Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Concept Investeringsnota Burgemeester de Vlugtlaan 119-125
Portefeuille:	Grondzaken
Directie:	Grond & Ontwikkeling
Datum behandeling staf WH	2-6-2026
Datum adviesaanvraag:	23-7-2026
Deadline ontvangst advies:	20-10-2026
Advies mailen naar:	m.van.groenigen@amsterdam.nl & a.boogman@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Concept Investeringsnota Burgemeester de Vlugtlaan 119-125
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Ja, behandeling in staf portefeuillehouder NW en staf RO

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Nieuw-West
Procesbegeleider:	Yassine Askali
Datum weekstart/staf:	7 september 2026
Datum stadsdeelcommissie:	22 september 2026
Datum dagelijks bestuur:	15 september 2026
Registratienr. (optioneel):	ZD2026-005848

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van omgevingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).
Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Investeringsnota Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 is door B&W vrijgegeven voor inspraak.
Het doel van de Investeringsnota is om de locatie Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 te herontwikkelen tot een gebied met een gemengd woonprogramma, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en een verbeterde openbare ruimte. Met deze Investeringsnota wordt het mogelijk om de bestaande bebouwing te vervangen door woningen en voorzieningen die bijdragen aan de doorstroming van bewoners naar nieuwbouw binnen Nieuw-West en het verbeteren van de leefbaarheid in de buurt.
Kan stadsdeel Nieuw-West advies geven op de voorliggende concept Investeringsnota Burgemeester de Vlugtlaan 119-125?

In de Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019, Nieuw-West) is de ambitie neergelegd om Geuzenveld-Slotermeer te vernieuwen, te investeren in de wijken en meer te differentiëren in het huidige woningaanbod. Deelgebied Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 is in de Principenota voorzien als herontwikkelingslocatie. Het betreft grootstedelijk gebied.

Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 bestaat uit twee percelen: A) de schoolkavel en B) de garagekavel:

A. De schoolkavel wordt momenteel door de gemeente verhuurd aan een broedplaats (Urban Resort; De Vlugt), met filmhuis (Oxville), zalenverhuur en maatschappelijke organisaties.
B. De garagekavel is in erfpacht uitgegeven aan een vastgoedeigenaar/belegger. Momenteel bevindt zich hier een garagebedrijf, twee bedrijfswoningen en een tankstationwinkel. De gemeente verhuurt het tankstation dat ten noorden van kavel B ligt aan Total.

Met de investeringsnota wordt sloop van beide gebouwen mogelijk en vervolgens nieuwbouw met goede en passende woningen, voorzieningen en nieuwe openbare ruimte.

- Circa 155 nieuwe woningen voornamelijk in het middensegment, zodat starters en kleine huishoudens kunnen verhuizen binnen Nieuw-West.
- Ruimte voor ondernemers en maatschappelijke voorzieningen die waarde toevoegen voor buurtbewoners. Bestaande uit in ieder geval een broedplaats en een culturele voorziening (bijv. een filmhuis).
- Een aantrekkelijke en groene inrichting van de openbare ruimte, die uitnodigt om te verblijven en te ontmoeten. Het huidige tankstation gaat verdwijnen en maakt plaats voor openbare ruimte.

<u>Afwijking woonprogramma 40-40-20</u>
Het beleid schrijft voor dat bij investeringsnota's uit dient te worden gegaan van een verdeling van minimaal 40% sociale huur, minimaal 40% middensegment (huur of koop) en maximaal 20% vrije sector.
Voor de Vlugtlaan wordt in afwijking van dit beleid zoveel mogelijk ingezet op middensegment woningen.
Argumentatie:

- Veel volwassen kinderen in Nieuw-West wonen nog thuis, maar zouden graag doorstromen binnen het stadsdeel. Het voorgestelde programma biedt mogelijkheden voor deze starters en startende gezinnen.
- Het aandeel sociale huur in Geuzenveld-Slotermeer is relatief hoog (64%). Ook na uitvoering van de stedelijke vernieuwing in Geuzenveld-Slotermeer is het percentage sociale huur hoger dan gemiddeld in de stad. Met het voorgestelde programma wordt het bestaande woningaanbod in deze wijk meer gedifferentieerd.
- Omdat het Vereveningsfonds onder druk staat, is een belangrijk uitgangspunt bij opstelling van de investeringsnota geweest dat de grondexploitatie positief is. Het voorgestelde woningbouwprogramma draagt bij aan het mogelijk maken van een maatschappelijk/cultureel programma op deze locatie en zorgt er tegelijk voor dat de grondexploitatie positief is.

Om de tender haalbaar te maken en de inschrijvende partij(en) ruimte te geven om tot een optimaal programma te komen (waarbij wordt uitgedaagd op woninggrootte/kwaliteit) wordt voorgesteld om op kavel A gedeeltelijk ook vrije sector huurwoningen toe te staan. Voor herontwikkeling van kavel B wordt de mogelijkheid geboden om enkele kleine woningen die in het WWS-puntenstelsel in het sociale segment vallen toe te staan.
Het totale programma kan daardoor uitkomen op een verdeling van 5% sociaal – 75% middensegment –20% vrije sector, waarbij het aandeel vrije sector gemaximeerd blijft op 20% en maximaal 5% kleine woningen in het sociale segment vallen.

<u>Broedplaats en culturele voorziening</u>
De huidige broedplaats, inclusief het filmhuis, is als tijdelijke broedplaats begonnen en moet vanwege de sloop vertrekken. In de nieuwbouw wordt ruimte opgenomen voor een nieuwe broedplaats van circa 1.300 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) en een nieuwe culturele voorziening van 800 m2 bvo. Beide worden door de winnaar van de tender van kavel A gerealiseerd. De huidige broedplaats inclusief het filmhuis is 3.300 m2 bvo groot.

Voor de broedplaats zoekt de ontwikkelaar een belegger en/of exploitant. Hierbij is de ontwikkelaar verplicht de broedplaats onder een vastgestelde maximale prijs te verhuren. De culturele voorziening wordt casco opgeleverd aan de gemeente. Hiervoor zijn door de afdeling Kunst en Cultuur financiële middelen gereserveerd. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden verhuurd aan een filmhuis maar een andere culturele functie is ook denkbaar. De exacte invulling van de culturele voorziening wordt in overleg met de buurt nog bepaald.

<u>Openbare ruimte, groen en paviljoen</u>

In de huidige situatie omvat het voorpleintje alleen de zone voor het gebouw op kavel A. In de nieuwe situatie wordt het pleintje heringericht en uitgebreid naar het oosten tot en met de zone aan de voorzijde van kavel B. Het tankstation zal hierbij in zijn geheel verdwijnen. Het wordt een uitnodigend voorpleintje waar bewoners en bezoekers kunnen verblijven. Het plein wordt groen ingericht met nieuwe groenvakken, nieuwe bomen, en meerdere nieuwe zitplekken.
Om het plein te activeren wordt er de mogelijkheid geboden om een paviljoen op het plein te plaatsen van circa 80 m2 bruto vloeroppervlakte, bij voorkeur met een horeca invulling.
Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Gekapte bomen worden zoveel mogelijk in de directe omgeving gecompenseerd binnen de projectgrens, de Burgemeester Eliasstraat en of het Gerbrandypark. Er worden in ieder geval 4 nieuwe bomen geplant op het plein waar nu het tankstation staat.

Afwijking parkeernorm
Het nieuwe gebouw op kavel A kan worden voorzien van een ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossing met maximaal 38 parkeerplaatsen. Voor bezoekers zal het autoparkeren in de openbare ruimte worden afgewikkeld (overeenkomstig de bestaande situatie met een bestaande broedplaats en filmhuis). Uit parkeerdrukmetingen is gebleken dat dit past in de openbare ruimte. Als er echter door de ontwikkelende partij gekozen wordt voor 100% betaalbare koop (of 80% betaalbare koop en 20% vrije sector huur), dan zal op basis van de parkeernorm naar verwachting behoefte zijn aan 0,6 x 83 = 49 parkeerplaatsen. Omdat dit aantal niet in de parkeergarage past, wordt voorgesteld om op Kavel A de parkeernorm vast te leggen op maximaal 38 parkeerplaatsen (=0,5 parkeerplek per woning). Verlaging van de parkeernorm wordt acceptabel geacht omdat voor het gebouw een tramhalte is en de locatie nabij een metrostation ligt. Voor nieuwbouw krijgen bewoners geen parkeervergunning, tenzij de hardheidsclausule voor herhuisvesters van toepassing is.

Ontwikkelstrategie
De herontwikkeling van de Burgemeester de Vlugtlaan 119-125 bestaat in feite uit twee losse ontwikkelingen; van kavel A en kavel B. Voor de ontwikkeling op kavel A zal de gemeente volgens gemeentelijk selectiebeleid een tender uitschrijven (meervoudige openbare selectieprocedure) om een ontwikkelende partij of combinatie van partijen te selecteren. Kavel B is reeds in erfpacht uitgegeven, waardoor de gemeente voor de herontwikkeling van kavel B afhankelijk is van de medewerking van de ontwikkelaar (transformatie project). Het perceel dat aan de noordzijde van de garagekavel wordt door de gemeente verhuurt aan een exploitant van een tankstation. De huur is opzegbaar (met een opzegtermijn van 9 maanden). Na vertrek van het tankstation kan het perceel worden ingericht als openbare ruimte.

Keuze sloop nieuwbouw
Het voormalige schoolgebouw verkeert momenteel niet in goede staat. Er is gekeken of het volledige gebouw gerenoveerd zou kunnen worden, maar dat blijkt bouwtechnisch te complex en te duur. De cultuurhistorische status van de buurt als beschermd stadsgezicht maakt het daarnaast extra ingewikkeld om tot een passende oplossing te komen voor een verbouwing met toevoeging van woningen. Het scenario met sloop en nieuwbouw sluit daarom beter aan bij de ambities die de gemeente gesteld heeft voor de vernieuwing van Geuzenveld-Slotermeer en het toevoegen van woningen in de stad. Erfgoedvereniging Heemschut heeft ingestemd met de sloop, zie bijlage X.

Conceptadvies DB

Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het dagelijks bestuur Nieuw-West adviseert positief op de concept Investeringsnota Vlugtlaan 119-125. Door het toevoegen van woningen en voorzieningen die belangrijk zijn voor de buurt wordt een goede bijdrage geleverd aan de woningvoorraad en wordt tegelijkertijd de leefbaarheid van de buurt verbeterd.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West spreekt zijn waardering uit voor het woonprogramma met veel middeldure huurwoningen voor starters en startende jonge gezinnen uit Nieuw-West. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande gemeenschap en wordt de sociale samenhang in het gebied behouden.

De kavel van het Schoolgebouw is een bijzonder kavel omdat hier al enkele jaren een tijdelijke broedplaats en filmhuis is gehuisvest. Het dagelijks bestuur waardeert het maatschappelijke programma van de concept investeringsnota met zowel een broedplaats als een culturele voorziening. De combinatie tussen ruimte voor maatschappelijke invulling en nieuwe woningen in de vorm van betaalbare koop of middensegment huur is uniek in het deelgebied Geuzenveld-Slotermeer en draagt bij aan de differentiatie in het gebied. Daarbij ondersteunt het ook een toekomstgerichte invulling van het gebied.

Het dagelijks bestuur ziet de volgende aandachtspunten voor het vervolg:

1. Het dagelijks bestuur is tevreden met het grote aandeel betaalbare woningen. Wel vraagt het dagelijks bestuur aandacht voor het borgen van de grootte van de woningen in de afspraken met de ontwikkelaars. Zodat de woningen voldoende groot zijn om geschikt te zijn voor een startend gezin. Daarnaast wordt ook gevraagd om zo veel middeldure huurwoningen te maken als mogelijk is.
2. Ook vraagt het dagelijks bestuur aandacht voor het borgen van de voorrangsregeling voor inwoners van Nieuw-West. Voor nieuwe bewoners worden geen parkeervergunningen verleend, terwijl de auto in Nieuw-West relatief veel gebruikt wordt. Dat staat op gespannen voet met de voorrangsregeling, die zich juist richt op bewoners van Nieuw-West. Omdat de vergunning aan het adres is gebonden en op deze locatie niet opnieuw kan worden aangevraagd, levert een huishouden dat hierheen verhuist een bestaande vergunning definitief in. Het DB ziet hierin het risico dat de voorrangsregeling niet tot werkelijke doorstroming leidt. Het DB acht het risico reëel dat de 25% in aantallen wordt gehaald, terwijl het achterliggende doel niet wordt bereikt. De woningen komen dan terecht bij huishoudens zonder auto, maar niet specifiek bij huishoudens die te krap wonen en reeds over een parkeervergunning beschikken. Voor deze groep kan het inleveren van een parkeervergunning een reden zijn om niet door te stromen naar een grotere woning. Het DB wil daarom oproepen te onderzoeken of de parkeerplaatsen (38 stuks) in de garage op kavel A gericht zijn toe te wijzen aan huishoudens die onder de stadsdeelvoorrangsregeling vallen en die bij de verhuizing een bestaande vergunning anders zouden moeten inleveren.
3. Het dagelijks bestuur begrijpt de keuze voor sloop nieuwbouw. Zo ontstaat er ruimte voor woningbouw en daarnaast een belangrijk maatschappelijk programma voor Nieuw-West. Het dagelijks bestuur adviseert wel om de afspraken voor het terugplaatsen van het monumentale kunstwerk van Harry op de Laak niet te vrijblijvend te maken. Terugplaatsing op een prominente positie in de nieuwbouw van kavel A aan de zijde van het voorpleintje moet een verplichting zijn.
4. Kunst en Cultuur heeft een groot netwerk van makers uit Nieuw-West. Het dagelijks bestuur adviseert om bij de uitwerking van de ontwerpen van de broedplaats en culturele voorziening dit netwerk te betrekken, zodat er goed in kaart kan worden gebracht aan wat voor een soort ruimtes de meeste behoefte is.
5. Het voorstel om de parkeernorm te beperken voor betaalbare koop en vrije sector woningen (0,5 per woning) is acceptabel. De locatie is goed bereikbaar met OV (tramhalte en metrostation), wat de noodzaak voor autogebruik vermindert. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente om duurzame mobiliteit te stimuleren. Wel vraagt het stadsdeel aandacht voor alternatieven voor het autogebruik met deelauto's en een goed toegankelijke fietsenstalling voor bewoners. In de plannen wordt deelmobiliteit enkel benoemd voor scooters en fietsen, en als inspanningsverplichting. Deelauto's komen niet voor, terwijl juist de autoparkeernorm wordt verlaagd. Daarom stelt het DB voor om te kijken of er deelauto's gerealiseerd kunnen worden nabij de kavel. Zeker als de parkeerplaatsen niet gericht zijn toe te wijzen aan huishoudens die onder de stadsdeelvoorrangsregeling vallen en hier verdicht wordt met woningen.
6. Gezien de geringe inspanningen die voor het opstellen van de investeringsnota zijn gedaan wat betreft participatie vraagt het dagelijks bestuur om in de uitvraag van de tender als voorwaarde op te nemen dat in de volgende fase actief inspanningen worden gedaan voor inclusieve participatie en invloed wordt gegeven aan bewoners en betrokkenen op de ontwikkeling van de Burg. De Vlugtlaan 119-125.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

< Invulinstructie:
Het volledige advies van de stadsdeelcommissie, dat bestaat uit de met meerderheid van stemmen aangenomen

(ongevraagde) adviezen, moties en/of voorstellen. Minderheidsstandpunten ook vermelden als de stadsdeelcommissie dat wil, al zijn deze soms al in het advies opgenomen. Geen bijlagen meesturen, alles moet in dit blokje genoteerd worden. >

…

Finaal advies DB

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

< Invulinstructie:
Het volledige en definitieve advies van het DB, waarin aangenomen adviezen, moties of en/of voorstellen van de stadsdeelcommissie zijn overgenomen (anders of aanvullend adviseren) en die niet strijdig zijn met stedelijke of budgettaire kaders. Als het DB in dit uiteindelijke advies afwijkt van het advies of voorstel van de stadsdeelcommissie, ligt er een zware motiveringsplicht op het DB. Het DB kan uitsluitend met zeer zwaarwegende redenen afwijken van een meerderheidsadvies of -voorstel, zoals strijdigheid met stedelijke of budgettaire kaders. >

…

Reactie college op advies dagelijks bestuur

< Invulinstructie:
Na collegebesluit hier de reactie van het college op het finaal advies van het dagelijks bestuur. Het ingevulde formulier meesturen naar de gemeenteraad en gelijktijdig naar de stadsdelen. >

…