gewenste aanvulling is op bestaande voorzieningen.	64 woningen (ms) 160 m² maatsch. voorziening	Geen toevoeging van parkeerplaatsen conform beleid	• Investeringen door gemeente in extra gronduitgifte en herinrichting openbare ruimte.	• Beleid: in strijd met het BP • Het project blijkt (op dit moment) financieel niet haalbaar te zijn.	kort

Nieuwbouw

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
N1	Noordbrabants-traat	Deze locatie maakt kadastraal onderdeel uit van het scholencluster Rosj Pina (BO) en Simcha (BSO). Alhoewel de locatie nu buiten het hek van de school ligt en braak ligt, staat er een hek omheen.	Indien goede afspraken kunnen worden gemaakt met de Joodse organisaties mbt veiligheid zouden op deze locatie woningen kunnen worden gerealiseerd.	40 woningen	Conform beleid in de openbare ruimte	• Beleid: conform BP	• Belangrijk issue is de veiligheid voor de joodse scholen	kort
N2	Hoek Europa-boulevard / Van Boshuizenstraat	Op deze hoek ligt een groot stuk groen aan de zuidzijde van een open haakbebouwing.	Hier zou een wooncomplex gerealiseerd kunnen worden dat deze hoek op het kruispunt van twee assen ruimtelijk beter vormgeeft.	Max. 25 woningen 3.500 m² ateliers / niet-woonfuncties	Conform beleid in de openbare ruimte	• Beleid: in strijd met BP • Investeringen door gemeente voor uitgifte nieuwe kavels	• Mogelijk weerstand vanuit bewoners bestaande woningen i.v.m buurtgroen en uitzicht • LIB 4 zone	kort
N3	Gelderlandplein / Loowaard	Het winkelcentrum Gelderlandplein bestaat uit een 1-2-laags basement met daarop op enkele plekken hogere bebouwing. Daarnaast is de ca. 70 m hoge woontoren Etoile gelegen.	Het winkelcentrum is conform de omgevingsvisie een locatie voor verdichting. Hier zou extra bebouwing met woningen kunnen worden toegevoegd. Aan de zuidwestelijk kant is b.v. nog ruimte voor een hoogbouwaccent.	65 woningen	Inpandig / ondergronds	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen door eigenaar		kort
N4	Parkeerplaats Loowaard	Het parkeerterrein aan Loowaard is eigendom van de VVE Gelderlandplein. Daaronder ligt een parkeergarage.	Hier zou bebouwing met appartementen, evt. met voorzieningen in de plint kunnen worden ontwikkeld.	65 woningen 4.800 m² nietwoonfuncties	Ondergronds	• Beleid: in strijd met BP • Investeringen door eigenaar	• Te verwachten weerstand vanuit bewoners luxe woningen naastgelegen wooncomplex Crystal court . • Verdwijnen groter aantal parkeerplaatsen voor winkelcentrum	kort
N5	EOKS / Loowaard	Voor de locatie van het voormalig zorgcomplex EOKS is eerder een ontwikkelplan opgesteld dat niet is uitgevoerd	In het bestemmingsplan is op de hoek van de Loowaard een toren van 30m hoogte opgenomen. Deze verdichting is in principe nog mogelijk.	65 woningen (maatschappelijke functie)	op eigen terrein	• Beleid - conform BP • Investeringen door eigenaar	• ruimtelijk moeilijk inpasbaar i.v.m. huidig transformatieproject met ophoging van naast gelegen bestaand gebouw	kort

Functiewijzigingen / uitbreiding

F1	Politiekantoor / brandweer	Langs de Van Leijenberghlaan tegenover het winkelcentrum Gelderlandplein zijn een voormalig brandweerkazerne en een politiekantoor gelegen. Eigendom: gemeente	De brandweerkazerne is niet meer als dusdanig in gebruik en biedt kansen voor den ontwikkeling van andere voorzieningen met daarboven woningen. Mogelijk kunnen ook woningen boven het politiekantoor gerealiseerd worden. Verdichting naast het winkelcentrum zou de centrumfunctie kunnen versterken.	n.t.b.	Inpandig of op straat	• Beleid: in strijd met het BP • Investeringen door gemeente door verbouwing gebouw en functiewijziging	• Wonen boven politiekantoor kan risico's met zich meebrengen.	kort
F2	Stadsdeelwerf	De stadsdeelwerf in het Gijsbrecht van Aemstelpark is vermoedelijk niet meer nodig zoals blijkt uit het stads breed toekomstbeeld werven. Dat biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van deze locatie. Eigendom: gemeente	Het kenmerkende, modernistische gebouw zou een bijzondere bestemming kunnen krijgen, b.v. een culturele functie zoals een museum, broedplaats of ontmoetingsplek. Gezien de ligging in het GvApark is deze locatie niet geschikt voor woningbouw of kantoren!	n.v.t.	Op bestaand parkeerterrein	• Beleid: in strijd met BP • Verplaatsen gemeentewerf; • Investeringen door gemeente door verbouwing gebouw en functiewijziging	• Het gebouw ligt in het GvA-park en de Hoofdgroenstructuur. Geen extra toevoeging van bebouwing en verharding mogelijk.	kort
F3-F6	Scholen BTV Zuid	Een aantal (basis-)scholen in Buitenveldert Zuid is nog uit de jaren 60 /70 en zal in de komende jaren vernieuwd moeten worden. Deze gebouwen liggen vaak tussen de stempels met woningbouw. Eigendom: gemeente	Bij vervanging van de schoolgebouwen kan er ruimte ontstaan voor uitbreiding van de scholen en/of toevoegen andere functies zoals woningen.	n.t.b.	Op eigen terrein en in de openbare ruimte	• Beleid: in strijd met BP • LIB 5 gebied, soms LIB 4		kort

7.3 Ontwikkelpotentie op middellange termijn (5-10 jaar)

Op middellange termijn is er vanuit stedenbouw / ruimtelijk oogpunt een groter aantal gebieden in Buitenveldert aan te wijzen waar verdichting in principe mogelijk is, al dan niet in beperkte mate. De meeste mogelijkheden zijn in het noordelijke deel van de wijk te vinden. Hier bestaan geen restricties door het LIB en de AUP waardering van de bebouwing is hier over het algemeen lager dan in het zuidelijke deel van Buitenveldert. Daarnaast zijn er gebieden die buiten de kenmerkende stempelstructuur vallen zoals het rijksweg-3-tracé en de Klencke. Deze gebieden kunnen herontwikkeld worden zonder invloed op de waardevolle AUP-structuur van Buitenveldert. Het versnipperde eigendom van de bestaande bebouwing maakt de ontwikkeling in deze gebieden echter meer ingewikkeld en tijdrovend.

Binnen de stempelstructuur kunnen woningen toegevoegd worden door optopping van de bestaande strokenbebouwing. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een bij het AUP passende relatie tussen hoogte van en de afstand tussen de gebouwen. Daarnaast zou verdichting kunnen plaatsvinden door sloop/nieuwbouw van enkele panden aan Buitenveldertselaan en Van Leijenberghlaan waardoor de lange noord-zuid gerichte assen ruimtelijk versterkt kunnen worden. Dit draagt bij aan een betere ruimtelijke verbinding met de Zuidas en versterkt de potentie tot ontwikkeling van levendige stadstraten. Ook aan de Van Weldammelaan zijn enkele locaties rond het winkelcentrum Gelderlandplein waar nieuwbouw zou kunnen worden toegevoegd. Dit zou ten goede komen van een ruimtelijke versterking van het centrum van Buitenveldert en de Van Weldammelaan als verbinding tussen Zuidas, het winkelcentrum en het Gijsbrecht van Aemstelpark. Ook zou de kwaliteit van het centrum als levendig hart van de wijk versterkt kunnen worden door meer functies toe te voegen zoals horeca.

In het zuidelijke deel van de wijk zijn er minder mogelijkheden voor het toevoegen van woningen, onder meer door de beperking van het LIB en de hoge waardering van de bebouwing in de kenmerkende stempelstructuur. Mogelijkheden voor verdichting bestaan vooral door herontwikkeling van gebieden buiten de stempelstructuur zoals het gebied Zwaansvliet naast het winkelplein Rooswijk met vooral voorzieningen, kantoren en bedrijfslocaties en een beperkt aantal woningen. Ook in het gebied ten noorden hiervan rond het zorgcomplex Menno Simonszhuis zou nog een verdere verdichting kunnen plaatsvinden. Dit gebied ligt buiten de LIB 4 zone. Daarnaast zijn enkele nog onbebouwde locaties geschikt voor nieuwbouw van een beperkt aantal woningen zoals het gebied ten zuiden van de Van Boshuizenstraat in het verlengde van de Europaboulevard waar nog enkele villa's en rijwoningen kunnen worden toegevoegd. In de voorzieningenstrips tussen de kenmerkende stempels is in beperkte mate nog een intensivering van de bebouwing mogelijk.
Voor het ontstaan van een vitale buurt is een goede functiemix van woningen, voorzieningen en werkgelegenheid nodig. Het aantal (maatschappelijke) voorzieningen zoals buurtkamers, scholen, speelplekken etc, dat extra nodig is in de buurten, is afhankelijk van het aantal daadwerkelijk toegevoegde woningen. Hiervoor is in principe voldoende ruimte in de wijk. Indien er hele gebieden getransformeerd worden, is ermee rekening te houden dat er ruimte voor voorzieningen wordt gereserveerd. Hierbij is het wenselijk dat er een afstemming plaatsvindt met voorzieningen in Zuidas. Ook is er voldoende ruimte voor het toevoegen van werkgelegenheid b.v. in de vorm van kantoorruimte en bedrijven. Daarnaast is een goede bereikbaarheid met fietsverbindingen en OV belangrijk. Ook hierin dient geïnvesteerd te worden bij de ontwikkeling van Buitenveldert.

Er is in principe veel ruimte voor parkeren in de woonwijken van Buitenveldert. Indien er in de bestaande buurten veel woningen worden toegevoegd zoals b.v. door optoppen, moet duidelijk zijn dat het autobezit hier niet mee kan groeien. Voor nieuwe bewoners geldt dus dat ze geen parkeervergunning op straat kunnen aanvragen. Bij de ontwikkeling van hele gebieden dienen parkeergelegenheden voor bewoners inpandig / ondergronds te worden aangelegd.

7.3.1 Potentieel aantal extra woningen en m² voorzieningen / bedrijven / kantoren

Ontwikkelpotentie op middellange termijn	Aantal woningen	m² voorzieningen / bedrijven / kantoren
Sloop / nieuwbouw	195	4.260
Nieuwbouw	60	-
Functiewijzigingen / uitbreidingen	n.t.b	n.t.b.
Gebieden optoppen	500	-
Gebieden	280	26.000
Totaal	**1.035**	**30.260**

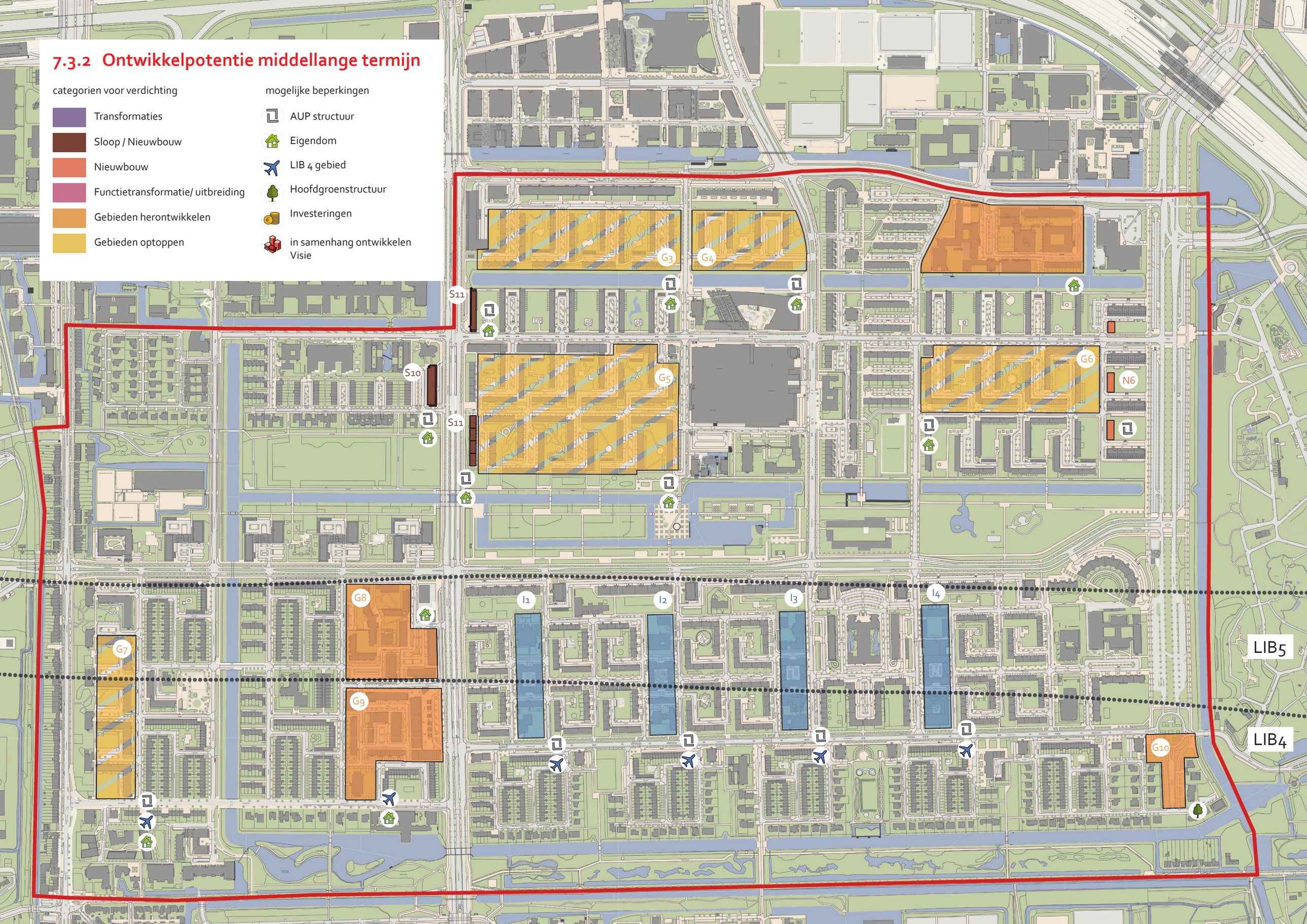
7.3.2 Ontwikkelpotentie middellange termijn

categorien voor verdichting

- Transformaties
- Sloop / Nieuwbouw
- Nieuwbouw
- Functietransformatie/ uitbreiding
- Gebieden herontwikkelen
- Gebieden optoppen

mogelijke beperkingen

- AUP structuur
- Eigendom
- LIB 4 gebied
- Hoofdgroenstructuur
- Investeringen
- in samenhang ontwikkelen Visie



7.3.3 Tabellen ontwikkelpotentie op middellange termijn

Gebieden herontwikkelen								
	Locatie	**Kenmerken**	**Kans /potentie**	**Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz**	**Parkeren**	**Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)**	**Risico's / kanttekeningen**	**Ontwikkeltermijn**
G3	Groningenstraat / Watergang west	Deze woonhaken hebben 4 bouwlagen met een plat dak. De totaal waardering in de cultuurhistorische waarderingskaart is gemiddeld orde 3, waarbij de waarde van de architectuur gemiddeld hoog gewaardeerd wordt. Eigendom: 50 tot 75 %, deels 100% particulier	Optoppen met één bouwlaag: • toevoegen woningen binnen de stedenbouwkundige structuur; • geen aantasting cultuurhist. waarde • versterken diversiteit woningen; • toevoegen woningen voor ouderen in gewoonde omgeving	86 woningen	Op straat Geen extra parkeerplaatsen nodig conform beleid	• In strijd met BP • Geen extra investeringen door gemeente • Investeringen door corporaties en particulieren	• Gespreid eigendom • ontwikkelingen alleen in afstemming met VVE mogelijk	middellang
G4	Groningenstraat / Frieslandstraat	Deze woonstroken hebben 4 bouwlagen met een plat dak. De totaal waardering in de cultuurhistorische waarderingskaart is relatief hoog, orde 2. Eigendom: 30- 40% particulier.	Optoppen met één bouwlaag: • toevoegen woningen binnen de stedenbouwkundige structuur ; • geen aantasting cultuurhist. waarde • versterken diversiteit woningen; • toevoegen woningen voor ouderen in gewoonde omgeving	46 woningen	Op straat Geen extra parkeerplaatsen nodig conform beleid	• In strijd met BP • Geen extra investeringen door gemeente • Investeringen door corporaties en particulieren	• Gespreid eigendom • ontwikkelingen alleen in afstemming met VVE mogelijk	middellang
G5	AJ Ernststraat West	Deze woonhaken hebben een totaal waardering als orde 3. De kwaliteit van dit gebied ligt vooral in de kenmerkende stempelstructuur van de hoven. De architectuur is minder hoog gewaardeerd. Eigendom: Noord: 30- 100% particulier Zuid: 100 % corporatie	Optoppen met één bouwlaag: • toevoegen woningen binnen de stedenbouwkundige structuur ; • geen aantasting cultuurhist. waarde • versterken diversiteit woningen; • toevoegen woningen voor ouderen in gewoonde omgeving	190 woningen	Op straat Geen extra parkeerplaatsen nodig conform beleid	• In strijd met BP • Geen extra investeringen door gemeente • Investeringen door corporaties en particulieren	• Noord: gespreid eigendom, ontwikkelingen alleen in afstemming met VVE mogelijk • Zuid: ontwikkelingen eenvoudiger door 100 % corporatiebezit	middellang
G6	AJ Ernststraat Oost	Deze woonhaken hebben een totaal waardering als orde 3. De kwaliteit van dit gebied ligt vooral in de kenmerkende stempelstructuur van de hoven. De architectuur is minder hoog gewaardeerd. Eigendom: 100% particulier	Optoppen met één bouwlaag: • toevoegen woningen binnen de stedenbouwkundige structuur ; • geen aantasting cultuurhist. waarde • versterken diversiteit woningen; • toevoegen woningen voor ouderen in gewoonde omgeving	100 woningen	Op straat Geen extra parkeerplaatsen nodig conform beleid	• In strijd met BP • Geen extra investeringen door gemeente • Investeringen door corporaties en particulieren	• Noord: gespreid eigendom, ontwikkelingen alleen in afstemming met VVE mogelijk	middellang
G7	Bolestein	Dit gebied ligt in de tweede rij achter een 5-tal torens met 10 bouwlagen aan de Amstelveensestraat. De bebouwing bestaat uit vijf 4-laagse haken met woningen en is eind jaren 70 gebouwd. Ze heeft een relatief hoge waardering als orde 2 geldend voor alle deelaspecten. De bebouwing behoort niet tot de kenmerkende stempelstructuur maar vormt een eigen gebied aan de rand van de wijk. Eigendom: 100% particulier.	Ondanks de hoge cultuurhistorische waardering zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt een wat hogere bebouwing door optoppen goed mogelijk zijn zonder dat het tuinstadkarakter wordt aangetast. Dit zou de stevige bebouwing langs de Amstelveenseweg versterken en een overgang vormen tot de laagbouw met rijwoningen ernaast, die wel tot de kenmerkende stempelstructuur van het AUP behoort.	75 woningen	Conform beleid geen extra parkeerplekken nodig voor sociale en middenseg. Woningen. toegangsweg	• Investeringen door beleggers en particulieren • Investeringen door gemeente in herinrichting OR;	• Beleid: in strijd met BP • Aandachtspunt: geluidsbelasting vanuit Amstelveenseweg.	middellang

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
G8	Buitenveldertsel-aan west	Dit gebied ligt ten noorden van het gebied Rooswijk / Zwaansvliet. Ook dit gebied behoort niet tot de stempelstructuur van het AUP. Hier is een aantal functies gevestigd zoals het verzorgingshuis Menno Simonshuis, een hotel, kantoren met winkels in de plint.	In aansluiting op de ontwikkelingen in het winkel- en kantorengebied Zwaansvliet / Rooswijk zijn er ook in dit gebied ontwikkelingen zoals de optopping van een kantoorpand en het realiseren van het woningencomplex Q-Residence op de hoek Van Nijenrodeweg / Buitenveldertselaan. Mogelijk zijn er in de toekomst ook ontwikkelingen bij het verzorgingshuis i.v.m. het nieuwe zorgstelsel. De potentie voor een samenhangende, hoogwaardige ontwikkeling is aanwezig. Hier zou ook een groter aantal woningen ontwikkeld kunnen worden waardoor meer draagkracht voor het winkelcentrum zou ontstaan.	215 woningen 1.000 m² bedrijf / kantoor/ voorzieningen	Inpandig / ondergronds	• Beleid: in strijd met het BP, wel passen in de omgevingsvisie (ontwikkeling rond winkelcentra). • Investeringen in aanpassing openbare ruimte; • De kavels kunnen ook los van elkaar ontwikkeld worden.	• Afhankelijke van eigenaren, zoals vooral Menno Simonshuis. • Hogere bebouwing naast laagbouw rijwoningen kan maatschappelijk lastig zijn.	middellang
G9	Zwaansvliet / Rooswijck	Het gebied is gekenmerkt door een diverse bebouwing met bedrijven, kantoren en woningen. De bebouwing kent diverse architectuur en weinig samenhang. De straatruimte is gedomineerd door parkeerplaatsen langs de weg en een groot parkeerterrein tussen de gebouwen. De openbare ruimte heeft weinig kwaliteit door achterkanten van bebouwing aan het winkelplein en gesloten plinten van bedrijven. Eigendom: 100% particulier	Het gebied zou opgewaardeerd kunnen worden door een wat hogere bebouwing met meer een samenhangende bebouwingsstructuur die meer kwaliteit aan de straatruimte geeft. Dit gebied is vooral geschikt voor het toevoegen van bedrijven en kantoren. Woningen kunnen alleen beperkt worden toegevoegd i.v.m. de ligging in het LIB 4 gebied.	50 woningen 25.000m² bedrijf / kantoor/ voorzieningen	Er is voldoende parkeerruimte op straat.	• Investeringen door bedrijven en in particuliere eigenaren. • Investeringen door gemeente in herinrichting openbare ruimte, vooral toevoegen van groen.	• Beleid: in strijd met BP. • Beperkingen door LIB4- zone	middellang
G10	Europaboulevard Zuid	De majestueuze Europaboulevard eindigt na een grote rotonde aan het kruispunt met de Van Boshuizenstraat in een klein woongebied met luxe villa's. Dit eindpunt past niet bij het grote gebaar dat de boulevard voorstelt. Eigendom: 100 % gemeentegrond	Het kruispunt met de Van Boshuizenstraat kan anders worden vorm gegeven. De rotonde kan vervallen en het zeer ruime profiel van de boulevard ten zuiden hiervan kan versmald worden. Dit biedt ruimte voor het toevoegen van een strook rijwoningen en een aantal villa's. De Europaboulevard eindigt dan stedenbouwkundig op een logischere manier.	11 rijwoningen, 4 – 5 villa's	Parkeren op eigen terrein	• Investeringen door gemeente in uitgifte nieuwe kavel en herinrichting openbare ruimte.	• Beleid: in strijd met BP. • Beperkingen door LIB4- zone • Kappen van grote bomen behorend tot de lanenstructuur Europaboulevard; • maatschappelijk gevoelig	middellang

Sloop / Nieuwbouw

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
S10	Groot Essenburg	Strokenbouw aan de westkant van de Buitenveldertselaan met een klein buurtwinkelcentrum in de plint en appartementen op de verdiepingen. Eigendom: 100 % particulier	Door optoppen of sloop/nieuwbouw met max. 6 bouwlagen zou de rand van de belangrijke NZ-as Buitenveldertselaan ruimtelijk versterkt worden. Met appartementen op de verdiepingen en behoud van de winkelfunctie op begaande grond.	76 woningen 1.460 nietwoonfuncties	in de openbare ruimte	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door belegger en part. eigenaren.	• Geluidsbelasting hoog	middellang
S11	Buitenveldertse-laan	De strokenbebouwing aan de oostkant van de Buitenvelderselaan is onderdeel van de woningbouwvelden. De gebouwen hebben gesloten plinten met bergingen en staan met de achterkant naar de straat gericht. Eigendom: deels 100% belegger, deels 100% particulier	De belangrijke Noordzuid-as zou ruimtelijk versterkt kunnen worden door de stroken te vervangen door hogere schijven van 25 tot 30m hoogte die met de voorkant naar de straat zijn gericht. Voorzieningen in de plinten kunnen bijdragen aan het ontstaan van een stadstraat.	118 woningen 2.800 m² nietwoonfuncties	Inpandig / ondergronds	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • Investeringen: door belegger en part. eigenaren.	• Geluidsbelasting hoog • Invloed op AUP stempelstructuur	middellang

Nieuwbouw

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
N6	Weerdestein	De hoge schijven haaks op de Europaboulevard hebben ruime afstand tot elkaar met groen en parkeerplekken ertussen. Aan de kant van de Europaboulevard is de openheid kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur en de overgang naar het Amstelpark.	Aan de westtkant van deze strook zou bebouwing langs de Weerdestein toegevoegd kunnen worden in de vorm van appartementencomplexen in 4 bouwlagen met behoud van de zichtlijnen vanuit de westelijke woonbuurt naar het Amstelpark. Hierdoor kan de straatruimte verbeterd worden en kunnen woningen worden toegevoegd.	60 woningen	in de openbare ruimte	• Beleid: in strijd met BP • Investeringen: door belegger en part. eigenaren. • Door gemeente door uitgifte van openbare ruimte.	• kappen van bomen	middellang

Intensivering

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
I1-4	Kastelenpleinen voorzieningenstroken Buitenveldert Zuid	Voorzieningenstroken tussen de stempels met woningen in Buitenveldert Zuid met 4 winkelpleinen (Kastelenpleinen) en verschillende voorzieningen ten noorden en zuiden hiervan zoals scholen en kerken.	In deze stroken is een beperkte verdichting mogelijk door intensivering / functiemenging op de locaties ten noorden en zuiden van de Kastelenpleinen. De intensivering is afhankelijk van vernieuwing cq. vervanging van de bestaande bebouwing.	n.t.b.	in de openbare ruimte	• Investeringen: door gemeente op schoollocaties	• verbijzondering in de AUP structuur	middellang

7.4 Ontwikkelpotentie op lange termijn (10-20 jaar)

Op lange termijn zijn er veel mogelijkheden voor een intensive verdichting in Buitenveldert. De gebieden aan de noordrand van Buitenveldert kunnen ontwikkeld worden tot een meer stedelijk gebied dat qua bebouwingsdichtheid aansluit bij de zuidkant van de Zuidas en een overgangszone vormt tot de luwere woongebieden van Buitenveldert. Ook het gebied op het voormalige rijksweg-3-tracé aan de westkant van de Van Leijenberghlaan kan een meer stedelijk karakter krijgen met een hogere bebouwingsdichtheid en daarmee de ruimtelijke structuur van de Van Leijenberghlaan versterken aansluitend bij het (winkel-) centrum van Buitenveldert.

Aan de oostkant van de wijk langs de Europaboulevard kan een nieuwe bebouwingsstrook worden toegevoegd met (woon-) torens langs het Amstelpark. Hierdoor zou de lange lijn van het Europaboulevard ruimte versterkt worden en de laan beter worden ingebonden in de wijk. Met een herontwikkeling en –structurering van het gebied in Buitenveldert Zuid aan de westkant van het Europaboulevard zou zelfs het Gijsbrecht van Aemstelpark vergroot kunnen worden een beter aansluiten bij het Amstelpark.

Naast het toevoegen van een substantieel aantal woningen en m² voor voorzieningen / bedrijven / kantoren kan hiermee een behoorlijke verandering van het karakter van de wijk vooral in het noordelijke gedeelte ontstaan. De wijk kan een grote ontwikkelstap maken van een voornamelijk woonwijk aan de rand van de stad tot een gemengd stedelijk gebied dat aansluit bij Zuidas en een verbinding maakt met het centrum van Amstelveen.

Dit heeft ook voordelen voor de huidige bewoners doordat de leefbaarheid in veel opzichte verbetert. Er zullen meer voorzieningen, beter OV, meer soorten werkgelegenheid komen en de verbinding met de groengebieden aan weerzijde van de wijk kan worden verbeterd door het park te vergroten. De grondopbrengst zou ook gebruikt kunnen worden om de wat saaie en zeer stenige openbare ruimte in de straten op te knappen en de kwaliteit van de groengebieden te verbeteren.

In het kader van deze ontwikkelingen dient ook gezorgd te worden dat het benodigde aantal (maatschappelijke) voorzieningen zoals buurtkamers, scholen, speelplekken etc, in de buurten meeontwikkelt. Hiervoor dient voldoende ruimte in de herontwikkelnde buurten gereserveerd te worden. Een afstemming met voorzieningen in Zuidas is wenselijk en ligt voor de hand gezien het gegeven dat de ontwikkeling leidt tot een betere verbinding van beide wijken.

Daarnaast is er ook veel ruimte voor het toevoegen van werkgelegenheid, kantoorruimte en bedrijven nodig. De verdichting langs de hoofdassen en toekomstige stadstraten biedt hiervoor veel kansen. Bij de ontwikkeling van hele gebieden dienen parkeergelegenheden inpandig / ondergronds te worden aangelegd.

Om de geschetste intensieve ontwikkeling op lange termijn mogelijk te maken zijn er wel veel investeringen nodig, zowel voor de gemeente als voor ontwikkelaars. Naast het realiseren van (maatschappelijke) voorzieningen is het belangrijk te investeren in een goede bereikbaarheid met fietsverbindingen en OV, in de openbare ruimte, in de ondergrond (kabels & leidingen) etc. Ook kan de voorgestelde ontwikkeling ten koste gaan van een groot aantal bomen zoals bij een bebouwing langs de Europaboulevard. Dat er veel van de woningen in de gebieden waar stedelijke ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden in particulier bezit zijn, heeft invloed op de haalbaarheid. Ook de staat van gebouwen speelt een rol bij de haalbaarheid van sloop / nieuwbouw. Zo is in de afgelopen jaren veel geinvesteerd in de renovatie van de hoge flats aan de De Boelelaan (Rochdale). Ook de maatschappelijke haalbaarheid van sloop/nieuwbouw is zeker een te verwachten knelpunt. Niet iedereen zou blij zijn met het veranderen van de rustige sfeer in de luwte van de stad tot een levendige stedelijke omgeving.

Met de voorgestelde stedelijke ontwikkeling in de stempels aan de noordrand van Buitenveldert wordt afscheid genomen van de kenmerkende ruimtelijke structuur in delen van Buitenveldert en daarmee van het cultureel erfgoed. Buitenveldert "in optima forma" wordt beschouwd als het meest geslaagde voorbeeld van het AUP. Deze structuur wordt in het noordelijke deel deels verlaten maar wel behouden in het zuidelijke en westelijke deel van de wijk. In het zuidelijke deel, ten zuiden van het Gijsbrecht van Aemstelpark, hebben de stempels over het algemeen een hogere waardering vooral wat het tuinstadkarakter betreft.

De geschetste lange termijnontwikkeling van Buitenveldert kent zeker veel obstakels, maar kan leiden tot een attractieve, levendige, toekomstbestendige wijk en een belangrijke bijdrage leveren in het kader van de benodigde verdichting van de stad om voldoende woningen te realiseren.

7.4.1 Potentieel aantal extra woningen en m² voorzieningen / bedrijven / kantoren

Ontwikkelpotentie op lange termijn	Aantal woningen	m² voorzieningen / bedrijven / kantoren
Gebieden herontwikkelen	3.430	55.500
Nieuwbouw	90	-
Totaal	**3.520**	**55.500**

7.4.2 Plankaart ontwikkelpotentie op lange termijn

categorien voor verdichting

- Transformaties
- Sloop / Nieuwbouw
- Nieuwbouw
- Functietransformatie/ uitbreiding
- Gebieden herontwikkelen
- Gebieden optoppen
- Intensivering
- Parkuitbreiding

mogelijke beperkingen

- AUP structuur
- Eigendom
- LIB 4 gebied
- Hoofdgroenstructuur
- Investeringen
- in samenhang ontwikkelen Visie

G11
G12
G13
G14
G15
G16
G17
G18
N7
LIB5
LIB4

7.4.3 Tabellen ontwikkelpotentie op lange termijn

Gebieden herontwikkelen								
	Locatie	**Kenmerken**	**Kans /potentie**	**Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz**	**Parkeren**	**Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)**	**Risico's / kanttekeningen**	**Ontwikkeltermijn**
G11	De Boelelaan West	Het gebied ligt aan de overkant van Zuidas ten zuiden van de De Boelelaan. De hoge flats langs de De Boelelaan vormen een sterke scheiding tussen Zuidas en Buitenveldert. De doorgaande Minervaas stopt hier en er is geen doorgang naar de bebouwing in Buitenvledert. De stroken achter de hoge flats hebben geen hoge waardering in het AUP.	Door het vervangen van de bestaande bebouwing door een stedelijke bebouwing in aansluiting aan Zuidas kan een betere verbinding tussen de twee buurten gerealiseerd worden. Een doorgaande route tussen de L.v. Delderbrug verbeterd de verbinding met het centrum van Buitenveldert.	600 woningen 10.000 m² voorzieningen	Inpandig / ondergronds	• Verwerven van een groot aantal particuliere en corporatie woningen; • Grootschalige investering in masterplan, kavelpaspoorten, openbare ruimte;	• Maatschappelijk haalbaarheid; • Hoge investeringskosten; • Ontwikkeling in deelgebieden lastig; • Vernietiging van recent gedane investeringen door Rochdale	lang
G12	De Boelelaan Oost	Het gebied ligt aan de overkant van Zuidas ten zuiden van de De Boelelaan. De hoge flats langs de De Boelelaan vormen een sterke scheiding tussen Zuidas en Buitenveldert. De doorgaande Minervaas stopt hier en er is geen doorgang naar de bebouwing in Buitenvledert. De stroken achter de hoge flats hebben geen hoge waardering in het AUP.	Door het vervangen van de bestaande bebouwing door een stedelijke bebouwing in aansluiting aan Zuidas kan een betere verbinding tussen de twee buurten gerealiseerd worden. Een doorgaande route tussen de L.v. Delderbrug verbeterd de verbinding met het centrum van Buitenveldert.	520 woningen	Inpandig / ondergronds	• Verwerven van een groot aantal particuliere en corporatie woningen; • Grootschalige investering in masterplan, kavelpaspoorten, openbare ruimte;	• Maatschappelijk haalbaarheid; • Hoge investeringskosten; • Ontwikkeling in deelgebieden lastig; • Vernietiging van recent gedane investeringen door Rochdale	lang
G13	Van Leijenberghlaan oostkant	Dit gebied behoort tot het voormalige 'rijksweg-3-tracee' en staat los van de kenmerkende stempelstructuur van het AUP. De bebouwing is divers met langs de Van Leijenberghlaan lage bebouwing met 3 bouwlagen, een brandweerkazerne en politiekantoor en daarachter torens van 10 bouwlagen met daartussen een strook van 5 bouwlagen. De Van Leijenberghlaan is één van de 4 NZ gerichte assen in Buitenveldert in het verlengde van de Beethovenstraat. De lage bebouwing is met de achterkant gericht naar de straat. Daardoor mist de belangrijke as een goede ruimtelijke begrenzing. Eigendom: Noord: 100 % particulier Midden: 100 % belegger Zuid: 100 % gemeente	Met een hogere bebouwing die met de voorkant naar deze belangrijke straat gericht is, zou een betere straatruimte gevormd worden. Vooral in de hoek van de belangrijke assen, De Boelelaan en de Van Leijenbberglaan, is een stevige bebouwing wenselijk. Dit is het entree van Buitenveldert. Ook kan er meer samenhang in de bebouwing gecreeerd worden. Hier is potentie voor het toevoegen van een groter aantal woningen, deels met voorzieningen in de plint in de omgeving van het (winkel-) centrum van Buitenveldert. Door voorzieningen in de plint is er kans tot ontwikkeling van en stadstraat. Versterken winkelcentrum en betere ruimtelijke verbinding tussen Zuidas en Buitenveldert door aangepast profiel Van Leijenberghlaan.	700 woningen 15.000m² voorzieningen	Inpandig / ondergronds voor bewoners, langs de straten voor bezoekers conform beleid	• Verwerven van particuliere woningen met prioriteit aan de noordkant op de hoek van de 2 assen. • Verplaatsen politiekantoor cq. inpassen in nieuwbouw. • Aanpassing openbare ruimte Van Leijenberghlaan mogelijk. • Herinrichting openbare ruimte tussen de nieuwbouw, nu vooral stenig met parkeerplaatsen.	• Beleid: in strijd met het BP • Verwerven particulier woningen die zeer gewaardeerd zijn. • Verwijderen parkeerplaatsen die ook gebruikt worden door bezoekers winkelcentrum.	lang
G14	Van Heenvlietlaan west	Dit gebied behoort tot het voormalige 'rijksweg-3-tracee' en staat los van de kenmerkende stempelstructuur van het AUP. De bebouwing bestaat uit oost-westgerichte stroken met 5 bouwlagen in het westelijke deel en 4 bouwlagen in het oostelijke deel. Deze bebouwings-structuur sluit niet aan bij de belangrijke NZ-as voor langzaam verkeer Van Heenvlietlaan. De openbare ruimte tussen de stroken zijn voor het grootst deel ingevuld met parkeerplaatsen. Eigendom: 100 % particulier met uitzondering van 1 strook van 100% beleggerswoningen.	De bebouwing in dit gebied zou verdicht kunnen worden door ze of op te toppen met 1 bouwlaag of vervangen door nieuwbouw. Door nieuwbouw zou een stevigere bebouwing gerealiseerd kunnen worden die beter aansluit bij de centrale ligging en aansluit bij de belangrijke NZ-as Van Heenvlietlaan. Er kan een groter aantal woningen worden gerealiseerd dicht bij het winkelcentrum. De openbare ruimte kan aantrekkelijker worden ingericht. In de ontwikkeling zou ook het sportpark aangepast worden.	880 woningen 10.000m² voorzieningen	Optoppen: in OR Nieuwbouw: Inpandig / ondergronds voor bewoners, langs de straten voor bezoekers conform beleid	• Beleid: in strijd met het BP; • Deels in strijd met hoofdgroenstructuur (sportpark) • Verwerven van particuliere woningen. • Herinrichting openbare ruimte.	• Verwerven particulier woningen die zeer gewaardeerd zijn. • Nieuwbouw gaat ten kosten van een groot aantal bomen in de groenstroken achter de huidige woningen. • Hoge kosten door vervangen van sportvelden door velden op daken en vermoedelijk maatschappelijk verzet.	lang

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
G15	Van Nijenrodeweg noord / tennispark Buitenveldert	Aan de noordkant van de Van Nijenrodeweg dichtbij het kruispunt met de Amstelveenseweg ligt het appartementen complex Rupelmonde. De 3- tot 6-laagse bebouwing behoort niet tot de stempelstructuur van het AUP. Daarachter is het tennispark Buitenveldert in het Gijsbrecht van Aemstelpark gelegen, een monofunctioneel, afgesloten complex.	Het complex Rupelmonde zou vervangen kunnen worden door een hogere bebouwing met woningen en kantoren in aansluiting op de hoge schrijven langs de Van Nijenrodeweg waardoor het kruispunt met de Amstelveenseweg beter gemarkeerd zou worden. Het tennispark beslaat een groot deel van de westrand van het Gijsbrecht van Aemstelpark . Hier zou een intensivering van de tennis accommodatie b.v. met een tweelaagse hal of tennisvelden op het dak tot minder ruimtegebruik kunnen leiden waar door een betere inpassing in en meer ruimte voor het park mogelijk wordt.	230 woningen	Inpandig / ondergronds	• Beleid: in strijd met het BP, wel passend in de omgevingsvisie (ontwikkeling langs lange lijnen). • Investeringen in aanpassing openbare ruimte / park; • De kavels kunnen ook los van elkaar ontwikkeld worden. • Hoge investeringen voor eigenaren woningen en tennispark	• Kapitaalvernietiging door sloop woningen; • Afhankelijk van eigenaren woningen en tennispark	lang
G16	Europaboulevard West	De hoge schijven haaks op de Europaboulevard hebben ruime afstand tot elkaar met groen en parkeerplekken ertussen.	In het kader van een stedelijke bebouwing aan de oostkant van de Europaboulevard kan ook aan de westkant bebouwing toegevoegd worden in de vorm van ca. 4 laagse stroken met appartementen en mogelijk voorzieningen. Hierdoor zou de straatruimte van de Europaboulevard ook aan deze kant gedefinieerd kunnen worden en ontstaat een samenhangend stedelijk ruimte aan weerzijden van de straat.	60 woningen	in de openbare ruimte	• Beleid: in strijd met BP • Investeringen: door belegger en part. eigenaren. • Door gemeente door uitgifte van openbare ruimte.	• Kappen van bomen • Aantasting AUP structuur	lang
G17	Europaboulevard Oost	De Europaboulevard heeft een buitengewoon ruim profiel met 8 rijen grote platanen , 4 rijstroken en dubbele parkeerstroken aan beide kanten van de weg. Het majestueuze profiel heeft echter geen functie in het stedelijke weefsel van Buitenveldert en eindigt in een luw villagebied. Aan de oostkant van het Europaboulevard ligt een brede strook met parkeerplaatsen, een fiets-en voetpad en een groenstrook langs de watergang aan de rand van het Amstelpark. Dit gebied kent veel verharding en is weinig gebruikt. Alleen tijdens sommige evenementen bij de RAI wordt het parkeerterrein gebruikt. Deze strook is al vaker onderwerp van visies over bebouwing geweest.	Door het toevoegen van bebouwing in deze strook en het versmallen van de rijstroken kan de Europaboulevard beter geïntegreerd worden in het stedelijke weefsel. De weg vormt met het huidige profiel een barrière tussen de woonomgeving en het park. Door een intensieve bebouwing met diverse functies in de plint en woningen daarboven ontstaat veel levendigheid in de openbare ruimte. Hierdoor kan een goede overgang naar het park ontstaan. Belangrijk is dat de voetprint van de bebouwing relatief klein is en doorzichten naar het park open blijven. Hier zou een groot aantal woningen gerealiseerd kunnen worden in combinatie met voorzieningen, kantoren en bedrijven. De ligging langs het park vormt een hoge kwaliteit voor de woningen.	760 woningen 9.000m² bedrijf / kantoor/ voorzieningen	Ondergrondse parkeergarage	• Beleid: in strijd met BP • Passend in omgevingsvisie en concept hoogbouwbeleid • In strijd met Hoofgroenstructuur (groenstrook) • Investeringen door de gemeente: uitgifte van openbare ruimte, • Verleggen div. k&l • Verleggen hogedrukgasleiding • Herinrichting openbare ruimte • Mogelijk aanpassing rand Amstelpark	• Kappen ca. 70 -100 bomen uit de majestueuze bomenlaan. • Maatschappelijk gevoelig. • Hoge kosten i.v.m. verleggen gasleiding. • I.v.m. de hoge kosten is deze ontwikkeling alleen haalbaar indien er een intensieve, hoge bebouwing gerealiseerd wordt.	lang

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
G18	Europaboulevard zuidwest	Dit omvat het gebied tussen de Van Nijenrodeweg en de Van Boshuizenstraat. De bebouwing behoort niet tot de stempelstructuur van het AUP en is zeer divers. Door de afwijkende bebouwingsvorm aan de noordkant heeft de belangrijke as Van Nijenrodeweg bij de aansluiting op de Europaboulevard een wat onlogische en niet in het stramien van Buitenveldert passende gebogen vorm. Het gebied is gekenmerkt door diverse functies. Naast woningen zijn hier maatschappelijke functies zoals het verzorgingshuis De Buitenhof en joodse scholen.	In dit gebied is er op een aantal locaties ontwikkeling. De Buitenhof komt binnenkort leeg te staan en is een transformatieproject. De scholen hebben ontwikkelplannen en de gemeente wil dat er woningbouw op de leeg staande locatie aan de weg Wamberg wordt ontwikkeld. Dit biedt de mogelijkheid voor een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling waarin o.m. de Van Nijenrodeweg in een rechte lijn doorgetrokken kan worden tot de Europaboulevard. Hierdoor ontstaat ruimte voor de uitbreiding van het G.v.Aemstelpark (HGS) met een betere verbinding met het Amstelpark.	270 woningen 15.000 m² bedrijf / kantoor/ voorzieningen	Inpandig / ondergronds	• Beleid: in strijd met het BP • Investeringen door verwerving particuliere woningen; grootschalige aanpassing openbare ruimte waaronder verleggen weg en aanpassing park. • De kavels kunnen ook los van elkaar ontwikkeld worden.	• Kappen cq. verplanten bomenrij langs Van Nijenrodeweg; • maatschappelijke haalbaarheid? • Samenwerking met joodse instelling mogelijk moeilijk	lang

Nieuwbouw

	Locatie	Kenmerken	Kans /potentie	Aantal extra woningen en m² bedr./kant./voorz	Parkeren	Voorwaarden (investeringen / beleid etc.)	Risico's / kanttekeningen	Ontwikkeltermijn
N7	Bolestein	Tussen de hakenbebouwing langs Bolestein liggen ruime groenstroken en parkeerterreinen.	De parkeerterreinen bieden ruimte voor het toevoegen van bebouwing, rijwoningen of stroken met appartementen.	30 woningen	Vervangen van bestaande plaatsen door integratie in / onder en / of schuin-/ haaksparkeren langs de gebouwen	• Beleid: in strijd met BP	• Nieuwbouw op huidige parkeerterreinen kan lastig vallen bij bewoners / eigenaren. • mogelijke conflict met AUP waardering	middellang

8. Conclusies en vervolgproces

8.1 Conclusies verkenning

In grote lijnen gaat het stedenbouwkundig / ruimtelijke ontwikkel perspectief voor Buitenveldert uit van een verdichting van vooral het noordelijke deel van Buitenveldert tussen Zuidas en het Gijsbrecht van Aemstelpark evenals rond het (winkel-)centrum en langs de lange lijnen. Het zuidelijke deel kan een impuls krijgen door enkele, meestal kleinschalige ontwikkelingen maar blijft vooral een rustig woongebied met verspreid voorzieningen en werkgelegenheid. Dit sluit aan bij de voorgaande studies over het ontwikkelingsperspectief voor Buitenveldert. De verbindingen van Buitenveldert met Zuidas en Amstelveen worden langs de bestaande ruimtelijke structuur versterkt. Door verdichting van de bebouwing langs de lange lijnen en het toevoegen van een groter aantal woningen in de woongebieden daarachter wordt het potentieel voor de ontwikkeling tot stadstraten gebruikt. Het centrum van Buitenveldert ontwikkelt zich verder rond het winkelcentrum en sluit via de daaraan gelegen (stad-)straten aan bij de omgeving.

Het toevoegen van een substantieel aantal woningen draagt bij aan het beter benutten van voorzieningen en schept voorwaarden voor de ontwikkeling van stadstraten. Ook voor de kleinere winkelcentra en voorzieningen in de gebieden buiten het centrum van Buitenveldert ontstaat er meer draagkracht. Verdichting met woningen, werkgelegenheden en maatschappelijke en culturele voorzieningen draagt bij aan meer gebruikers van het openbaar vervoer waardoor dit verbeterd kan worden. Al dit heeft invloed op de leefkwaliteit en vitaliteit in de bestaande buurten die gebaard zijn bij een goede verzorging met maatschappelijke en culturele voorzieningen, goede bereikbaarheid met OV, aandacht voor een hoogwaardige buitenruimte en goede langzaamverkeersverbindingen. Een grotere diversiteit van woningen en toevoegen van meer woningen voor ouderen komt ten goede van een meer diverse bevolkingssamenstelling. De verduurzaming van bestaande woningen kan mede gefinancierd worden door b.v. optopping.

Over een langere tijdsperiode bezien is er veel potentie voor het toevoegen van een relatief groot aantal woningen en ruimte voor voorzieningen, bedrijven en kantoren. Het noordelijke deel van Buitenveldert kan in de loop der tijd verkleuren van een rustige woonbuurt in de structuur van het AUP tot een gebied met een nieuwe kwaliteit, een gemengd stedelijk gebied als intermediair tussen de hoogstedelijke Zuidas en het rustige woongebied met de kenmerken van het AUP in Buitenveldert Zuid. Het aantal extra woningen (ca. 6.400) kan op lange termijn oplopen tot meer dan 50% van het huidige aantal (12.381). De berekening is echter gebaseerd op zeer veel aannames wat betreft de toekomstige bebouwingsstructuur en dichtheid. Hierbij is voor Buitenveldert Noord uitgegaan van een ontwikkeling met een dichtheid die passend is als overgang tussen de zuidelijke gebieden van Zuidas en de woongebieden van Buitenveldert. In potentie levert deze ontwikkeling voor de stad een vergroting van het stedelijke gebied op met een schil van rustige woonbuurten er omheen. Alle gebieden hebben toegang tot twee grote groengebieden die onderdeel zijn van de zuidelijke scheggen.

De geschetste ontwikkeling voor de lange termijn vraagt wel om investeringen vooral in de boven en ondergrondse infrastructuur en het OV-netwerk. Het voordeel is dat het noordelijke deel van Buitenveldert al goed is aangesloten bij de OV-voorzieningen in Zuidas, Station Zuid en de metrostation RAI. Op langere termijn kan nagedacht worden over versterking van het OV ook in het zuidelijke deel van Buitenveldert. De verdichting biedt daarvoor extra aanleiding.

De geschetste ontwikkeling kan uit huidige zicht rekenen op veel vragen en discussie in de maatschappij. Bovendien kan de versnipperde eigendomsituatie in de aangewezen gebieden de ontwikkeling in de weg staan. Het is belangrijk om een zorgvuldig participatieproces te voeren en de ontwikkeling van Buitenveldert samen met huidige en zo veel mogelijk de toekomstige bewoners vorm te geven.

De ontwikkelingen op korte en middellange termijn zijn minder ingrijpend in de bestaande structuur van Buitenveldert en kunnen geleidelijk uitgevoerd worden. De grotere ontwikkelgebieden aan de noordkant kunnen in principe alleen als geheel ontwikkeld worden. In een langere overgangsfase waarin de bestaande AUP-structuur gelijktijdig met de nieuwe, meer stedelijke bebouwingsstructuur bestaat, kan wel een wat diffuus stadbeeld opleveren. Maar dat is ook kenmerkend voor een zich ontwikkelend gebied. Om dit in goede banen te leiden en toekomstige ontwikkelingen niet in de weg te staan dienen duidelijke stedenbouwkundig / ruimtelijke regels te worden opgesteld voor de verschillende ontwikkelfases.

De conclusie uit deze studie is dat er veel verdichtingsmogelijkheden zijn in Buitenveldert die ten goede kunnen komen aan de kwaliteit van de buurten. De studie laat zien waar vanuit stedenbouwkundig / ruimtelijk oogpunt ontwikkelingen mogelijk zijn. Daarmee kan een dynamiek voor geleidelijke verdichting en verkleuring in Buitenveldert in gang gezet worden. Voor alle ontwikkelingen / initiatieven is er tussentijds een maatwerkkeuze nodig. Het daadwerkelijke toekomstbeeld van Buitenveldert is niet vooraf te bepalen. Echter zal een ontwikkelkader opgesteld moeten worden om de ontwikkelingen in goede banen te leiden met het oog op een ruimtelijk samenhangend, hoogwaardig geheel.

Indien er in geslaagd zou worden om Buitenveldert op te nemen in ontwikkelstrategie 2035 zijn de kansen voor een grootschalige gebiedsontwikkeling op middellange en lange termijn groter.

8.2 Potentieel aantal extra woningen en m² voorzieningen / bedrijven / kantoren

Ontwikkelpotentie	Aantal woningen	m² voorzieningen / bedrijven / kantoren
korte termijn	1.855	29.450
middellange termijn	1.035	30.260
lange termijn	3.520	55.500
Totaal	**6.410**	**115.210**

8.3 Inpassing in / aansluiten bij de ontwikkelstrategie 2035

De geschetste ontwikkeling sluit op veel punten aan bij de doelen van de ontwikkelstrategie 2035. Op middellange en lange termijn zou Buitenveldert kunnen ontwikkelen tot een gemengd gebied met een goede mix tussen wonen, werken en voorzieningen dat in grote mate bepalend is voor de vitaliteit en identiteit van een buurt. Veel verdichtingsmogelijkheden die in de startnotitie van de ontwikkelstrategie benoemd worden kunnen in de ontwikkeling worden gerealiseerd:

- Het realiseren van multifunctionele bebouwing en de verdichting in combinatie van te vernieuwen scholen.
- Het grootste locatievoordeel van Buitenveldert is de ligging naast Zuidas. Door de bestaande centrale OV-voorzieningen zoals Station Zuid en de metrohalte RAI is het noordelijke deel van Buitenveldert nu al redelijk goed bereikbaar. Deze voorzieningen zouden nog beter benut worden door een verdichting van deze gebieden. Daarnaast kent Buitenveldert een aantal grote straten en boulevards die een kwalitatief hoogwaardige verbinding kunnen vormen tussen het centrum, Zuidas en Amstelveen en ontwikkeld kunnen worden tot stadstraten.
- Deze lange lijnen kunnen gecombineerd worden met het doortrekken van nutsvoorzieningen voor warmte en energie waardoor de energietransitie in de bestaande wijken kan versnellen.
- Zuidas kan profiteren van de grote groengebieden / parken in Buitenveldert door goede en aantrekkelijke verbindingen.
- Door de ligging naast de grote kennisinstelling in Zuidas kunnen zich innovatiedistricten verder ontwikkelen in combinatie met op innovatie gebaseerde bedrijvigheid in Buitenveldert. Dit kan zorgen voor meer en diverser bedrijvigheid.
- De verdichting kan optimaal ingezet worden om de bestaande woonbuurten te versterken door onder meer de bereikbaarheid met OV en fietsen te verbeteren en daardoor bij te dragen aan de mobiliteitstransitie in de redelijk auto gedomineerde wijk.
- Het bestaande woningvoorraad kan verbeterd worden door verduurzaming te versnellen. Door geschikte woningen voor ouderen te realiseren kan de doorstroming versneld worden.
- De ontwikkeling in Buitenveldert sluit goed aan bij de ontwikkeling van Zuidas waar evenzo gekeken wordt naar mogelijke verdere verdichting en fijnmazige menging van functies. Door samen te werken aan de ontwikkelplannen worden beide gebieden steeds beter met elkaar verwoven. Zo kunnen in Buitenveldert meer functies en werkgelegenheid gerealiseerd worden terwijl in Zuidas extra woningen gebouwd worden. Daardoor kunnen beide gebieden doorontwikkelen tot attractieve, gemengde stedelijke gebieden met een goede functiemix.

8.4 Vervolgproces

Zoals benoemd biedt het opnemen van (de verdichting van) Buitenveldert in de Ontwikkelstrategie 2035 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 Buitenveldert en de bijdrage die deze aan de Ontwikkelstrategie 2035 kunnen leveren. Het Dagelijks Bestuur wil de QuickScan inbrengen in de Ontwikkelstrategie 2035. De concept-ontwikkelstrategie is 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 advies aan de stadsdelen, waarbij ook de stadsdeelcommissies om advies worden gevraagd.

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.

Mocht door het college worden besloten om Buitenveldert niet als kansrijke locatie op te nemen, dan betekent dat niet dat de kansen die zich aandienen niet meer worden aangegrepen. De uitkomsten van het participatie- en inspraaktraject van de ontwikkelstrategie worden dan als randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Buitenveldert meegenomen.

Gemeente
Amsterdam