Gemeente Amsterdam

Gebiedsgericht omgevingsprogramma

Buitenveldert

Ontwerpversie ten behoeve van inspraak en advies stadsdeel Zuid



Buitenveldert richting Zuidas

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma onder de Omgevingswet 4
1.2 Het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma in Buitenveldert 4
1.3 Hoe is dit Gebiedsgericht Omgevingsprogramma gemaakt? 6
1.4 Juridisch planologisch 6

2 De opgave, de dilemma's, de keuzes 12
2.1 Methode: hoe komen we tot de keuzes die het GOP maakt? 12
2.2 Beschrijving van het huidige Buitenveldert 12
2.3 Ruimtelijke kwaliteiten van het huidige Buitenveldert 15
2.4 Ruimtelijke dynamiek vanuit de omgeving 20
2.5 Problemen/uitdagingen Buitenveldert 22
2.6 Wat is de opgave? 28
2.5 Wat zijn de ruimtelijke dilemma's en daarin gemaakte keuzes? 29

3 Het resultaat: Wat staat er in het GOP Buitenveldert? 34
3.1 Het toekomstbeeld van het GOP 34
3.2 Uitsplitsing per type maatregel 48
3.3 Mogelijke woningaantallen 49
3.4 Een complete stad met vitale buurten 49

4 Werken met het GOP in Buitenveldert 66
4.1 Hoe te werken met het GOP? 66
4.2 Monitoring 67
4.3 Financieringsmethode 67
4.4 Fasering 67
4.5 Eindoverwegingen 67

Bijlagen en Bronnen 68

Colofon 69

1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op het hoe en wat van een Omgevingsprogramma en hoe dit in Buitenveldert tot stand is gekomen. We geven ook weer wat de opbrengst is geweest van het samen met de stad werken aan de opgave voor Buitenveldert.

1.1 Het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma onder de Omgevingswet

De nieuwe omgevingswet (van kracht sinds 1-1-2024) biedt nieuwe instrumenten voor ruimtelijke ordening. Het omgevingsprogramma is een van die instrumenten. Het is een beleidsdocument wat meer gericht is op uitvoering en de (projecten) praktijk dan de meer abstracte omgevingsvisie. Het werkt de ambities van de omgevingsvisie en ander beleid uit naar concretere acties. In dit geval voor een bepaald gebied, vandaar 'gebiedsgericht' omgevingsprogramma (GOP). Een GOP is niet bindend voor burgers en bedrijven, maar bindt wel de overheid dit het vaststelt zelf, in dit geval de gemeente Amsterdam.

Het GOP wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Het GOP bevat uitspraken over de verdeling van ruimte, het starten van nieuwe projecten, en de identiteit van sub-gebieden. Het is daarom belangrijk dat bewoners en andere belanghebbenden uit Buitenveldert goed en passend betrokken worden bij het maken van het GOP. Zie daarvoor 1.3.2 en kader 'de opbrengsten van participatie' p.8.

De vorm van een GOP is vrij, daarom zijn niet alle GOP's hetzelfde. Er is al een GOP voor Nieuw-West, deze is gezien de schaal en de context van dat stadsdeel niet helemaal hetzelfde product als het GOP van Buitenveldert.

1.2 Het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma in Buitenveldert

1.2.1 Wat is het doel van het GOP?

Amsterdam groeit. Dat zorgt ervoor dat we goed moeten stilstaan bij hoe we de ruimte die er is verdelen. Er komt veel op Buitenveldert af (de dynamiek van de Zuidas, de veranderende rol in de stad). Het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma (GOP) voor Buitenveldert heeft als doel meer richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Buitenveldert die daar antwoord op geeft. Daarbij zijn er drie subdoelen:

1. **Uitwerken omgevingsvisie en ontwikkelstrategie**. In de omgevingsvisie en de ontwikkelstrategie 2035 is Buitenveldert aangeduid als gebied met kansen voor verdichting.
2. **Ruimtelijke kaders bieden voor initiatieven uit de buurt.** Vanuit de buurt komen regelmatig ruimtelijke initiatieven. Bijvoorbeeld voor het bouwen of transformeren van een gebouw. Het GOP heeft als doel meer duidelijkheid te geven aan initiatiefnemers over wat vanuit de gemeente wel of niet wenselijk is.
3. **Informeren over de gewenste lange termijn ruimtelijke ontwikkeling van Buitenveldert.** Niet alle ruimtelijke keuzes uit het GOP zullen meteen tot ontwikkeling kunnen leiden. Het GOP heeft ook als doel om de buurt en andere belanghebbenden te informeren over de lange termijn ruimtelijke ontwikkeling zoals de gemeente die voor zich ziet.

1.2.2 Waar zegt het GOP wel en niet iets over?

Het GOP is geen stedenbouwkundig plan en behandelt daarom niet álle aspecten die een ruimtelijke component hebben. Het GOP maakt geen nieuw beleid. Het GOP werkt bestaand *thematisch* beleid (bijvoorbeeld over wonen, duurzaamheid, of voorzieningen) niet verder uit. Bestaand beleid blijft gewoon geldig. Wel werkt het GOP bepaald bestaand *ruimtelijk* beleid verder uit (bijvoorbeeld de ontwikkelstrategie). Ook maakt het GOP keuzes als bestaand beleid onderling tegenstrijdig is. De richting die het GOP inzet, blijft daarmee de richting die (de vastgestelde) Omgevingsvisie stelt.

Tijdens het proces van het maken van het





Covers van de Ontwikkelstrategie 2035 (boven) en de Omgevingsvisie Amsterdam (rechts)

GOP zijn onderwerpen aan de orde gekomen die wel belangrijk zijn voor de ontwikkeling van Buitenveldert maar niet passen binnen het instrument van het GOP (bijvoorbeeld om dat er geen ruimtelijke richtlijn voor kan worden opgenomen). Hieronder noemen we deze opgaven om ze toch ook in dit document onder de aandacht te brengen:

- **Het verbeteren van het openbaar vervoer**
  Het omgevingsbeleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht het openbaar vervoer (OV) te verbeteren. Dit is deels een opgave die bij de vervoersregio Amsterdam ligt. De perceptie van het openbaar vervoer in Buitenveldert bij de bewoners van Buitenveldert is dat niet de hele wijk goed is gedekt door OV, terwijl dit belangrijker wordt als er meer mensen bijkomen door verdichten. In het algemeen is dit ook zeer belangrijk voor bijvoorbeeld ouderen. De randen van de wijk zijn het minst goed bediend met OV, terwijl juist de bewoners op afstand van voorzieningen het openbaar vervoer extra nodig hebben.
- **Groenbeheer**
  Het groen is een belangrijke kwaliteit van Buitenveldert, die voor bewoners van grote waarde is. Op sommige plekken is de gebruiks- en ecologische waarde echter laag. Het onderhoud van al dit groen is met de huidige budgetten al een enorme opgave. Echter, kwaliteit verbeterende ingrepen zoals ecologisch beheerd groen, biodiversiteit, meer bomen, en het toevoegen van hagen vragen extra budget, niet alleen in aanleg maar ook in beheer. Een groene wijk als Buitenveldert vraagt om een strategisch en gevarieerd beheerplan. Collectief beheer door de buurt behoort op sommige plekken ook tot de mogelijkheden.
- **Woonkwaliteit**
  Het woonbeleid van de gemeente Amsterdam is gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit in de stad. Daarin staan de volgende zaken centraal: Verbetering van bestaande woningen, het behouden en verbeteren van het aantal en de kwaliteit van sociale huurwoningen, een betere samenwerking met de particuliere huursector om de kwaliteit van huurwoningen te waarborgen en te verbeteren, en ongelijke investeringen voor gelijke kansen. Deze maatregelen zijn onderdeel van een bredere strategie om de wooncrisis in Amsterdam aan te pakken en ervoor te zorgen dat iedereen toegang heeft tot betaalbare en kwalitatief goede woningen.
  Het is niet mogelijk om in het GOP specifiek voor Buitenveldert geldende eisen op te nemen voor de te bouwen woningen. Wel vragen we in het GOP aandacht voor doorstroming, een punt dat voor Buitenveldert zeer relevant is. Ouderen in grotere (gezins)woningen moeten zoveel mogelijk de kans krijgen om binnen de wijk te verhuizen naar een passende en aantrekkelijke woning en zo een woning vrij te spelen voor een gezin (zie kader p.54). Er zijn ook andere beleidsmaatregelen denkbaar die kunnen bijdragen aan verdichting. Bijvoorbeeld het stimuleren van alternatieve woonvormen (stichting Samen in 1 huis). Deze vallen buiten het GOP.

1.3 Hoe is dit Gebiedsgericht Omgevings programma gemaakt?

1.3.1 Opdrachtgevende structuur

Dit GOP is door de directie Ruimte en Duurzaamheid gemaakt in opdracht van de wethouder ruimtelijke ordening. De voorfase van het GOP is uitgevoerd in opdracht van stadsdeel Zuid.
Het team van het GOP bestond uit Stedenbouwkundigen, planologen van R&D en specialisten van het stadsdeel. Er is nauw samengewerkt met het (dagelijks bestuur van) stadsdeel Zuid en met andere gemeentelijke directies (bijvoorbeeld Verkeer en Openbare Ruimte, Zuidas, Maatschappelijke Voorzieningen) en met externe partners (de gemeente Amstelveen, woningcorporaties, andere ontwikkelende partijen, stedenbouwkundige bureaus). Daarnaast zijn bewoners op verschillende momenten betrokken, zie 1.3.2 en kader op p.8.

1.3.2 Samen stad maken

Voor dit GOP heeft in verschillende fases participatie plaatsgevonden.

- De voorfase stond in het teken van het breed ophalen van input van bewoners en andere betrokkenen: ‘het verhaal van Buitenveldert’. Wat is Buitenveldert nu? Wat waarderen bewoners en wat juist niet? Er zijn twee grote goed bezochte ‘meet-ups’ georganiseerd, portretinterviews, straatgesprekken, en verschillende kleinere sessies. De resultaten van deze fase zijn de vinden in het rapport ‘Het narratief van Buitenveldert’ (zie bijlage 1) en in het kader op pagina 8 ‘de opbrengst van samen stadmaken’.
- Daarnaast zijn drie verschillende stedenbouwkundige bureaus gevraagd de verdichtingsmogelijkheden in Buitenveldert vanuit een specifieke stedenbouwkundige lens (Stadsstraten, stationskwartieren, AUP erfgoed) te verkennen. Deze studies hebben ook als input gediend tijdens de participatie met bewoners (zie externe bonnen 1,2,3)
- In de tweede fase van het maken van het GOP is de focus van de participatie verschoven naar het betrekken van mogelijke initiatiefnemers die met het GOP te maken gaan krijgen. Met hen zijn individuele gesprekken georganiseerd
- Ook wordt er voor de tervisielegging van dit GOP nog een breed moment voor alle belanghebbenden georganiseerd. (gepland voorjaar 2026)

1.4 Plan-MER niet nodig

Het GOP geeft richting aan een breed scala aan ontwikkelingen: van het vergroten van individuele woningen tot aan voorgestelde gebiedsontwikkelingen. Voor het GOP is overwogen of het opstellen van een milieueffectrapport (MER) nodig is. Dit is wettelijk verplicht als het GOP een kader gaat vormen voor mer-(beoordelings)plichtige projecten. Dit is hier niet het geval. Het GOP biedt een kader voor woning uitbreidingen in de bestaande woningvoorraad, dit zijn geen mer-beoordelingsplichtige projecten. Voor de geagendeerde complexe opgaven bij de Europaboulevard en de Buitenvelderdselaan geldt weer dat het GOP slechts agenderend is. Een eventuele keuze voor een MER of een beoordeling zal plaatsvinden na een eventueel principebesluit.

Achtergrond:

Bouwen op eerdere studies

Het maken van een GOP is in grote mate afhankelijk van gedegen stedenbouwkundige analyse. Gelukkig is voor Buitenveldert in de afgelopen jaren al veel analyse werk gedaan. Deze zijn als bouwsteen benut voor het GOP. Het gaat met name om de hieronder uitgelichte studies:



Atlas Buitenveldert (2024)
Overzicht van bestaand kaart- en onderzoeksmateriaal van Buitenveldert.



De quickscan (2023)
Inventarisatie van de verdichtingsmogelijkheden in opdracht van stadsdeel Zuid. Inclusief stedenbouwkundige analyse.



Verkenning ontwikkelingskansen hoofdassen (2013).
Studie naar de hoofdassen van Buitenveldert en welke kansen er liggen per as.



De kansen en verbindingenkaart (2025)
Laatste versie van de kansen en verbindingen kaart. Beleidsopgaven en ambities op stadsdeelniveau in kaart.



De Cultuurhistorische verkenning Buitenveldert (2025)
Verkenning en beschrijving van het cultuurhistorisch erfgoed in Buitenveldert door Monumenten en Archeologie.

Verdieping:

Opbrengst participatie

Fase 1: Samen stad maken met bewoners en andere betrokkenen

In het kader van samen stad maken zijn er in het voorjaar van 2024 verschillende activiteiten georganiseerd door het bureau Kickstad (in opdracht van de gemeente Amsterdam). Er waren twee grotere meet-ups in het huis van de wijk, portret interviews (ouderen, werkenden, ondernemers, internationals, en basisscholieren), straatgesprekken, en een aantal kleinere verdiepende sessies.

Er is gewerkt aan twee verschillende aspecten: wat is Buitenveldert nu? Dat noemen we het narratief. En welke ideeën leven er voor de toekomst van Buitenveldert? Die zijn verbeeld in de toekomstbeelden.

- Voor het narratief is de identiteit van Buitenveldert in woord en beeld gevangen, gebaseerd op diverse gesprekken met bewoners en ondernemers. Kickstad heeft daarvoor een aantal één-op-één interviews met bewoners gedaan om zo echt door te kunnen praten. Het narratief van Buitenveldert is een beschrijving van hetgeen Buitenveldert kenmerkt, zowel in positieve zin als vanuit aandachtspunten of zorgen die men ziet.
- Voor het toekomstbeeld zijn we met een kleinere groep betrokkenen gaan zitten rond een kaart. Mensen konden voor specifieke plekken aangeven wat ze er prettig of niet prettig aan vonden, en welke kansen ze zien voor verdichting. Hun input is gevangen in twee kaartbeelden (zie p.10/11).

Het beeld wat uit het narratief naar voren komt is verre van eenduidig en heel gevarieerd. Dat is ook logisch gezien de diversiteit van de bewoners. De inzichten die de bewoners geven zijn in het narratief geordend aan de hand van 5 thema's (zie bijlage 1).

1. Typisch Buitenveldert – Wat maakt Buitenveldert uniek in de ogen van haar bewoners?
2. Voorzieningen – Hoe ervaren bewoners het aanbod en de kwaliteit van winkels, horeca, en andere functies?
3. Gemeenschappen – Welke sociale netwerken en verbanden zijn belangrijk in het dagelijks leven en waar ontmoeten mensen elkaar of juist niet?
4. Stedenbouw – Hoe beleven bewoners de ruimtelijke inrichting en de fysieke omgeving van het AUP?
5. Ligging en bereikbaarheid – Hoe ervaren bewoners de connectie op alle manieren van Buitenveldert met de rest van de stad en in Buitenveldert zelf?

Cover van 'Het Narratief van Buitenveldert'. Rapport over eerste fase participatie.



Geanonimiseerd portret



“De vierbaans Europaboulevard is een grote drempel (gevoelsmatig) om “even” het park in te lopen.”

“Niemand denkt, kom we gaan lekker naar Buitenveldert toe. Alleen voor het Gelderlandplein misschien”

“Buitenveldert is natuurlijk een project geweest door Van Eesteren en buitengewoon heel anders dan de rest van Amsterdam en ja, ik hoop toch dat het zo blijf. Zon en lucht en open. Dat is wel een karakter wat je in de binnenstad niet vindt natuurlijk.”

“Er zijn weinig of geen terrasjes. Als ik op een terras wil zitten ga ik naar Amstelveen of naar de binnenstad. Alle ingrediënten zijn er, maar het vindt hier niet plaats.”

In Goudestein doen ze veel leuke dingen voor ouders, expats met kinderen.’

“Zuidas, dit is een barrière tussen Buitenveldert, zuid, west en oost. Een koud, dood gebied.”

“Ik vind dat de sfeer in Buitenveldert door de komst van nieuwe bewoners met verschillende achtergronden minder eenzijdig is geworden en verrijkt is, maar dat de contacten tussen de diverse groepen verbeterd kunnen worden.”

Ruimtelijke zaken die over het algemeen gewaardeerd worden zijn:

- Het Gelderlandplein is een plek die voor bewoners van belang is, vanwege het brede aanbod aan voorzieningen. Van dagelijkse voorzieningen, horeca tot winkels in het duurdere segment. Werknemers vanuit de Zuidas maken tijdens de lunch hier een wandeling naar toe om een broodje te kopen.
- Ook de groenstructuren in de wijk worden gewaardeerd. Het maakt prettige ommetjes in de wijk mogelijk. Het groen dat de woongebouwen als het ware omsluit, wordt sterk gerelateerd aan het voor Buitenveldert kenmerkende gevoel van ’licht, lucht en ruimte’.
- Niet alleen de lokale ommetjes door de wijk zijn geliefd, ook de robuuste parken het Amstelpark, Gijsbrecht van Aemstelpark en Amsterdamse Bos worden hoog gewaardeerd. Hier is ruimte voor echt verblijven en recreëren in het groen, voor lange wandelingen, sport, cultuur. Het zijn de plekken waar mensen uit kunnen rusten en goed kunnen verblijven op de warmere dagen in het jaar.

In verdiepende sessies hebben we het toekomstbeeld voor Buitenveldert verkend. Bewoners en ondernemers zien mogelijkheden voor verdichting bij:

- De AUP-wijk waar men mogelijkheden voor het optoppen van de wooncomplexen ziet.
- langs de toekomstige stadsstraten met ook toevoeging van voorzieningen, waardoor het meer leefstraten in plaats van straten gericht op autoverkeer worden.

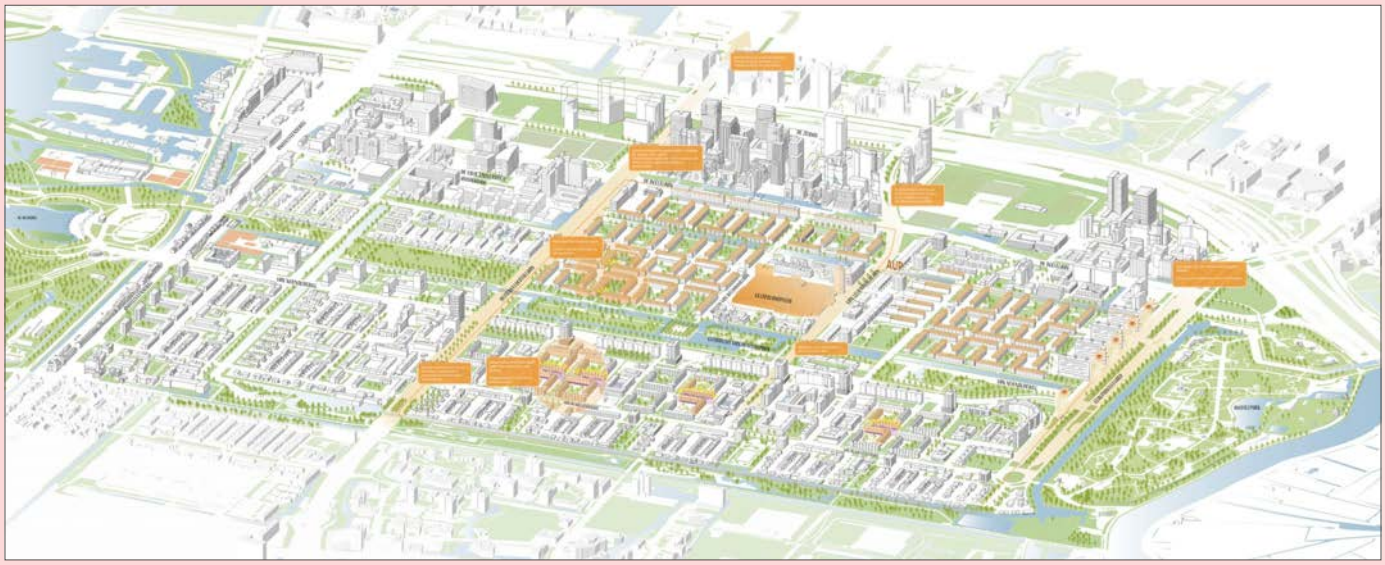
Bewoners tijdens een bijeenkomst



- Bij de Europaboulevard door aan de koppen van de flats appartementen te maken met uitzicht over het Amstelpark.
- Bij het station is minder direct uitgesproken dat men voorstander is voor verdichting. Hier zijn meer koppelkansen benoemd, zoals in het hoofdstuk erna te zien is.

Bewoners hebben ook zorgen bij verdichting, dit gaat met name over:

- Verdichting versus 'licht, lucht en ruimte'. Verdichting betekent meer bewoners en bezoekers, een grotere druk op bestaande (groen) voorzieningen, invulling van open ruimten. Participanten maken zich zorgen over de drukte die verdichting met zich mee kan brengen.
- Verdichting vs. Bereikbaarheid. Meer bewoners en bezoekers kunnen de druk op wegen, fietspaden en het OV vergroten. Er is nu al toenemende zorg over de drukte op de ontsluitingswegen en de belemmeringen die dit meebrengt. Er is scepsis over de mobiliteitstransitie, en de goede autobereikbaarheid in delen van Buitenveldert wordt ook gewaardeerd.
- Betaalbaarheid vs. vernieuwing. De vernieuwing van Buitenveldert wordt als wenselijk ervaren, veel plekken zijn verouderd. De relatieve betaalbaarheid van de woningen in Buitenveldert wordt als kernwaarde ervaren. De zorg is dat verdichting en met name vernieuwing kan leiden tot stijgende huizenprijzen, waardoor oorspronkelijke bewoners en nieuwkomers zich misschien geen woning meer kunnen veroorloven in de wijk.
- Nieuwkomers vs. huidige gemeenschap. Met nieuwe bewoners kunnen ook nieuwe gewoontes en behoeften ontstaan. Er is behoefte aan ontmoeting en uitwisseling tussen mensen, het 'dorpse gevoel' in de stad. Sommige mensen ervaren de laatste jaren dat de komst van nieuwe mensen niet altijd lijdt tot meer ontmoeting.
- Verdichting vs. kenmerken AUP respecteren. Een deel van de verdichtingsopgave kan worden ingevuld door de wooncomplexen die onderdeel zijn van het AUP op te toppen en mogelijk ook vrije ruimtes in te vullen. Mensen maken zich zorgen dat door optoppen te grote verschillen tussen de wooncomplexen ontstaan, terwijl het AUP juist staat voor een herkenbare architectuur en vooral stedenbouwkundige opzet met kenmerkende haken en stroken die in een bepaald ritme voorkomen in de gehele wijk.
- Rust vs. reuring in de openbare ruimte. Sommige delen in de openbare ruimte worden als sociaal onveilig ervaren door het gebrek aan ogen op straat door dichte plinten, donkere plekken in de openbare ruimte of waar weinig mensen zijn. Verdichting brengt zeker kansen met zich mee om dat te verbeteren. Maar aan de andere kant zijn er ook participanten die vrezen dat parken zoals het Amstelpark te veel mensen trekken en te druk worden.
- Verbinding vs. begrenzing van de Zuidas/de Boelelaan. De overgang van de Zuidas naar Buitenveldert is nergens zo voelbaar als rondom de Boelelaan. Sommige mensen zouden graag zien dat deze overgang wordt verzacht, verdichting kan hierbij helpen door bijvoorbeeld het hoogtegradient geleidelijker te doen toenemen richting de Zuidas. Anderen zijn juist van mening dat deze harde grens bevestigd dat Buitenveldert niet de Zuidas is, en houden de duidelijke begrenzing liever in ere.



Totaalkaart 'Kansen voor verdichting' gemaakt door bewoners.

Fase 2: Gesprekken met mogelijke initiatiefnemers

In de tweede fase van de participatie – vanaf de zomer van 2024 – hebben we ons meer gericht op de partijen waarvan de uitvoering van het GOP afhankelijk is: initiatiefnemers zoals ontwikkelaars en woningcorporaties met bezit in Buitenveldert. Met hen zijn aan de hand van een aantal thema's verkennende gesprekken gevoerd over de ontwikkelkansen en belemmeringen in Buitenveldert, en welke rol het GOP daarin speelt. Deze partijen geven aan dat zij de eerste denkrichtingen van de gemeente herkennen en waarderen, maar waarschuwen ook voor te veel rigiditeit in de uitwerking van kaarten en beleidskaders. Flexibiliteit en maatwerk is noodzakelijk om daadwerkelijk tot realisatie te komen.

Ook geven de initiatiefnemers aan dat de mogelijkheden voor verdichting - zoals optoppen of het benutten van gemeentelijk bezit - kansrijk zijn, mits er aandacht is voor financiële haalbaarheid en organisatorische samenwerking. Zij signaleren dat clustering van projecten en een gezamenlijke aanpak van VvE's en eigenaren het proces aanzienlijk kunnen versnellen. De gemeente kan daarin een belangrijke regierol pakken. Tot slot werd het belang van heldere communicatie vanuit de gemeente onderstreept, zodat betrokkenen weten waar zij aan toe zijn en het GOP als ondersteunend instrument kan fungeren om gezamenlijk de gebiedsontwikkeling verder te brengen.

Stem van woningzoekenden

Bij de totstandkoming van het GOP is er contact gelegd met !WOON en hun project van de Stem van Woningzoekenden. Dit project is geïnitieerd vanuit een motie van de gemeenteraad om woningzoekenden ook een stem te geven in de planvorming voor nieuwe woningen, inrichting van de openbare ruimte, en voorzieningen in de stad Amsterdam. Zij zijn een belangrijke, maar vaak niet gehoorde groep.

Het voornemen is om een panel van woningzoekenden uit de regio Amsterdam en bewoners met woonwensen uit Buitenveldert zelf mee te laten participeren in de te maken plannen voor Buitenveldert. Bewoners met woonwensen uit Buitenveldert zijn bijvoorbeeld inwonende volwassen kinderen die niet een eigen woning kunnen krijgen of ouderen die elders in Buitenveldert in een geschikte seniorwoning willen wonen.



Totaalkaart 'Waardering' gemaakt door bewoners.

2 De opgave, de dilemma's, de keuzes

Dit hoofdstuk beschrijft de redeneerlijn van de gemaakte keuzes in het GOP. Het hoofdstuk begint met een beschrijving van Buitenveldert nu en redeneert daarna van kwaliteiten, dynamiek vanuit de context, problemen/uitdagingen, naar de opgaven en de daaruit voortvloeiende dilemma's, en uiteindelijk naar de keuzes die daarin gemaakt zijn.

2.1 Methode: hoe komen we tot de keuzes die het GOP maakt?

De opgave van het GOP is om beredeneerde keuzes te maken over de ruimtelijke structuur van Buitenveldert op de tussenschaal (de schaal tussen een stedelijke visie en een stedenbouwkundig plan). Om dat te kunnen doen hebben we Buitenveldert door een aantal verschillende brillen bekeken. Die brillen zijn:

- Wat is het **huidige Buitenveldert** voor een wijk?
- Welke (ruimtelijke) **kwaliteiten** heeft Buitenveldert die we willen koesteren?
- Wat is de **ruimtelijke dynamiek vanuit de omgeving**?
- Welke **problemen/uitdagingen** komen op Buitenveldert af die een ruimtelijke oplossing kunnen hebben?
- Tot welke **opgaven** leidt dit voor Buitenveldert?

Op basis van het totaalbeeld uit die analyse hebben we een aantal dilemma's gedefinieerd. Over die dilemma's hebben we vervolgens een keuze gemaakt.

2.2 Beschrijving van het huidige Buitenveldert

2.2.1 Ruimtelijke schets: Het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) als basis

Buitenveldert is een rustige, groene woonwijk gelegen tussen het nieuwe stedelijke centrum Zuidas en Amstelveen. De realisatie van de wijk startte in 1958. Een jaar later, in 1959, namen de eerste bewoners hun intrek (zie voor meer historie de Cultuurhistorische verkenning Buitenveldert, bijlage 2). De stedenbouwkundig/ruimtelijke opzet conform het idioom van het Algemene Uitbreidingsplan (AUP) van "licht, lucht en ruimte" brengt veel (woon-)kwaliteit met zich mee die ook nu nog door veel bewoners gewaardeerd wordt. Er bestaat een relatief grote diversiteit aan woningen: appartementen in middenhoog- en hoogbouw, rijwoningen en vrijstaande villa's. Naast sociale huurwoningen zijn er daardoor ook veel woningen in de vrije huursector aanwezig en zijn er veel koopwoningen (in vergelijking met anderen AUP-gebieden). Voorzieningen concentreren zich rond het Gelderlandplein, Groot Essenburg, Rooswijck, en in de A.J. Ernst- en Kastelenstraat.

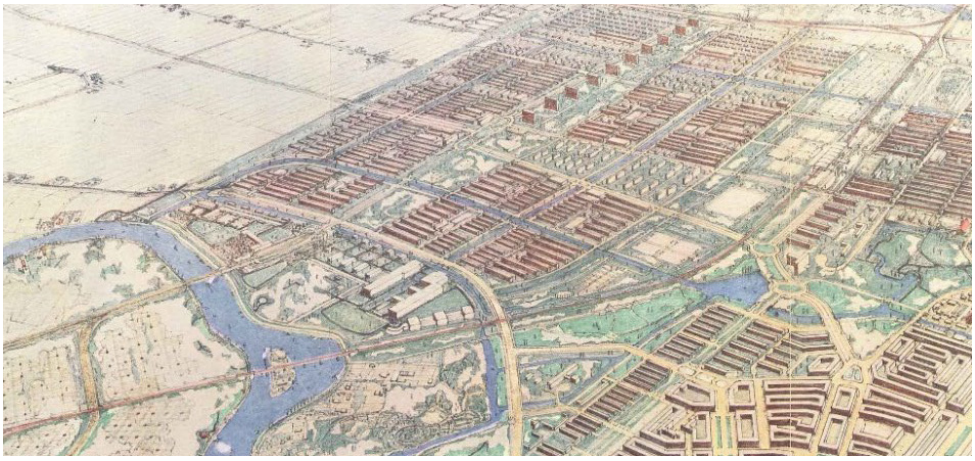
Wijzigingen in het oorspronkelijke AUP

Hoewel in Buitenveldert het AUP relatief ongewijzigd is uitgevoerd zijn er enkele belangrijke onderdelen nooit tot uitvoering gekomen.

Zo zou de Europaboulevard Buitenveldert met het plan Zuid van Berlage en Amstelveen gaan verbinden, en via een nooit gebouwde brug over de Amstel aansluiten op de A2. Onder druk van buurtbewoners kwam de verbinding met Amstelveen echter nooit tot stand en eindigt de monumentale boulevard in een rotonde in de zuidoosthoek van Buitenveldert.

In het AUP was oorspronkelijk ook Rijksweg 3 opgenomen, een verbinding tussen Amsterdam en Rotterdam, die Buitenveldert in noord--zuid richting doorsneed. Het tracé van deze weg lag tussen de huidige Van Leijenberghlaan en de Van Heenvlietlaan. In het noorden had de weg een vertakking in V-vorm waarbij de armen moesten aansluiten op de Beethovenstraat en de Diepenbrockstraat. In 1980 werd de weg echter geschrapt uit de plannen omdat Rotterdam al via andere wegen bereikbaar was, waarna in 1984 een groot deel van het verhoogde tracé werd afgegraven ten behoeve van woningbouw. De westelijke arm van de V-vorm, de Beethovenstraat/ Van Leijenberghlaan, is nog steeds herkenbaar.

De belangrijkste verbinding in oost-westrichting werd de Van Nijenrodeweg die oorspronkelijk het Amsterdamse Bos zou verbinden met de stadsdelen ten oosten van de Amstel. De weg zou



Vogelvluchtperspectief van het zuidelijke AUP-gebied uit 1936. Bron: Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam, Nota van Toelichting.

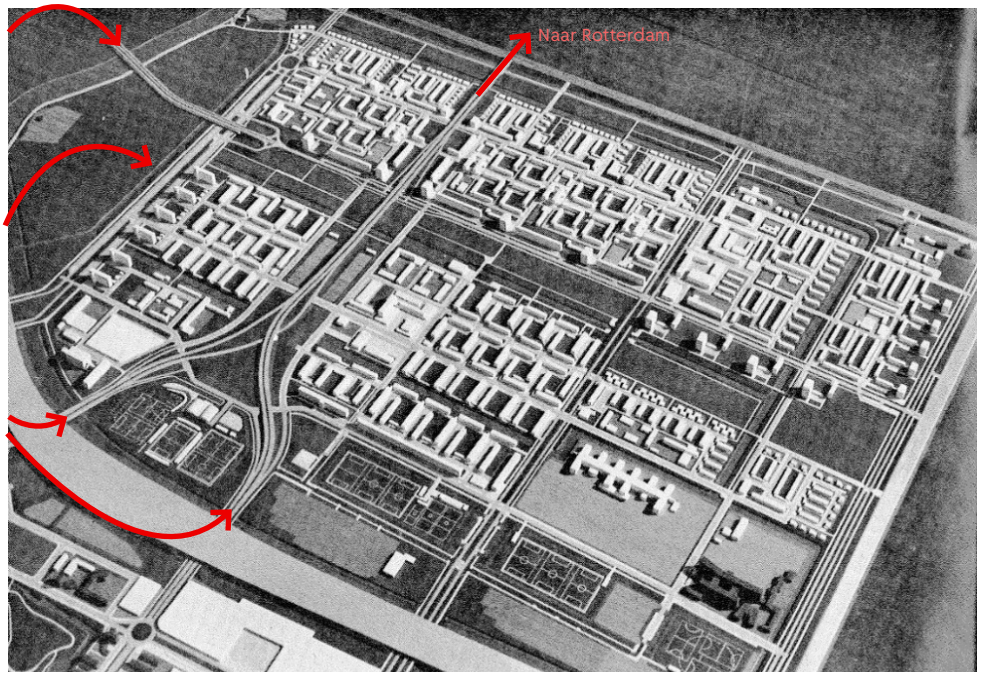


Foto van maquette in noord-zuidrichting. Bron: Ons Amsterdam 13, 1961.

het tentoonstellingsterrein langs de Amstel, het huidige Amstelpark, doorkruisen en middels een hoge brug over de rivier een aansluiting met Amsterdam Zuid-Oost creëren. Die verbinding met Amsterdam Zuid-Oost is nooit gerealiseerd, zodat de Europaboulevard nu de oostelijke begrenzing van de wijk vormt.

2.2.2 Demografische schets

De bevolking van Buitenveldert bestaat uit ongeveer 23.000 mensen. Het aantal inwoners is in de afgelopen 10 jaar met ca. 18 % gestegen. Hieronder puntsgewijs een demografische schets van Buitenveldert:

Wonen

- In de beginperiode was de gemiddelde bezetting 3,5 personen per woning. De huidige bezetting is een stuk lager, met een gemiddelde van 2,2 personen per woning. Door deze lagere bezetting komen lokale voorzieningen onder druk te staan en concentreren ze zich op een beperkter aantal plekken.
- Het aandeel corporatie woningen is laag (26%) ten opzichte van het stedelijk gemiddelde (39%); terwijl het aandeel particuliere huurwoningen (40%) juist relatief hoog is (31% stedelijk). Het aandeel koopwoningen (35%) is iets hoger dan het stedelijk gemiddelde (29%).
- De gemiddelde woonduur in de wijk is bijna 11 jaar. Dit is langer dan gemiddeld in de stad (8,3 jaar).
- In Buitenveldert wonen enkele gemeenschappen die relatief op zichtzelf zijn, zoals de Japanse en Joodse gemeenschappen.

Ouderen

- Buitenveldert staat bekend om zijn hoge aandeel oudere inwoners maar dit beeld is deels aan het veranderen. Het is ook geen uitzondering meer in de stad.
  - In Buitenveldert-Oost lijkt de piek van de vergrijzing al bereikt. Het aandeel 65-plussers is 23,5% in 2025 en daalt naar 21,5% in 2035. Het aandeel 75-plussers is 14,8% in

2025 en daalt naar 13,5% in 2035. Dit soort percentages zijn niet uitzonderlijk in de stad. Het absolute aantal ouderen (66+, 75+, 80+) daalt al sinds ongeveer 2005.
- In Buitenveldert-West stijgt het aandeel 65-plussers nog door tot het in 2042 een piek bereikt van 23,3%. De piek in het aandeel 75-plussers wordt verwacht in 2046 (15%). Het absolute aantal ouderen (66+, 75+, 80+) daalt al sinds ongeveer 2013.
- Nb: "Het inwonertal in toekomstige jaren wordt berekend aan de hand van verwachte demografische trends, in combinatie met de verwachte omvang van de woningvoorraad". Wat we bouwen is dus deels sturend op de demografische ontwikkeling.
- De buurt scoort ook goed op de vraag 'is de buurt geschikt om oud in te worden?' (Bron: wonen in Amsterdam 2021).
- Buitenveldert kenmerkt zich door het hoge aandeel alleenwonende zelfstandige 75-plussers.

Kinderen en jongeren
- Het aantal kinderen en jongeren (0-17) neemt toe.
  - Het aandeel kinderen in Buitenveldert west neemt weer toe vanaf 2036, maar het absolute aantal kinderen stijgt sinds 2007.
  - Het aandeel kinderen in Buitenveldert oost neemt nu al toe en het absolute aantal kinderen stijgt sinds 2009.

Armoede
- De SES scores van Buitenveldert zijn, anders dan de reputatie van de wijk, bijna gelijk aan de stedelijke gemiddelden (in Buitenveldert 24% lage SES score, 29% gemiddeld). Het aantal huishoudens dat in armoede leeft concentreert zich in Buitenveldert oost-midden.
- Het aantal huishoudens met minderjarige kinderen dat gebruik maakt van de bijstand is relatief laag maar neemt wel toe.

Bewegen en sporten
- Bewoners in Buitenveldert bewegen minder dan de rest van de bewoners van stadsdeel Zuid.

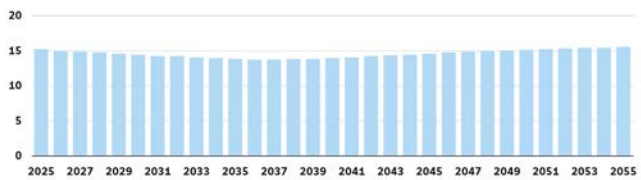
2.2.3 Beeld uit Participatie

In de voorfase hebben we uitgebreid met bewoners en andere stakeholders gesproken over het huidige Buitenveldert. Wat waarderen ze aan de wijk? Wat kan beter? Kortom: wat is het verhaal van Buitenveldert. Een verslag hiervan is te vinden in de bijlage 1 en het kader op p. 8.

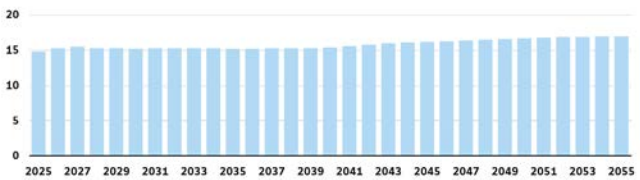
In het algemeen wordt Buitenveldert beleefd als een rustige en groene wijk, met veel ruimte en licht. Bewoners waarderen de rust, ruimte, pleinen en parken en willen dit graag behouden. Tegelijkertijd wordt de wijk als rustig ervaren en is er ook behoefte aan meer levendigheid op straat en plekken om elkaar te ontmoeten, zoals horeca. Ten aanzien van de voorzieningen is opgemerkt dat het aanbod niet goed (meer) aansluit bij de wensen van bewoners. Bewoners ervaren dat enerzijds steeds meer (kleinschalige) laagdrempelige voorzieningen, kleine winkels en winkelpleintjes verdwijnen en dat anderzijds er meer (luxe) speciaalzaken bij komen die zich richten op specifieke doelgroepen.

De bevolkingssamenstelling is internationaal en slechts 36% van de inwoners heeft geen migratieachtergrond. Ook wonen er enkele hechte gemeenschappen zoals de Japanse en Joodse gemeenschap. Waar Buitenveldert voorheen bekend stond om de vele ouderen, komen de laatste jaren ook steeds meer studenten en jonge gezinnen hier wonen. Buitenveldert is een gemoedelijke wijk waar veel tolerantie is voor elkaar,

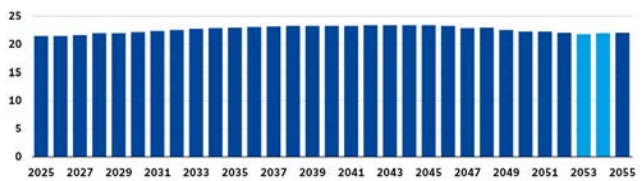
Bevolkingsprognose (% 0-17) in Buitenveldert-West



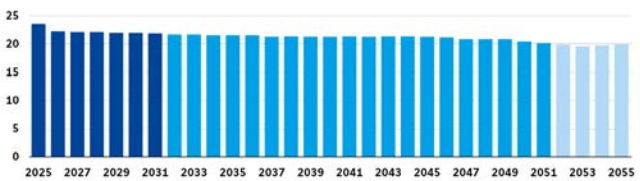
Bevolkingsprognose (% 0-17) in Buitenveldert-Oost



Bevolkingsprognose (% 65+) in Buitenveldert-West



Bevolkingsprognose (% 65+) in Buitenveldert-Oost



maar bewoners ook langs elkaar heen leven en zich vooral in hun eigen gemeenschap/bubbel begeven.

De stedenbouwkundige opzet van het Algemeen Uitbreidingsplan is kenmerkend voor Buitenveldert en draagt bij aan kwaliteiten zoals ruimte en groen, maar maakt de scheiding met Zuidas ook zeer zichtbaar. Een deel van bewoners hecht waarde aan het behoud van deze stedenbouwkundige opzet, andere bewoners vinden dat minder belangrijk.

De ligging en bereikbaarheid van Buitenveldert worden goed gewaardeerd, want zowel de stad als natuur zijn nabij. Ten opzichte van vroeger lijkt het openbaar vervoer verslechterd door het verdwijnen van haltes en aanpassing van de tramlijn. Terwijl de ontwikkeling van Zuidas wel leidt tot meer drukte in de wijk. Het private Gelderlandplein busje vangt een deel van de OV behoefte in de wijk op.

Als het gaat om verdichtingsmogelijkheden zien bewoners met name kansen voor het optoppen van wooncomplexen in Buitenveldert Noord, het transformeren van leegstaande kantoorpanden in Buitenveldert Zuid en verdichten langs de Europaboulevard en de toekomstige stadsstraten Buitenveldertselaan en Van Leijenberghlaan.

2.3 Ruimtelijke kwaliteiten van het huidige Buitenveldert

Hieronder worden de bestaande kwaliteiten van Buitenveldert beschreven. Deze komen voort uit de verschillende ruimtelijke analyses (zie kader op p. 7), de cultuurhistorische verkenning, en uit de participatie met bewoners.

Ruimtelijke structuur

De robuuste structuur van groen, water en hoofdwegen, inclusief de grote parken, vormt de drager van de ruimtelijke structuur van Buitenveldert. Daarbinnen liggen de woonbuurten met telkens een eigen karakter, bebouwingsstructuur en intieme, rustige binnenhoven. Anders dan in andere AUP-gebieden zijn er systematisch verspreid ook voorzieningen en kleine bedrijvigheid in de wijk. Kantorenclusters bevinden zich vooral in het gebied ‘De Klencke’, in het noordoosten aan de De Boelelaan, in de hoogbouwflats aan de Europaboulevard en aan de westkant van de Van Nijenrodeweg. Maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid in de wijk. Scholen en kerken zijn geclusterd in stroken in de Kastelenbuurt. Daarnaast is er een internationale school aan de A.J. Ernststraat en zijn er scholen aan de zuidwestkant van de wijk. Het Gelderlandplein vormt het belangrijkste winkelcentrum met ook horeca en het wijkcentrum ten noorden hiervan. Verder zijn er kleinschaligere winkelcentra in het zuidelijke deel, Rooswijck, groot Essenburg en in de Kastelenpleinen.

Netwerk publieke ruimte

De publieke ruime wordt gevormd door een orthogonale structuur van noord-zuid en oost-west gerichte, hiërarchisch geordende hoofd-, wijk- en woonstraten. Er is sprake van een ruimtelijk en functioneel onderscheid in verkeerswegen dat ook zichtbaar is in het beplantingsprofiel: de belangrijkste doorgaande wegen hebben een breed profiel met een symmetrisch boombeplantingsprofiel, buurtontsluitingswegen en winkelstraten hebben een minder breed profiel en woonstraten hebben een smal profiel, beide met een asymmetrisch boombeplantingsprofiel. De consequent doorgevoerde verschillen in vormgeving van de wegen draagt bij aan de identiteit van de verschillende buurten, fungeert als oriëntatiepunten in de wijk en creëert logische routes voor voetgangers, fietsers en voertuigen (Cultuurhistorische Verkenning Buitenveldert 2025). Plekken voor ontmoeting zijn vooral gekoppeld aan de winkelcentra in de wijk. In het centrum van het Gijsbrecht van Aemstelpark ligt het ontmoetingseiland.

Hoogteontwikkeling

De parallel aan de infrastructuur gelegen bebouwing is geordend in hoog-, middel- en laagbouw. Het gebruik van hoogbouw (op grotere schaal dan in de Westelijke Tuinsteden) was nieuw voor Amsterdam. Kenmerkend aan de wijk is de opbouw van de bebouwing van hoog in het noorden naar laag in het zuiden. Veel meer dan in het aanvankelijke plan zijn de hoge flats direct aan de hoofdwegen (en parken) gekomen. Zij zijn verdeeld over de bebouwingsranden met ten noorden ervan open ruimte zodat het probleem van slagschaduw op andere woningen zich min-

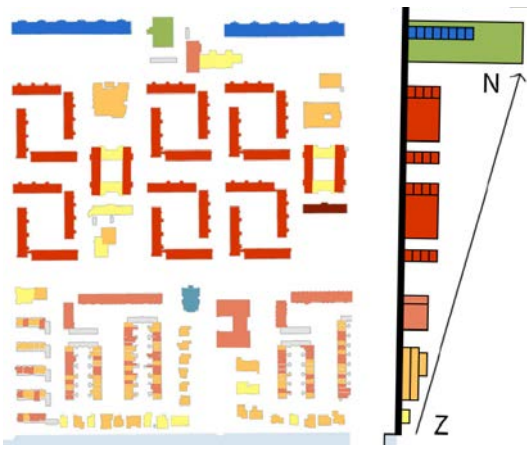
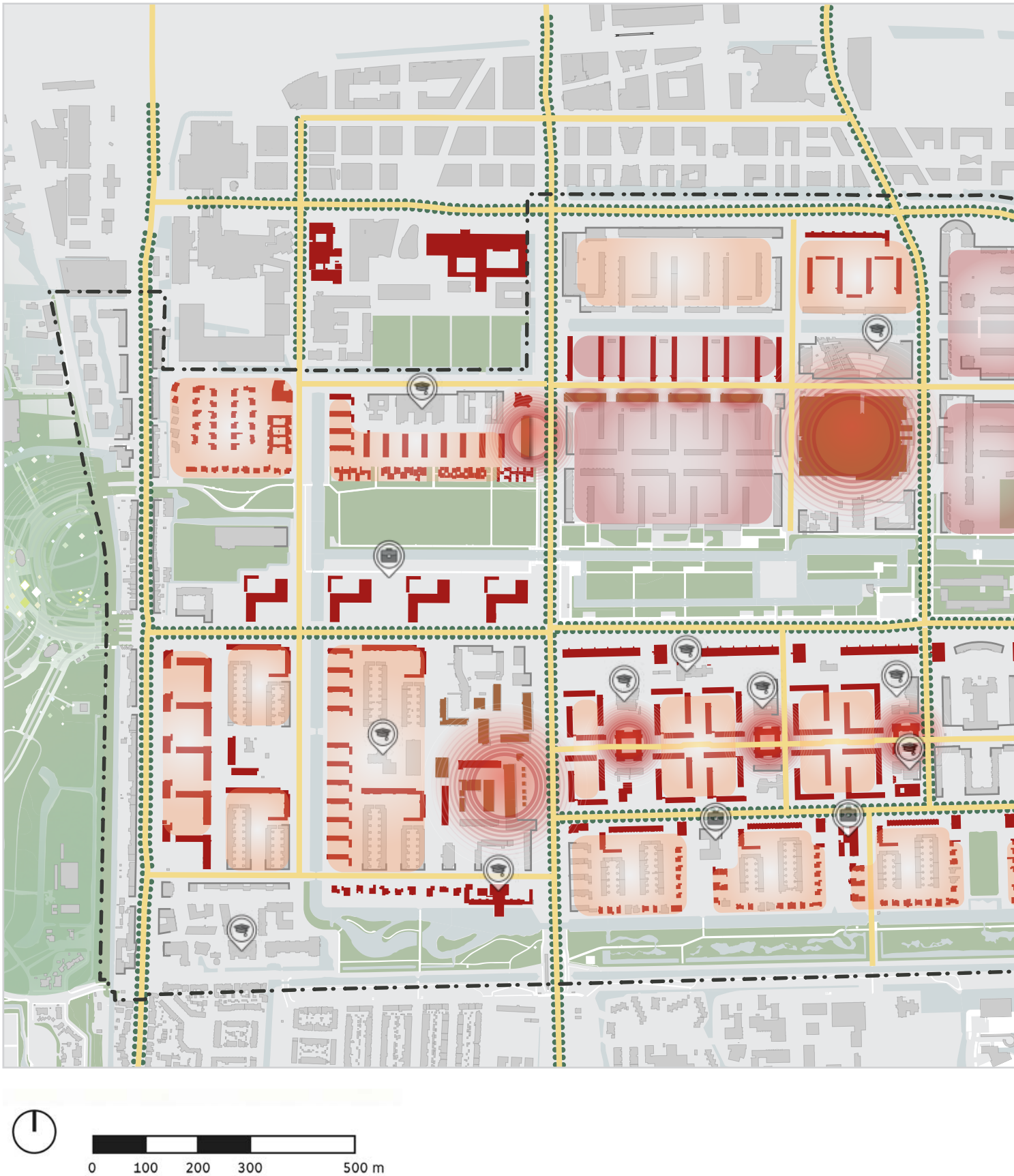


Diagram hoogteontwikkeling

Kaart: Bestaande Ruimtelijke Kwaliteiten





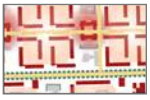
Legenda



Amsterdamse Bos en Amstelpark, twee grote parken in de scheggen aan de randen
van Buitenveldert.



Gijsbrecht van Aemstelpark, groen hart van de wijk. Het lineaire park in het midden van Buitenveldert vormt een directe verbinding naar de parken in de scheggen aan weerszijde van de wijk. Parallel aan de Gijsbrecht van Aemstelpark liggen de watergangen die een stevige orthogonale waterstructuur vormen. Het groen- en waternetwerk is zorgvuldig geïntegreerd in de stedelijke opzet en heeft een recreatieve en ecologische functie. Bomenlanen geven doorgaande straten een deels monumentale, groene uitstraling.



Een raster van straten en lanen verbindt de verschillende buurten. Openbare ruimte en gebouwen staan vaak in relatie tot elkaar qua verhouding, ritmiek, architectuur en inrichting van de openbare ruimte.



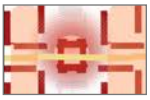
Een gevarieerde groenstructuur, die zich opbouwt van de privé tuinen tot het open landschap, gevarieerd van specifiek vormgegeven in drukke gebieden tot vrije natuur in de buitengebieden. De plaatsing van bomen voegt zich naar de stedenbouwkundige situatie en naar de architectuur.



Ruimte en openheid door doorzichten en asymmetrische straatprofielen. Ook een ruime verhouding tussen de hoogte van gebouwen en de open ruimte daartussen speelt daarbij een belangrijke rol.



Intieme, rustige hoven binnen een stempelstructuur. Er is een grote verscheidenheid aan woningen en woningplattegronden waarin licht en een flexibele indeling een grote rol spelen.



Levendigheid en ondernemerschap in winkelgebieden, het centrale Gelderlandplein, in het kleinere winkelcentrum Rooswijck, langs de A.J. Ernststraat en in de Kastelenpleinen . Voorzieningen zijn in Buitenveldert verspreid in en tussen de woongebieden te vinden. Meer dan in andere tuinsteden is in Buitenveldert een menging van functies gerealiseerd van kantoren, bedrijven en voorzieningenzones met wonen. De aanwezigheid van relatief veel werkgelegenheid heeft mede bijgedragen aan het succes van deze wijk.



In het zuidelijke gedeelte van Buitenveldert (zuidelijk van het Gijsbrecht van Aemstelpark) is de kenmerkende stempelstructuur bijzonder fijnmazig gevarieerd en hoogwaardig opgezet. Dit in nog steeds in zijn oorspronkelijke vorm behouden. Een duidelijk kenmerk is de hoogteontwikkeling, opbouwend van laag in het zuiden en hoog naar het noorden. Het is
zorgvuldig ontworpen en bergt grote kwaliteit.

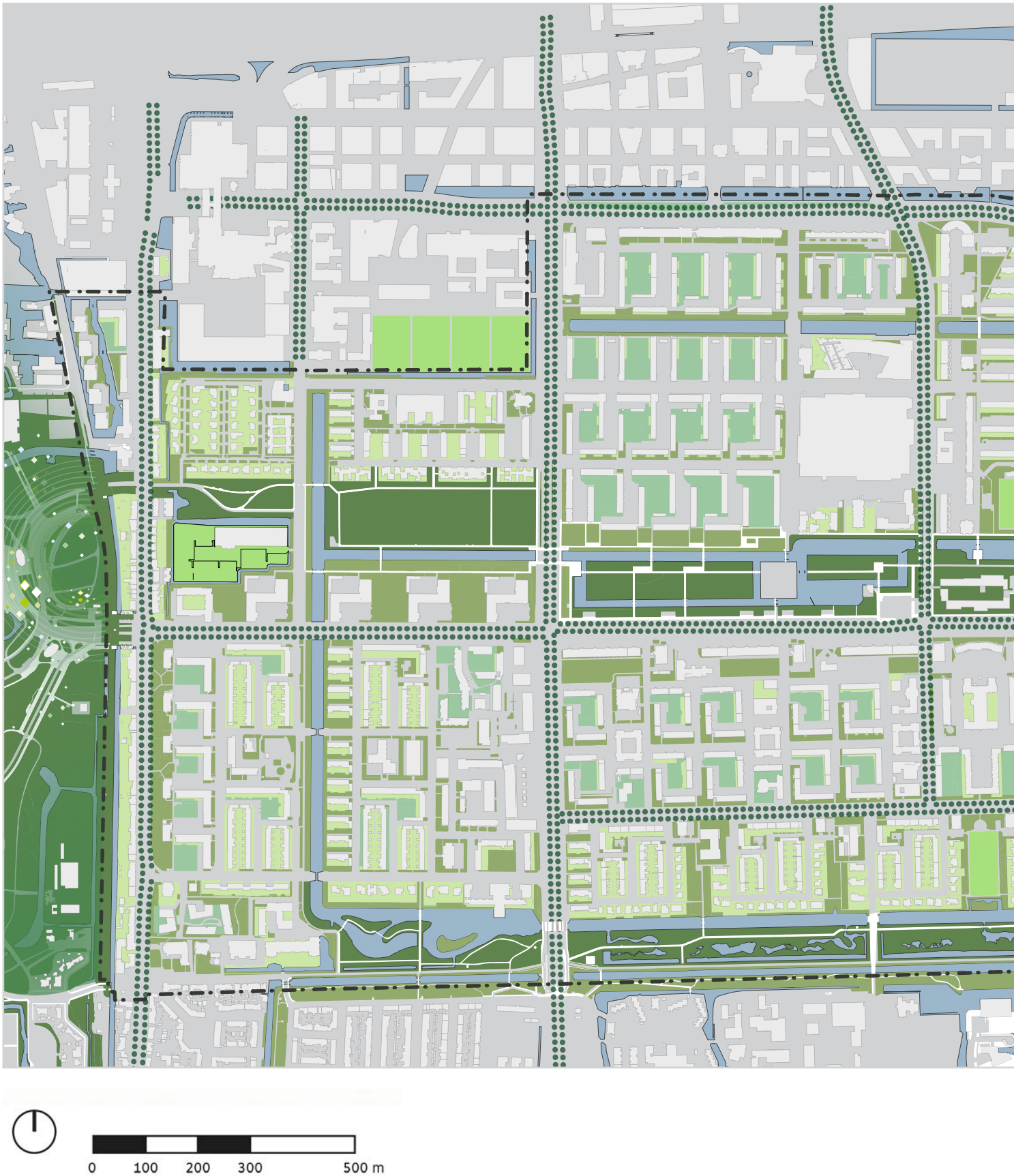


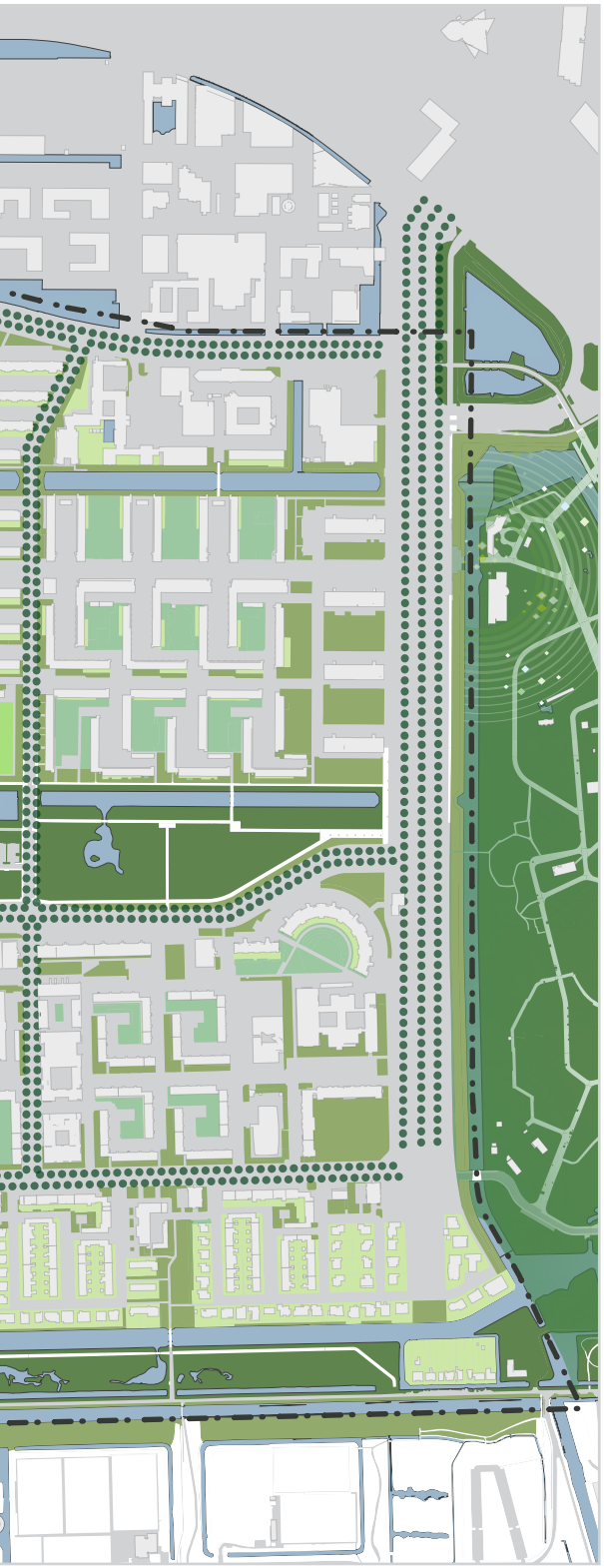
Cultuurhistorisch / architectonisch bijzondere gebouwen, deels met monumentwaardige kwaliteit, vormen identiteitsdragers in de wijk en geven diepgang aan het historische verhaal van Buitenveldert.



Niet-woonfuncties zoals kantorencluster , scholen en kerken en andere gebedshuizen zijn verspreid in het gebied en verzorgen de buurten.

Kaart: Bestaande kwaliteiten groen en landschap

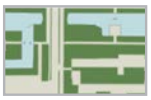




Legenda



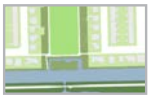
Het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg. Grote groengebieden aan weerszijde van de wijk Buitenveldert.



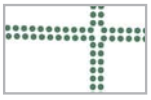
Het Gijsbrecht van Aemstelpark en het Kleine Loopveld. Verbindende, rustige groengebieden in de wijk tussen de groene scheggen. Maken ook deel uit van de ecologische structuur.



De watergangen. Structurerend netwerk met functie voor biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie



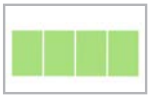
Fijnmazig groensysteem. Hiërarchisch opgebouwd groensysteem, kenmerkende kwaliteit van het AUP gebied, bestaand uit een aaneenschakeling van groene elementen met verschillende omvang en (gebruiks-)kwaliteit.



Hoofdbomenstructuur. Bomenlanen langs doorgaande wegen vormen een belangrijke kwaliteit in Buitenveldert.



Groene hoven in de woonbuurten. Groene hoven hebben belangrijke functie voor de leefkwaliteit van de wijk.



Sportlocaties

der voordoet. De hoofdwegen of hoofdassen zijn daarmee over het algemeen al de meest intensief bebouwde zones van Buitenveldert. Hoogbouw vormt dus geen – zoals in Plan Zuid – beëindiging van formele zichtlijnen, maar wordt ingezet om hoofdverkeerswegen te begeleiden. De zorgvuldig ontworpen hoogteontwikkeling in zijn geheel garandeert een geleidelijke overgang van het landelijk gebied naar de stad.

Groen en landschap
In het AUP vormt het doorlopend groen samen met het grid van verkeerswegen en waterlopen de grondslag voor ruimtelijke continuïteit. Buitenveldert wordt helder begrensd door drie groengebieden van formaat. De Amstelscheg en het Amsterdamse Bos vormen de oostelijke en westelijke begrenzing van de wijk. Het Kleine Loopveld vormt de zuidrand van Buitenveldert en de afgrenzing naar Amstelveen toe. De Amstelscheg en het Amsterdamse Bos worden met elkaar verbonden door een centraal in de wijk gelegen groene hoofdas: het Gijsbrecht van Aemstelpark. Dit park, dat in de eerste ontwerpen voor de wijk al was opgenomen is structurerend element van Buitenveldert.
In het noordelijke deel van de wijk ligt ten noorden van de A.J. Ernststraat een waterloop met groene oevers die als derde groene oost-west as fungeert. Deze vormt een kleinschalige pendant van het Gijsbrecht van Aemstelpark.

Het groen was maatgevend in het ontwerp van de wijk. De waarde van dat groen zit niet alleen in de afzonderlijke elementen zoals de parken maar juist ook in het samenhangende, fijnmazige netwerk waarin het buiten de stad gelegen landschap is verbonden met het groen in de woonwijken. Bewoners kunnen zo van de woning, via de privé-tuinen, en de collectieve hoven, door het openbaar groen in plantsoenen en groenstroken, langs de groene straten, via de grote parken, naar de groene scheggen en het open landschap wandelen. Het fijnmazige groensysteem is een belangrijker drager van de ruimtelijke structuur en vormt een bijzondere kwaliteit van de wijk.
De groene hiërarchie ondersteunt in de tuinsteden de hiërarchie van het verkeerssysteem, die bestaat uit een opklimmende reeks van voetpad, woonstraat, buurtstraat, wijkweg en verkeersstraat.

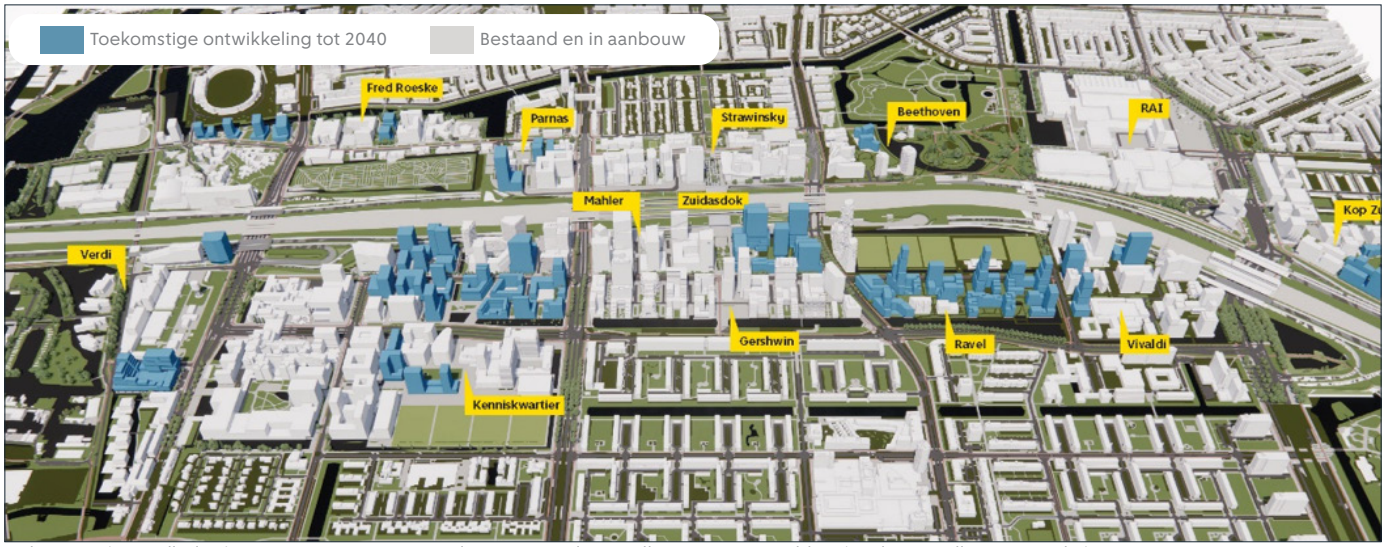
Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit
In de AUP-gebieden zijn de architectuur van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet niet los van elkaar te zien. De samenhang tussen repeterende architectuureenheden, de verkavelingswijzen en woningtypologieën en de stedenbouwkundige opzet als geheel is karakteristiek. De waardering van de bebouwing als geheel is daarom gebaseerd op deze vier aspecten. Duidelijk wordt dat vooral de repeterende, kenmerkende bebouwings-stempels in het zuidelijke gebied hoog gewaardeerd worden naast enkele gebouwen en bijzondere compositie van hoge schijven en torens aan de Van Nijenrodeweg en de Europaboulevard (zie de waarderingskaarten op p.65).

Conclusie ruimtelijke kwaliteiten
De beschreven kenmerkende structuren vormen het karakter en de bijzondere kwaliteiten van Buitenveldert. Het behoud en waar mogelijk versterken van deze waardes is belangrijk bij de ontwikkeling van de wijk. Binnen deze structuur is er ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die andere kwaliteiten toevoegen en ertoe dienen knelpunten/problemen op te lossen. Deze dienen wel zorgvuldig ingepast te worden zodat bestaande kwaliteiten niet verloren gaan. Op andere punten botsten de cultuurhistorische waarden met nieuwe inzichten en ambities (zie 2.7).

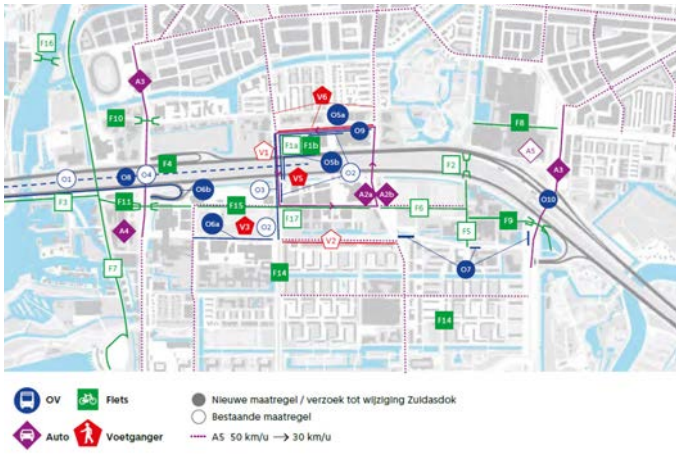
2.4 Ruimtelijke dynamiek vanuit de omgeving

Hedendaags is Buitenveldert geen losgekoppeld stadsdeel meer zoals het vroeger wel was. Het ligt ingebed tussen Zuidas en Amstelveen. Andere tuinsteden die ongeveer in dezelfde periode zijn gebouwd, zoals de Westelijke Tuinsteden, hebben in de afgelopen jaren een grootschaliger vernieuwingsproces ondergaan. Grote delen van de oorspronkelijke bebouwing zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In Buitenveldert is geen grootschalig vernieuwingsproces toegepast. De woningen zijn groter en technisch beter van kwaliteit. Ze werden in de loop der jaren gerenoveerd, deels van liften voorzien en worden nog steeds erg gewaardeerd. Ook de functiemening en aanwezigheid van werkgelegenheid hebben bijgedragen aan het succes van Buitenveldert.

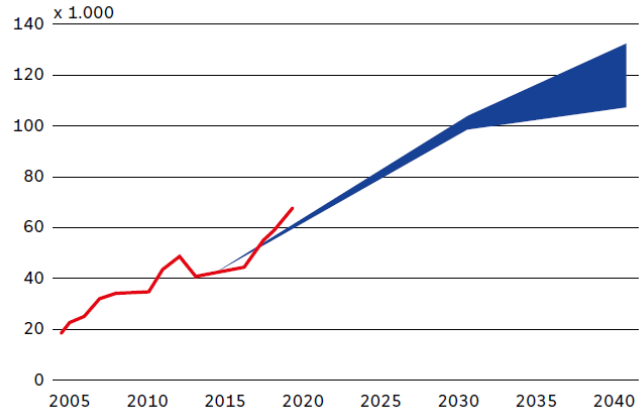
Er spelen rondom Buitenveldert wel een aantal grote (ruimtelijke) ontwikkelingen die invloed hebben op de wijk:
- De verdere ontwikkeling van de Zuidas -van een perifeer zakencentrum met kantoren tot een van de nieuwe gemengde stedelijke centra van Amsterdam- leidt langzaam tot veranderingen in de positie van Buitenveldert op de ‘mental map’ van Amsterdam. In Zuidas komen er de komende jaren nog een aantal woongebieden



Indicatieve (niet volledige) weergave programma Zuidas 2040 aan de noordkant van Buitenveldert (Studie aanvulling MERZuidas)



Fysieke maatregelen Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar (2023)

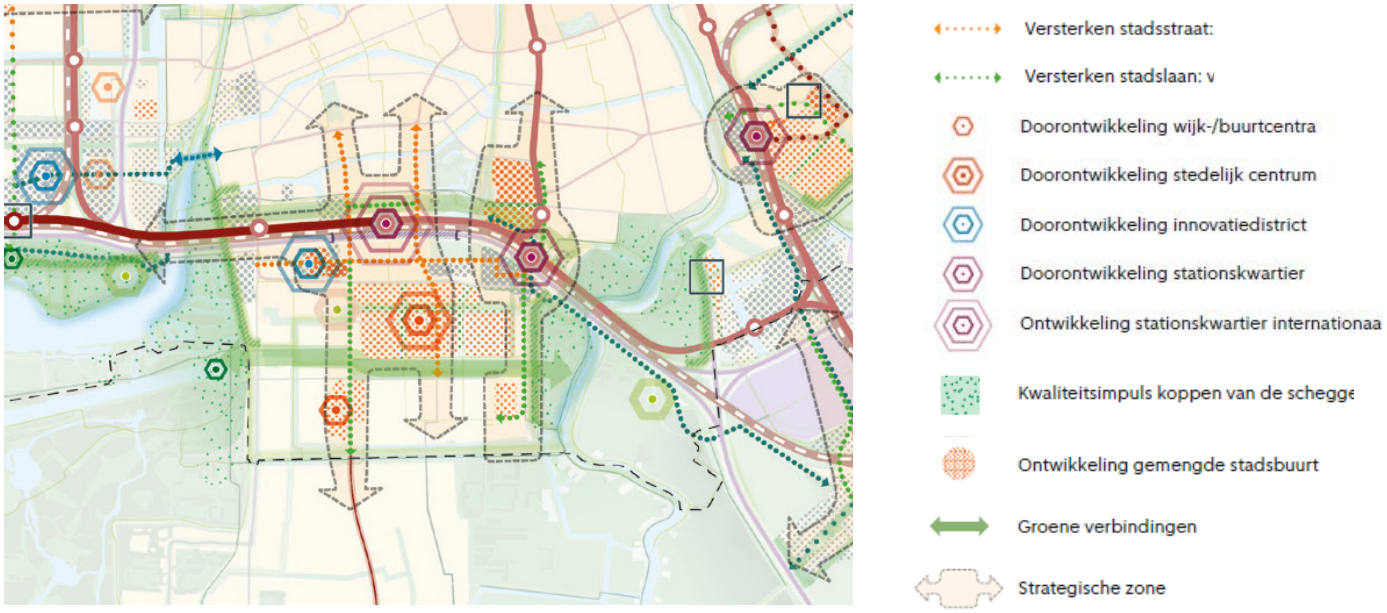


Aantal in- en uitstappers treinstation Zuid (excl. overstap tussen treinen). Rode lijn = realisatie 1992-2019. Blauwe vlak = bandbreedte prognose 2020-2040 (ProRail en NS, oktober 2020, bewerkt).

(Ravel, Vivaldi, Verdi) bij, en wordt het kenniskwartier ontwikkeld. De grote aantallen nieuwe bedrijven, werknemers en bewoners zullen gebruik maken van voorzieningen in het Zuidasgebied, maar ook van voorzieningen in de omliggende gebieden in Buitenveldert.

- Zuidasdok verbetert de (langzaam verkeer) aansluiting van Zuidas en Buitenveldert op de binnenstad. Belangrijk daarbij is de oostelijke fietstunnel (Vivaldipassage) vanuit het Beatrixpark richting de Klenke.
- De uitbreiding van station Zuid met een derde perron voor internationale treinen
- De afwaardering van de A2 entree zorgt naar verwachting voor meer drukte op de afrit van de A10 richting de Europaboulevard/RAI
- De ontwikkeling van het RAI gebied (vastgelegd in een nota van uitgangspunten) tot gemengd stedelijk gebied draagt ook bij aan de drukte rondom dit knooppunt.
- De mogelijke komst van een Erotisch centrum op de kop van de Europaboulevard zorgt voor meer drukte en meer verkeer op dat kruispunt. Er zijn zorgen over overlast van deze functie.
- De maatregelen uit het mobiliteitsplan Zuidflank
- Amstelveen ontwikkelt in de komende jaren woningen aan de noordkant (Uilenstede). Daarnaast zetten ze in op een nieuwe langzaamverkeer verbinding aan de oostkant.

Door deze dynamiek verandert de positie van Buitenveldert in de stad. Van een tuinstad als satelliet van de stad naar een centraal gelegen wijk tussen het hoogstedelijke centrum van de Zuidas en het zuidelijk gelegen Amstelveen. Buitenveldert krijgt steeds meer een stedelijk karakter. Daardoor wordt Buitenveldert steeds aantrekkelijker voor nieuwe groepen 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 dienst-



Kaart uit de Ontwikkelstrategie 2035 met daarin conceptueel de ontwikkeling weergegeven (Ontwikkelstrategie 2025)

verlenende bedrijven (stadsverzorgende functies zoals catering, copyshops, stomerijen, witgoed-, en reparatiebedrijven) is het aantrekkelijk om zich in dit gebied te vestigen.

2.5 Problemen/uitdagingen Buitenveldert

In het huidige Buitenveldert zijn naast de kwaliteiten ook een aantal problemen/uitdagingen. Deze zijn zowel ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk. Daarnaast zijn er nog een aantal stedelijke uitdagingen die een weerslag hebben op Buitenveldert.

Dit GOP adresseert noodzakelijkerwijs alleen problemen die een ruimtelijke component hebben. Puur sociaal-maatschappelijke problemen moeten via andere wegen worden aangepakt. Daarnaast is het oplossen van de benoemde ruimtelijke problemen afhankelijk van voldoende investeringsruimte en politieke wil. Daarmee adresseert dit GOP dus niet alle benoemde problemen, het GOP heeft desalniettemin wel een compleet overzicht willen schetsen.

Problemen/uitdagingen vanuit stedelijke opgaven

Op stedelijke schaal spelen een aantal grote uitdagingen die ook z'n weerslag krijgen in Buitenveldert.

- Er is de dynamiek van de groeiende stad, in dit geval vooral vanuit Zuidas. Zie 2.4. Hiertoe heeft Buitenveldert zich te verhouden.
- Daarnaast heeft de stad als geheel een woningbouw opgave. De woningnood in de stad is hoog en de doelstelling is om 7500 woningen per jaar te bouwen. De Omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie 2035 zien daarbij kansen in Buitenveldert. De uitdaging is om deze woningen op een passende manier in te voegen in het bestaande Buitenveldert. Het is daarbij nadrukkelijk de opgave de 'complete stad' en 'vitale buurten' te borgen (zie 3.4).
- Tot slot voelt Buitenveldert op dit moment nog niet optimaal verbonden met haar buren: Amstelveen, Zuidas en Zuid. Er zitten 'gaten' in de meest logische routes én het is niet altijd duidelijk wat de meest logische route is. Dit geldt met name voor langzaam verkeersroutes.

Problemen/uitdagingen sociaal-maatschappelijk

Zoals gezegd noemen we hier alleen sociaal-maatschappelijke problemen met een ruimtelijke component. Veel van deze problemen zijn genoemd in de participatie, of komen naar voren uit statistische gegevens.

Wonen

- Tegengestelde demografische dynamiek. Er zijn nog steeds relatief veel ouderen die met de tijd een veranderende woonbehoefte hebben. Tegelijkertijd is er een stijgend aantal gezinnen en sterk op de stad georiënteerde doelgroepen. Dit zorgt voor een mismatch tussen de woningen waarin mensen wonen en hun woonbehoefte. Er zijn veel ruime woningen in Buitenveldert maar (te) weinig kleinere, levensloopbestendige appartementen voor oudere bewoners. Oudere bewoners willen graag in de buurt blijven wonen maar kunnen geen gepaste woning vinden. Daardoor komt de nodige doorstroming niet voldoende op gang. Tegelijk komen er ook weer meer gezinnen met kinderen naar de wijk die gebruik zouden willen maken van de grotere woningen. De wijk is juist

wel geschikt voor gezinnen door de opzet met groene hoven en kinderspeelplaatsen. Ook zijn er woningen nodig voor starters en internationals die baat hebben bij kleinere appartementen.
- In sommige buurten is sprake van een lage sociale cohesie en is een toename van bewoners en huishoudens met sociale problematiek zichtbaar.
- 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. Dit bemoeilijkt transformatie.
- Uit participatie: Groepen leven volgens bewoners langs elkaar heen en zijn erg op zichzelf. Dit geldt zowel voor de Joodse en Aziatische gemeenschappen, als voor verschillende groepen internationals en ouderen. Bewoners karakteriseren Buitenveldert als anoniem en individueel.

Voorzieningen
- Het voorzieningen aanbod loopt in delen van Buitenveldert terug of sluit niet meer goed aan op de bewoners. Voor alleen wonende ouderen 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.
- Uit participatie komt naar voren dat bewoners zorgen hebben over het verminderende aanbod aan voorzieningen. Ze missen plekken waar een levendige sfeer heerst, mensen op straat zijn. Er is weinig te doen.
- 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.
- 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.
- Het aantal kinderen neemt toe. Het aanbod voor jongeren zal mee moeten veranderen met de toename van gezinnen met kinderen en jongeren. Er is veel behoefte aan ondersteuning bij de opvoeding van kinderen.
- Voorzieningen clusters anders dan het Gelderlandplein zijn belangrijk voor bewoners, maar zijn soms verouderd of hebben een weinig aantrekkelijke uitstraling.
- De winkels op Gelderlandplein zijn daarentegen gericht op een wat kapitaalkrachtiger cliënteel en zijn voor veel bewoners niet betaalbaar.
- De meningen over de waarde voor de wijk van de Zuidas zijn verdeeld, veel voorzieningen op de Zuidas zijn in het weekend gesloten. Kinderen vinden de Zuidas fantastisch.

Openbare ruimte en sport
- De openbare ruimte is niet altijd geschikt voor ouderen.
- Het aanbod aan sport en spel moet worden aangepast op het groeiende aantal kinderen en jongeren.
- Mensen vinden het soms te stil, te weinig 'ogen op de straat', en stukken met veel struikgewas kunnen onveilig aanvoelen. Toch wordt de wijk als overwegend veilig ervaren.

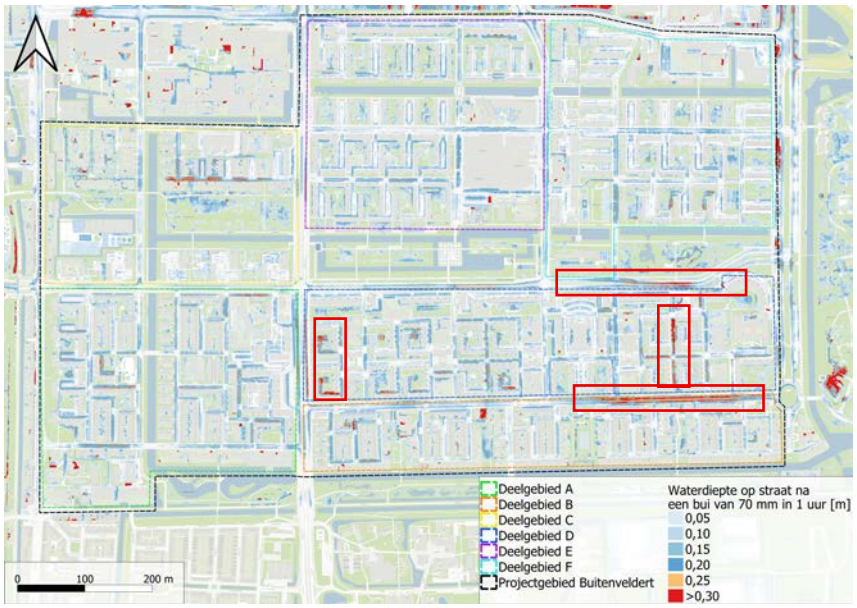
Problemen/uitdagingen Ruimtelijk

Er zijn de afgelopen jaren verschillende ruimtelijke analyses en studies gedaan (zie kader op p. 7). Deze zijn een zeer waardevolle bron gebleken voor het in kaart brengen van de puur ruimtelijke problemen en uitdagingen die Buitenveldert heeft. We benoemen hieronder niet per punt de bron, maar de gebruikte studies/analyses zijn de volgende: Quickscan Buitenveldert (2023), Atlas Buitenveldert (2024), Kansen en verbindingenkaart zuid (versie 2025), Verkenning ontwikkelingskansen hoofdassen Buitenveldert (2013), Klimaatadaptatiescan Ingenieursbureau (2025).

Openbare ruimte
- Een deel van de openbare ruimte is verouderd en sluit niet aan op de gebruikers (ouderen/jongeren)
- De Kastelenstraat met de vier pleinen is een drager van de hoog gewaardeerde ruimtelijke opzet van Buitenveldert. Echter hebben de straat en de pleinen niet de gewenste uitstraling die recht doet aan de belangrijke positie in de wijk. De openbare ruimte in de Kastelenstraat die de pleinen met elkaar verbindt is deels rommelig en versnipperd in plaats van één samenhangend geheel. De potentie die deze dragende structuur heeft wordt daardoor niet benut.
- Versteende openbare ruimte: In het AUP is er veel aandacht voor een ruime openbare



Loopafstand tot koelteplek. Groen voldoet aan de norm van maximaal 300 meter. (Klimaatadaptatiescan Igenieursbureau 2025)



Waterdiepte bij regenbui van 70mm in 1 uur (Klimaatadaptatiescan Ingenieursbureau 2025)

- De Van Nijenrodeweg en de Van Boshuizenweg zijn onderdeel van het hoofdnet auto, en moeten voldoen aan 90 mm in 1 uur bui. Deze voldoet nu niet aan de 70 mm in 1 uur bui, laat staan de 90 mm in 1 uur bui.
- De straat Bouvigne en de straat Dever, laten veel overlast zien. Op deze weg zijn waterdieptes van circa 0,40 m te zien bij een bui van 70 mm in 1 uur (rood).

ruimte gegeven. Daarin vormt het groen een belangrijke kwaliteit. Maar ook heeft dit geleid tot een versteende openbare ruimte met zeer brede stoepen, straten met parkeerstroken aan beide zijden en parkeerpleinen tussen de woonstroken. Omdat het groen steeds belangrijker wordt i.v.m. onder meer hittestress en wateroverlast is het wenselijk om de openbare ruimte een minder verharde ruimte te laten zijn. Ook is het gezien de hoeveelheid verharding moeilijk om alle stoepen op een goed beheerniveau te houden waardoor onveilige en onaantrekkelijke plekken in de openbare ruimte ontstaan.

Duurzaamheid/Klimaatbestendigheid

- Een deel van Buitenveldert heeft kans op wateroverlast. Bij een bui van 70mm per uur komt er op bepaalde plekken water tegen de gevels te staan.
- De wijk voldoet over het algemeen goed aan de eisen voor ‘loopafstand tot koelteplek’. Wel is er op een kleine aantal plekken een risico op hittestress (Gelderlandplein, van Boshuizenstraat, tennispark).
- De overige aspecten van de klimaatadaptatiescan (funderingsproblematiek, overstromingsrisico) leverden geen significante aandachtspunten op.
- De woningen zijn grotendeels gerealiseerd in de jaren 60 van de vorige eeuw. Veel van deze woningen moeten verduurzaamd worden. Mede door deels achterstallig onderhoud is dit verbonden met hoge kosten voor de eigenaren/VVE’s.

Verkeers- en OV systeem

- Oversteekbaarheid hoofdassen: De Boelelaan, Buitenveldertselaan en Europaboulevard, hebben een zeer breed profiel en veel autoverkeer. Dit maakt deze straten moeilijk over-

steekbaar waardoor deze een barrière vormen in het ruimtelijke netwerk van de wijk en gebieden van elkaar scheiden. De Boelelaan vormt op deze manier een harde grens tussen Buitenveldert en Zuidas. De Europaboulevard vormt -ondanks de bijzonder groene uitstraling- een scheiding tot het Amstelpark. Vooral ouderen vinden de straat moeilijk oversteekbaar en kunnen zo het Amstelpark slecht bereiken.
- Onduidelijke langzaamverkeersverbindingen met Amstelveen: Aan de zuidkant vormt de brede groenstrook 'Het Kleine Loopveld' de rand van Buitenveldert en de overgang naar Amstelveen. Dit groengebied heeft een belangrijke functie voor de ecologische verbinding tussen de Schinkelscheg en de Amstelscheg en als recreatiegebied. De voet- en fietsverbindingen in noord--zuid-richting tussen Buitenveldert en Amstelveen is hier echter onduidelijk. Voetganger en fietsers moeten hun weg tussen de woongebieden en door het groengebied vinden via kronkelig verlopende paden. Het sportpark ''t Loopveld' in Amstelveen is onder meer een belangrijke bestemming voor bewoners in Buitenveldert.
- Slechte OV verbindingen met Zuid en Amstelveen: Ondanks dat het noordelijke deel van Buitenveldert binnen het bereikbaarheidsgebied van de drie stations in Zuidas ligt is de wijk slecht ontsloten en verbonden met Zuid / het centrum van Amsterdam en met Amstelveen. Alleen lijn 5 loopt als sneltram door naar Amstelveen via de Buitenveldertselaan. Om de tram sneller te maken zijn er alleen nog 3 haltes in Buitenveldert. Aan de oostkant stop de tram ten zuiden van de RAI in het gebied Vivaldi in Zuidas. Verder is er alleen één buslus door de wijk naast het privé door het winkelcentrum gerunde 'Gelderlandpleinbusje'.

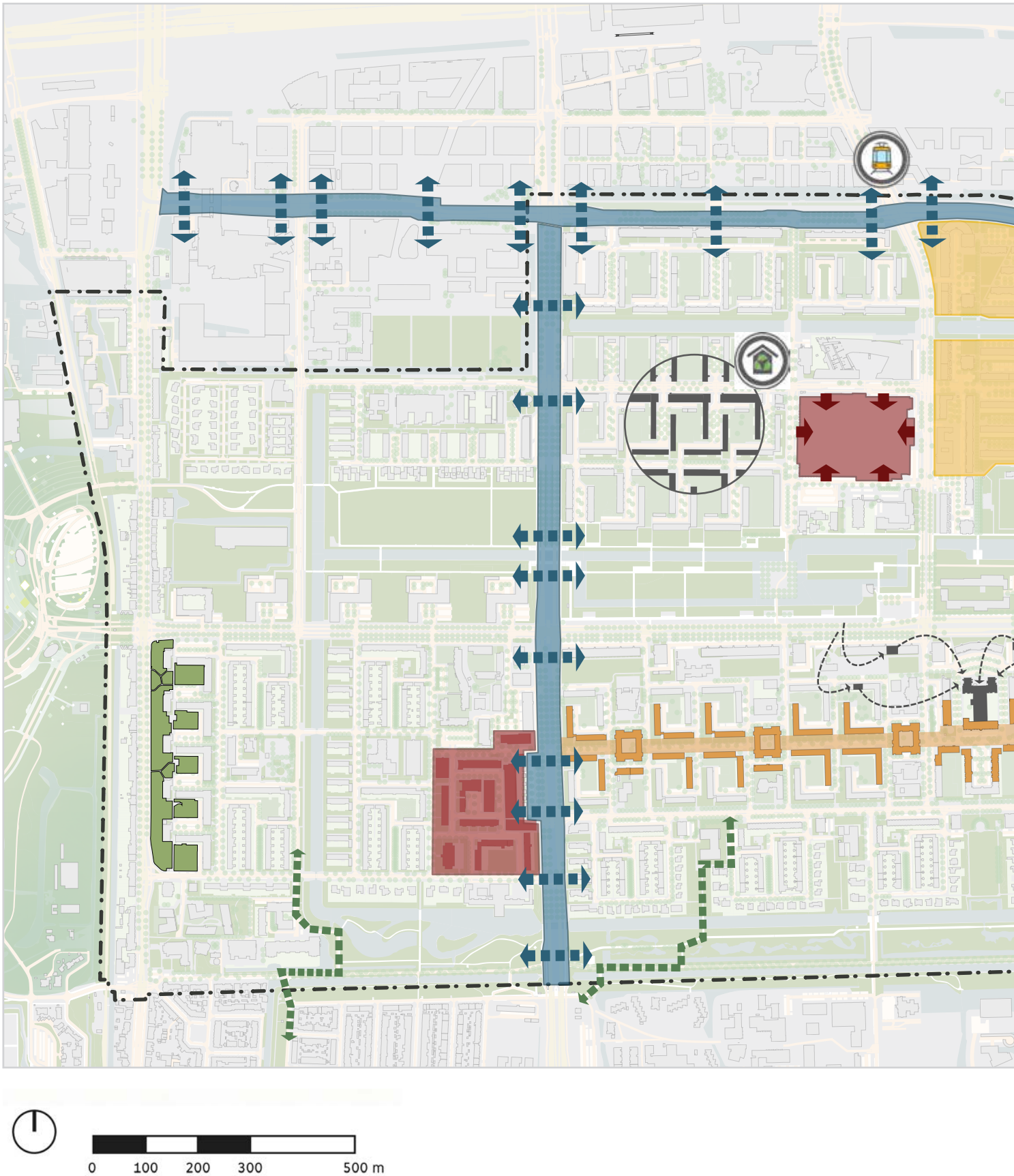
Groen
- Groenstroken zonder functie: Aan de randen van de wijk, langs de Amsteveenseweg bij Bolestein en langs de Europaboulevard tussen en naast de hoge flats, bestaan enkele relatief ruime groenstroken die (behalve als kijkgroen) geen duidelijke functie hebben. Ze vormen geen duidelijk onderdeel van de systematisch opgezette groenstructuur in Buitenveldert en lijken over gedimensioneerd.
- Daarnaast zijn er verspreid door de wijk kleinere groenstroken met bossages die niet altijd goed onderhouden zijn en soms voor gevoelens van onveiligheid zorgen.

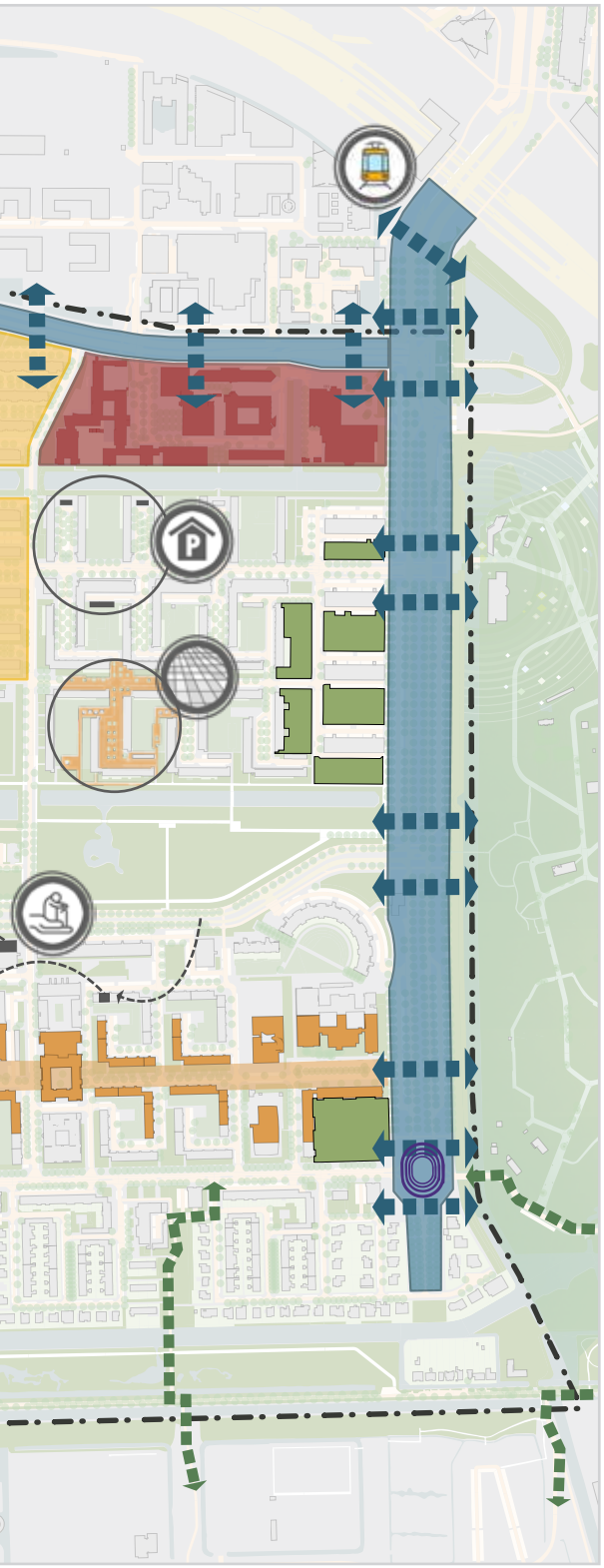
Gebieden met voorzieningen
- Het winkelcentrum Gelderlandplein is opgezet als een naar binnen gekeerde 'shoppingmall' die daarmee minder bijdraagt aan de levendigheid op straat. Het creëert een naar binnen gericht, luxe gebied dat weinig uitstraling op de omgeving heeft. Zo ontstaat er geen aantrekkelijk, fijnmazig doorwaadbaar centrum van de wijk met onder een centraal plein als ontmoetingsplek. Het 'centrale plein' ligt binnen in het gebouw.
- Het gebied Zwaansvliet/Rooswijck is een gebied in het zuidwesten van Buitenveldert. Het achter het buurtwinkelcentrum Rooswijck gelegen gebied Zwaanvliet bestaat uit een verzameling van verschillende, kleinschalige functies, bedrijven, kantoren, hotel en woningen. Zowel de bebouwingsstructuur als de functies hebben geen samenhang en de openbare ruimte is onduidelijk en heeft weinig verblijfskwaliteit.
- De Kastelenstraat heeft een bijzondere stedenbouwkundige structuur met pleintjes met voorzieningen, maar de uitstraling van de openbare ruimte kan worden verbeterd.

Woongebied buiten AUP-structuur
- In het gebied tussen de Van Leijenberghlaan en de Van Heenvlietlaan is in de jaren 80 van de afgelopen eeuw een woongebied ontstaan dat niet aansluit bij de kenmerkende AUP-structuur. Deze strook was oorspronkelijk gereserveerd voor de Rijksweg 3 naar Rotterdam. De bebouwing in dit gebied sluit weliswaar in delen aan bij het idioom van het AUP (zongeorienteerde strokenbouw, geen oriëntatie op de doorgaande weg) maar mist een aantal kwaliteiten die de woonbebouwing in het AUP wel biedt (onder meer gemeenschappelijke hoven). Langs de Van Leijenberghlaan liggen de tuinen van de woningen langs Geervliet waardoor er geen stedelijke ruimte aan de straat in het centrum ontstaat.
- Het gebied De Klencke ligt in het noordoosten van de wijk tegenover de Zuidas. Het bestaat uit een woonzorgcentrum, enkele grote kantoorpanden, verspreide woongebouwen en een groot hotel. Het heeft weinig verbinding met de omgeving. Het diffuse karakter sluit niet aan bij de heldere opzet van de wijk.

Parkeergarages
- In het AUP is er veel aandacht aan het autobezit gegeven. Naast parkeerstroken langs de straten zijn er tussen de haken- en strokenbebouwing parkeerterreinen aangelegd waaraan de entrees van de woningen liggen. In veel wooncluster zijn er daarnaast ook losstaande stroken met garages gebouwd. Deze eenlaagse gebouwen hebben/ hadden alléén de functie parkeren voor een klein aantal bewoners. Inmiddels zetten we met Amsterdam maakt ruimte in op minder ruimte voor auto's in de openbare ruimte (zie p.60). Losstaande garagestroken in een woongebied met middenhoogbouw zijn vanuit dit oogpunt niet logisch

Kaart: Problemen/uitdagingen





Legenda

Moeilijk oversteekbare hoofdassen vormen een barrière in het ruimtelijke openbare ruimte-netwerk.

Het winkelcentrum Gelderlandplein, opgezet als een naar binnen gekeerde 'shoppingmall' , bijdraagt weinig bij aan de levendigheid op straat.

De gebieden Zwaansvliet en De Klencke hebben ruimtelijk geen samenhang; de openbare ruimte is diffuus met weinig verblijfskwaliteit.

Woongebied niet aansluitend bij de kenmerkende AUP-structuur.

Over-gedimensioneerde groenstroken, kwalitatief onder benut, aan de randen van de wijk

De Kastelenstraat met de 4 pleinen, waardevolle structuur maar zonder de gewenste uitstraling en samenhang. Deels rommelig en versnipperd openbare ruimte. De potentie van deze dragende structuur wordt daardoor niet benut.

Onduidelijke langzaamverkeersverbindingen met Amstelveen

Rotonde: Over gedimensioneerd straatprofiel, rotonde zonder toegevoegde waard / functie

Voor onderstaande elementen is de locatie op de kaart een voorbeeld. Het komt door de hele wijk voor:

Deels verouderd ingerichte openbare ruimte sluit niet aan bij de behoeftes van de bewoners / gebruikers. Over gedimensioneerde verharding in de openbare ruimte

Veel verharde ruimte ten behoefde van autoparkeren in de openbare ruimte

Slechte OV verbindingen met Zuid en Amstelveen

Achterstand in verduurzaming van een groot aantal woningen. Verduurzaming verbonden met hoge kosten voor de eigenaren / VVE's

Gebrek aan geschikte woningen voor ouderen; belemmering voor doorstroming en vrij komen van grotere woningen voor gezinnen

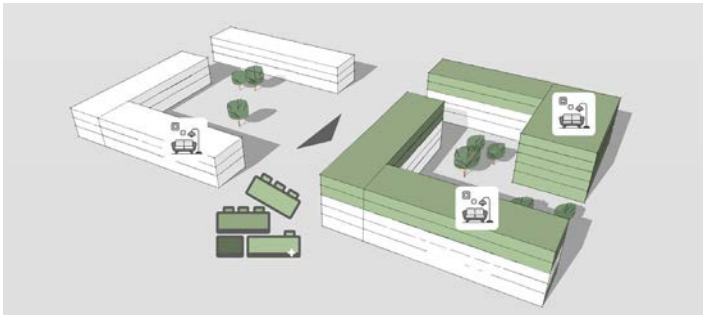
en dragen ook niet bij aan de levendigheid in de openbare ruimte. Deze ruimte zou anders/beter gebruikt kunnen worden.

Tot slot zijn er in Buitenveldert planologische beperkingen. Dit gaat met name om de beperkingen vanuit het luchthavenindelingsbesluit (LiB) die over Buitenveldert Zuid liggen. Maar ook de grote aardgasleidingen in het zuiden en oosten van de wijk leveren mogelijk beperkingen op.

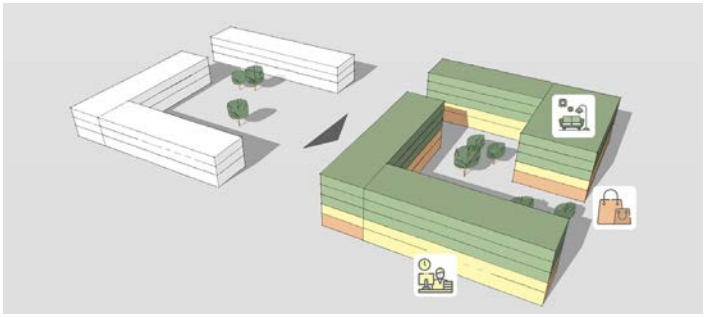
2.6 Wat is de opgave?

Samenvattend uit bovenstaande komen we tot aan aantal hoofd-opgaven voor Buitenveldert:

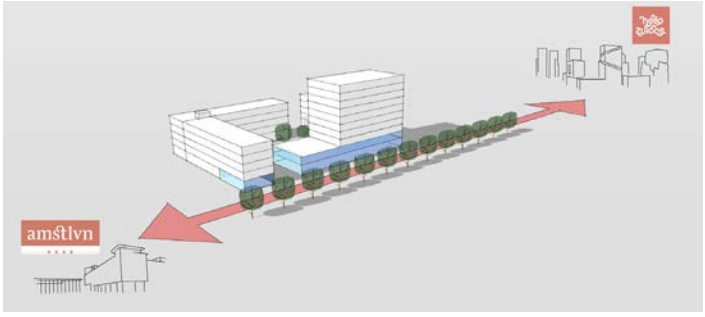
- Verdichten: bijdragen aan de stedelijke woningbouw ambitie, toevoegen van levensloopbestendige woningen, toevoegen van woningen voor andere doelgroepen, toevoegen van woningen voor meer levendigheid en draagvlak voor lokale voorzieningen.



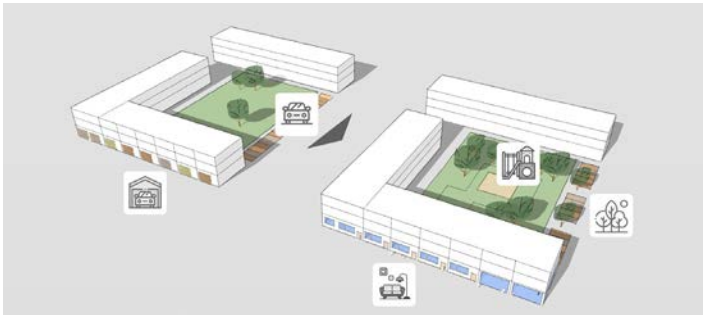
- Op de juiste plekken ruimte maken voor passende voorzieningen zodat iedereen in Buitenveldert de basisvoorzieningen in de buurt heeft.



- De veranderende positie in de stad (meer lob dan satelliet) ruimtelijk vormgeven door de verbinding met Zuid/Zuidas en met Amstelveen te versterken.



- Het groene karakter van Buitenveldert behouden en versterken door het bestaande groen beter toegankelijk te maken, kwalitatief onderbenut groen op een andere manier te gebruiken, en de kwaliteit van groen te verbeteren.



2.7 Wat zijn de ruimtelijke dilemma's en daarin gemaakte keuzes?

Als we de opgaven in samenhang bekijken met de huidige situatie, de kwaliteiten, en de problemen/uitdagingen komen een drietal ruimtelijke dilemma's naar voren. In die dilemma's conflicteert een beoogde oplossing van een opgave met een bestaande ruimtelijke kwaliteit of met bestaand beleid.

Dit zijn:
1. De wens om te verdichten afgezet tegen de wens cultuurhistorische waarden te beschermen.
2. De wens om stadsstraten/-lanen te realiseren afgezet tegen de wens cultuurhistorische waarden te beschermen.
3. De wens om te verdichten tegenover de wens om te vergroenen en groen te behouden.

2.7.1 Verdichten versus erfgoed waarde

Aan de ene kant is er de wens om te verdichten. Niet alleen om vanuit Buitenveldert bij te dragen aan de stedelijke woningbouwopgave, maar ook vanuit de wens de kansen voor de wijk die uit verdichting voortkomen te bvenutten. Dit gaat enerzijds om sociaal-economische kansen, zoals het draagvlak voor voorzieningen vergroten, en anderzijds om de kans opgaven op gebouwniveau (zoals verduurzaming of groot onderhoud) op te kunnen pakken.
Daar tegenover staat het belang van het behoud van het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Zoals de cultuurhistosche verkenning Buitenveldert (M&A, 2025) mooi beschrijft is Buitenveldert het meest 'gave' stuk van het AUP, waar de ontwerpprincipes het duidelijkst zijn uitgevoerd. Het ontwerp is hier met de jaren minder aangetast dan in bijvoorbeeld Nieuw-West. De waarde zit bovendien vooral in het samenhangende geheel dat het ontwerp vormt (de 'Schotse ruit') wat het minder wenselijk maakt om individuele delen te veranderen.

Het GOP maakt in dit dilemma voor verschillende delen van Buitenveldert verschillende keuzes.
- In Buitenveldert Zuid zet het GOP in op behoud van de cultuurhistorische waarden en architectuur. Met uitzondering van Bolestein en de rand van de Europaboulevard zien we hier vooral verdichting voor ons door middel van transformatie. Het kan daarbij gaan om het transformeren van 'dode' plinten van gebouwen en ensembles van garageboxen (dus niet één individuele garage) naar woonfunctie, werkfuncttie of voorziening. Op grote schaal optoppen en het toevoegen van volumes in de bestaande structuur zijn hier minder opportuun maar zijn op kleinere schaal wel mogelijk. De beperkingen van het LiB maken verdichting hier lastiger.
- In Buitenveldert Noord zet het GOP in op verdichten. De cultuurhistorische waarden krijgen in dit gebied minder nadruk, maar wel wordt er ingezet op het zoveel mogelijk behouden van de stedenbouwkundige structuur. Voor verdichting is optoppen hier een geschikt middel, maar ook het transformeren van dode plinten (naar woonfunctie, werkfunctie, voorziening) behoort tot de mogelijkheden. Het toevoegen van volumes buiten de bestaande stedenbouwkundige structuur is minder wenselijk omdat dat de stedenbouwkundige structuur meer aantast.
- In de niet-AUP gebieden zijn in principe veel vormen van verdichting welkom zo lang ze aansluiten bij het omliggende stedelijk weefsel. Deze zullen per initiatief beoordeeld worden op hun toegevoegde waarde.

2.7.2 Stadsstraten versus erfgoedwaarde

Vanuit het stedelijke schaalniveau is er de wens om Buitenveldert vanzelfsprekender te verbinden met Zuid, Zuidas, en Amstelveen. Die wens ligt er ook vanuit Amstelveen. Ook is er een wens (mede vanuit participatie) voor meer leven op straat op bepaalde plekken. Het inzetten op een stadsslaan -straat op bepaalde plekken is een goed middel om aan deze wensen tegemoet te komen.
Aan de andere kant past het concept van een stadslaan -straat niet goed op hoe straten in Buitenveldert in het AUP ontworpen zijn. In het AUP zijn de straten geordend naar type verkeersfunctie en de bebouwing volgt de straten met opzet niet. Straten zijn voor de afhandeling van verkeer, niet om in te verblijven. De mogelijke stadslanen -straten zijn ontworpen als hoofdstraten met een verkeer afhandelende functie, dit is bijna het tegenovergestelde van wat een stadsstraat zou moeten zijn: een prettige verblijfsplek met functies in de plint in bebouwing die de straat volgt.

Het GOP maakt in dit dilemma de volgende keuzes:
- We zetten in op het geleidelijk transformeren naar een stadslaan van de Buitenveldertselaan, en het transformeren van de van Leijenberghlaan naar een stadsstraat. Dit kan door middel van herontwikkeling van de bebouwing langs de straat die beter aansluit bij het gewenste karakter en bijdraagt aan verdichting, of transformatie van nu nog 'dode' plinten om de gewenste levendigheid te faciliteren.

- De lintbebouwing van de Amstelveenseweg heeft op plekken al een stadsstraat karakter. De lintbebouwing langs deze weg moet behouden blijven. Bij nieuwe initiatieven hier moet beoordeeld worden of ze passen bij het karakter van de straat.
- De verschillende0. oost-west straten (Kastelenstraat, A.J. Ernststraat, middenstuk Boelelaan) hebben al meer een buurtfunctie. Deze functie moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.

2.7.3 Verdichten versus groen

Wat betreft groen spelen er in Buitenveldert twee dilemma's. De eerste gaat over de hoeveelheid groen en hoe dat gebruikt wordt. Aan de ene kant gaan we als stad voor Rigoureus vergroenen, en is groen op allerlei manieren waardevol voor de stad. Ook maakt het groen integraal onderdeel uit van het ontwerp van de wijk onder het AUP. Vanuit dat oogpunt zou je zoveel mogelijk groen willen hebebben. Aan de andere kant hebben we ruimte nodig voor verdichting en zijn er in Buitenveldert een aantal relatief grote en slecht gebruikte groene ruimtes die ook voor verdichting gebruikt zouden kunnen worden.
Het GOP maakt in dit dilemma de volgende keuzes:

- Behoud van de hoofdopzet van de groenstructuur is uitgangspunt. We zien alleen beperkt mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing in het groen. Dit kan in principe alleen waar groene ruimtes over-gedimensioneerd zijn, en ontwikkeling bij kan dragen aan de woningbouwopgave.
- Dit is onder andere het geval bij de Europaboulevard, daar komen een groot aantal opgaven komt bij elkaar:
  - Potentie voor verdichting op een aantal groene ruimtes aan de westkant van de weg, tussen de flats van Weerdestein in.
  - Er is een opgave om te toegankelijkheid Amstelpark te verbeteren. De Europaboulevard wordt als een grote barriere ervaren.
  - Mogelijke inpassing Erotisch Centrum
  - Het eerste deel van de Europaboulevard (op/afrit) wordt de komende jaren veel drukker door projecten in de omgeving: Ravel, Vivaldi, RAI, A2 entree, verdichting van Buitenveldert.
- Het voorstel is daarom om hier een integrale verkenning van het gebied te starten, als eerste stap richting gebiedsontwikkeling (principenota).
- Ook in Bolestein is mogelijk ruimte voor verdichting. Ook hier is het voorstel gebiedsontwikkeling te verkennen (principenota). Het gaat daar over de mogelijkheid van het toevoegen van woningen in 5 stempels.

Het andere dilemma gaat over het gebruik en de waardering van het groen. Aan de ene kant wordt het vele groen in Buitenveldert in het algemeen zeer gewaardeerd. Vooral de grote groene gebieden van het Amstelpark, Gijsbrecht van Aemstelpark, en het Amsterdamse Bos. Aan de andere kant worden sommige groene gebiedjes in de wijk als onveilig ervaren of laat het beheer te wensen over. Ook de toegankelijkheid van met name het Amstelpark wordt als slecht ervaren.

Het GOP maakt in dit dilemma de volgende keuzes:

- Het toevoegen van vierkante meters groen in de wijk is niet nodig of wenselijk. Een kwaliteitsimpuls van sommige delen van het groen is wel wenselijk.
- De beleefde toegankelijkheid van de gewaardeerde grote groene parken kan verbeterd worden. Wat betreft het Amstelpark kan dit in de voorgestelde principenota worden opgepakt, maar ook naar de beleefde toegankelijkheid van het Amsterdamse bos en het Gijsbrecht van Aemstelpark zou gekeken moeten worden.

NB: Onderstaande tabel geeft de keuzes die het GOP maakt versimpeld weer.
Zie voor uitwerking hoofdstuk 3

Dilemma: Verdichten versus erfgoed waarde		
Aan de ene kant:	Aan de andere kant:	Keuze GOP:
▪ Wens om te verdichten (vanuit stedelijke woningbouw opgave) ▪ Wens om kansen van verdichting te benutten ▪ Kansen om opgaven (verduurzaming) op gebouw niveau op te pakken	▪ Meest 'gave' stuk van het AUP ▪ Minder aangetast dan in Nieuw West ▪ Samenhangend geheel in tact laten ('Schotse ruit')	▪ Buitenveldert Zuid: Inzetten op behoud van cultuur historische waarden. Kleinschalig verdichten (vooral dmv transformatie) en mengen waar nodig/mogelijk. ▪ Buitenveldert Noord: Hier inzetten op verdichten. Zoveel mogelijk behoud stedenbouwkundige structuur. ▪ Niet AUP: Alle vormen van verdichting welkom.
Dilemma: Stadsstraten versus erfgoed waarde		
Aan de ene kant:	Aan de andere kant:	GOP voorgestelde beslissing:
▪ Hoofdstraten in AUP ontworpen als functionele verkeersader zonder verblijfsfunctie	▪ Wens om te verdichten (vanuit stedelijke woningbouw opgave) ▪ Wens op Buitenveldert meer intuïtief aan te sluiten op omgeving ▪ Wens van Amstelveen om verbindingen te versterken ▪ Wens voor leven op straat op bepaalde plekken	▪ Inzetten op stadslaan karakter bij de Buitenveldertselaan. ▪ Inzetten op stadsstraat karakter op de van Leijenberghlaan. ▪ Lintbebouwing Amstelveenseweg behouden. ▪ Buurtstraten versterken (Kastelenstraat, A.J.Ernststraat, deel Boelelaan)
Dilemma: Verdichten versus groen		
Aan de ene kant:	Aan de andere kant:	GOP voorgestelde beslissing:

▪ Stedelijke inzet op rigoureus vergroenen
▪ Is groen waardevol op allerlei manieren
	▪ In Buitenveldert zijn een klein aantal grote, relatief slecht gebruikt en gewaardeerde groene ruimtes die anders gebruikt zouden kunnen worden.	▪ Behoud van de hoofdopzet van de groenstructuur is uitgangspunt. Beperkte mogelijkheden voor gebruik groen voor verdichting.
		▪ Bovenmaats groen gebruiken voor verdichting
		  ▪ Europaboulevard: groot aantal opgaven (Potentie verdichting groene ruimtes, Opgave verbeteren toegankelijkheid Amstelpark, Mogelijke inpassing Erotisch Centrum, Drukker eerste deel Europaboulevard).
		  ▪ Bolestein: verkennen gebiedsontwikkeling: mogelijkheden toevoegen van woningen in 5 stempels (principenota)
		▪ Voorstel: 2x integraal verkennen van gebiedsontwikkeling (principenota)

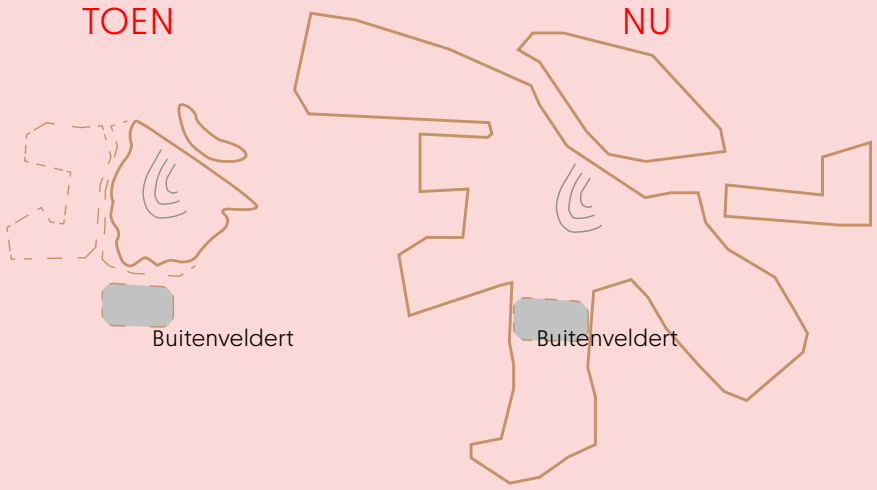
▪ Groen in Buitenveldert wordt gewaardeerd ▪ Er zijn veel grote groene gebieden in de directe omgeving	▪ Het groen is niet altijd makkelijk toegankelijk, makkelijk vindbaar, of wordt als onveilig ervaren.	▪ Groen m2 toevoegen is niet nodig of wenselijk. Kwaliteitsimpuls wel. ▪ De (beleefde) toegankelijkheid van de grote parken kan verbeterd worden.

Gemaakte keuzes op kaart: Van sateliet naar lob

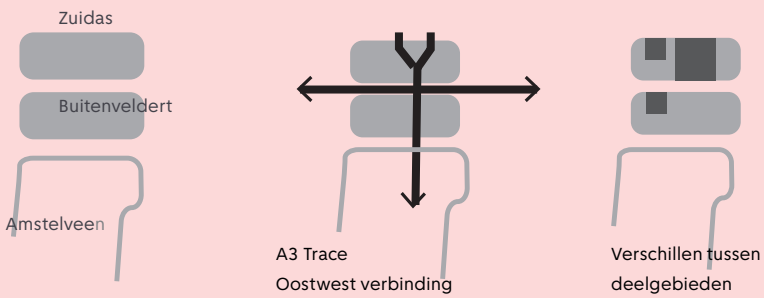
In het GOP is er voor gekozen om de ontwikkeling van Buiteveldert aan te sluiten bij de ontwikkelende en al ontwikkelde omgeving van Buitenveldert. Hierdoor wordt ingezet op ontwikkelingen en tranformaties langs de doorgaande lijnen/straten in en door Buitenveldert heen. Dit geeft ruimte om bestaande kwaliteiten in buurten te behouden en te versterken én tegelijkertijd bestaande mindere punten van Buitenveldert te verbeteren en te versterken. Het GOP maakt de keuzes om Buitenveldert meer onderdeel te laten worden van de stad.

Buitenveldert is gebouwd in andere tijd waarin andere zaken leidend waren in het maken van ruimtelijke keuzes dan nu, in het GOP worden keuzes gemaakt vanuit de nu leidende principes zonder afbreuk te doen aan bestaande kwaliteiten van Buitenveldert. De dominante positie van de auto wordt bijvoorbeeld verkleind ten favaure van voetgangers, fieters, openbaar vervoer en groen.

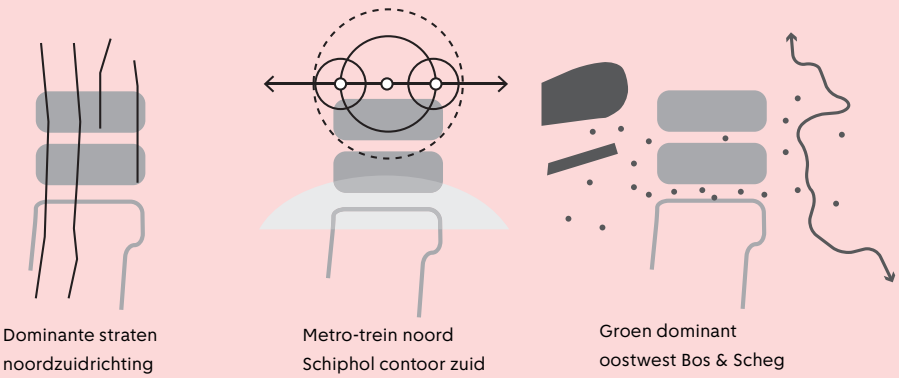
- *Buitenveldert is bedacht en grotendeels gebouwd als satelliet stad maar is inmiddels onderdeel van de Amstelveenlob van de (vingerstad) Amsterdam. Ingeklemd tussen de Zuidas en Amstelveen.*
- *Dit geeft aanleiding bepaalde principes uit het ontwerp van Buitenveldert opnieuw tegen het licht te houden en opnieuw na te denken over de doorgaande straten en lijnen van naar en door Buitenveldert en de groene buitenrand.*



- *Buitenveldert anders uitgevoerd dan bedacht was in het AUP plan.*
- *De rijksweg A3 is nooit gebouwd en de oostelijk brug over de Amstel is er bijv. nooit gekomen.*
- *Niet alle delen van Buitenveldert zijn hierdoor op het gebied van erfgoed even waardevol en doordat niet alles volgens plan is uitgevoerd is er ook ruimte voor verbetering.*

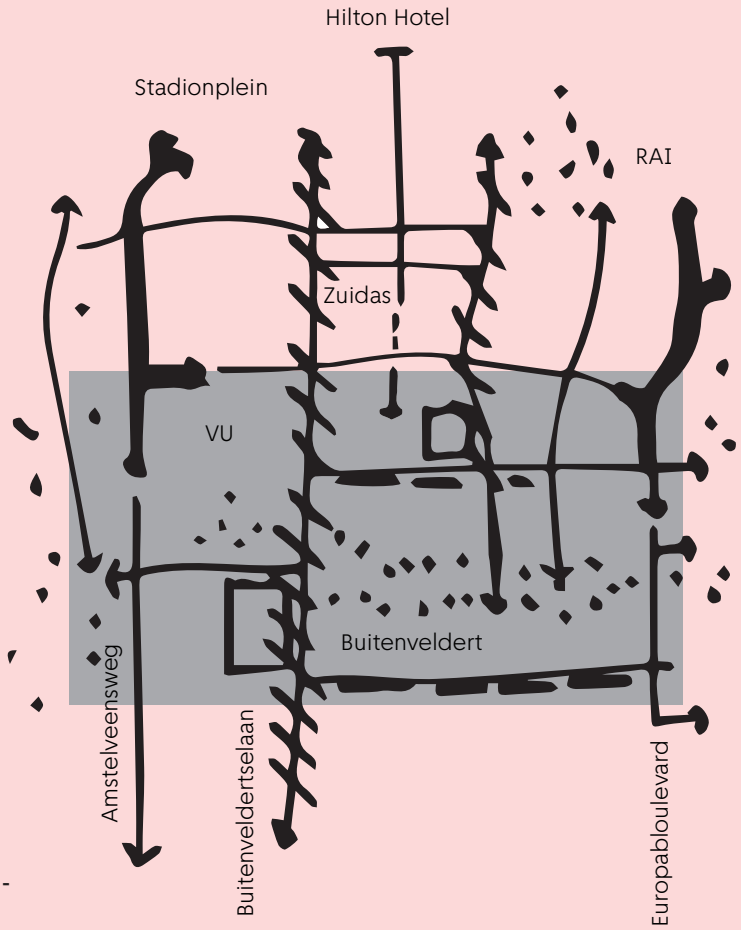


- *Buitenveldert heeft zowel in Oost-West als in Noord-Zuid richting verschillen en sterke structuren.*
- *Oost-West, zijn de groenstructuren dominant en Noord-Zuid zijn de stedelijk en mobiliteitsinvloeden dominant: -Doorgaande routes en wegen. -Geluidscontour van Schiphol aan de zuidzijde - Station Zuid en de Zuidas aan de Noordzijde. Dit geeft richting aan mogelijke verdichting.*



Buitenveldert is onderdeel van de stad geworden en keuzes in Buitenveldert moeten hierdoor in de grotere context geplaatst worden. De straten en lange lijnen lopen vanuit Buitenveldert door naar Zuidas, Zuid en Amstelveen. Deze lijnen hebben al karakter, identiteit in deze gebieden. Dit geeft richting aan de mogelijkheden en potentie van de lijnen in Buitenveldert. De oost- west straten kunnen wat onafhankelijker beschouwd worden.

Op de schets hiernaast is Buitenveldert in het grijs weergegeven ten opzichte van de doorlopende lange lijnen die door Buitenveldert heen lopen.

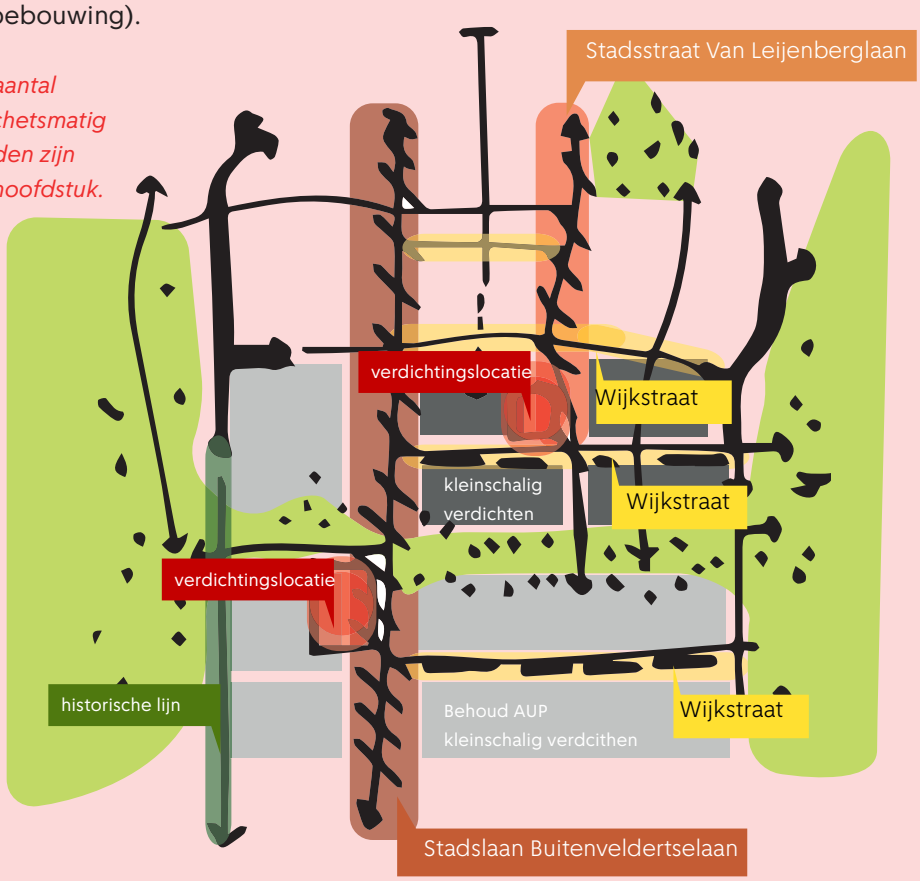


In het GOP worden nieuwe definities en concepten voor Buitenveldert opgenomen die aansluiten bij de huidige situatie en opgaven. Lange lijnen en verschillende gebiedstypes worden in samenhang met elkaar nader gedefinieerd (functies, identiteit, bebouwing).

In de schetskaart hiernaast zijn een aantal gedefinieerde lijnen en gebieden schetsmatig weergegeven. Deze lijnen en gebieden zijn nader uitgewerkt in het volgdende hoofdstuk.

Gedefineerd zijn:

- *Stadslaan*
- *Stadsstraat*
- *Wijkstraat*
- *Gebied Behoud AUP waarde*
- *kleinschalig verdichten*
- *Gebied Structuur AUP*
- *kleinschalig verdichten*
- *Verdichtingslocatie*
- *Historische route*
- *Groen/parkgebied*
- *Groene verbinding*
- *Route langzaam verkeer*



3 Het resultaat: Wat staat er in het GOP Buitenveldert?

3.1 Het toekomstbeeld van het GOP

Buitenveldert is een unieke wijk met een rijke geschiedenis en een sterke ruimtelijke structuur, gekenmerkt door groen, rust en ruimte, en een gevarieerd woningbestand. Deze kwaliteiten vormen de basis voor een toekomstgerichte ontwikkeling waarin de wijk zich verder kan aanpassen aan de veranderende behoeften van haar bewoners en de stad. Er zijn kansen om Buitenveldert te verdichten en de kansen die verdichting dan weer biedt te benutten om te komen tot een aantrekkelijke, veerkrachtige, inclusieve, en duurzame woonomgeving, mét behoud van haar karakteristieke kwaliteiten. Door groen, erfgoed, woningbouw, mobiliteit en voorzieningen in balans te ontwikkelen, blijft Buitenveldert een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en ontspannen.

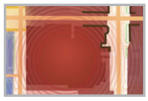
Het is begrijpelijk dat plannen voor verdichting en verandering in Buitenveldert bij sommige bewoners zorgen oproepen. De wijk zoals die nu is wordt door velen gewaardeerd. Het is waar dat verdichting en transformatie soms betekenen dat de wijk er anders uit zal zien dan nu. Niet elke verandering zal voor iedereen als een verbetering voelen, en sommige aanpassingen kunnen in eerste instantie als een verlies worden ervaren. Toch is het belangrijk om te erkennen dat Buitenveldert, net als de rest van Amsterdam, te maken heeft met grote uitdagingen. De stad groeit, de vraag naar woningen stijgt, en de behoeften van bewoners veranderen. Stilstand is geen optie als we willen dat Buitenveldert een leefbare en aantrekkelijke wijk blijft, ook voor toekomstige generaties.

De kaart op pagina 36-37 vormt de kern van het gebiedsgerichte omgevingsprogramma. Deze kaart zal in het digitaal stelsel van de omgevingswet worden opgenomen. In de paragrafen hieronder lichten we telkens per thema toe wat het GOP behelst.

De teksten hieronder schetsen een beeld van wat het GOP nastreeft. De uitvoering van het GOP is echter grotendeels afhankelijk van initiatieven van externe partijen. Zie voor hoe er met het GOP gewerkt gaat worden hoofdstuk 4.

3.1.1 Verdichting in Buitenveldert: Meer woningaanbod voor een diverse groep bewoners

Om bij te dragen aan de stedelijke woningbouwopgave en de veranderende demografische behoeften, worden nieuwe woningen toegevoegd in het bestaande Buitenveldert (verdichten). Hierbij wordt rekening gehouden met de unieke kenmerken van de wijk, zoals de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke structuur. Waar mogelijk ligt hierbij de focus op woningen die de doorstroom binnen de wijk bevorderen (zoals levensloopbestendige appartementen voor ouderen, zie p.54). De gemeente ziet kansen voor verdichting en transformatie op verschillende locaties. De precieze invulling van de verdichting verschilt per gebied.



Gelderlandplein en omgeving:
Visie voor dit gebied: In de ontwikkelstrategie wordt het Gelderlandplein genoemd als verdichtingslocatie. Dit winkelcentrum kan verder bijdragen aan de ontwikkeling van een levendig centrum van Buitenveldert als het zich meer naar buiten opent en op de omgeving richt. Samen met aanvullende functies in de publieke gebouwen aan de overkant van de Van Leijenberghlaan kan zo een aantrekkelijker centrum van de wijk ontstaan met meer woningen, diversiteit aan functies en buitenruimtes voor ontmoeting.
De gemeente zet hier in op:

- Verdichten en intensiveren van de bebouwing van het winkelcentrum en in de directe omgeving door (sloop-)nieuwbouw, optoppen of transformatie. Dit kan bijvoorbeeld op het winkelcentrum zelf, of op de locatie van het parkeerterrein, of aan de van Leijenberghlaan. Het hoogbouw beleid stelt dat hoogbouw tot 70 meter hier mogelijk is toegestaan.
- In dit centrum van de wijk moet een goede balans zijn tussen wonen, winkelen, werken, en maatschappelijke functies.
- Zie voor de sub-centra Rooswijck/Zwaansvliet pagina 43 bovenaan.



Buitenveldert Noord:
Visie voor dit gebied: Dit gebied net achter de Zuidas blijft gericht op wonen, maar kan wel verdicht worden. Als hier wordt verdicht wordt de overgang tussen de Zuidas en het lage, luwe Buitenveldert Zuid verzacht. De waardevolle stedenbouwkundige structuur blijft zichtbaar, en het vele groen blijft een kernkwaliteit.
De gemeente zet hier in op:

- Verdichten. Het heeft de voorkeur dat die verdichting plaatsvindt binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur om het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed van het AUP zoveel mogelijk te behouden. Verdichten door middel van ‘optoppen’ is daarvoor bijvoorbeeld een passend middel.
- We zetten hier in op een gemengde vitale buurt. Daar hoort een niet-woon programma bij van minimaal 20%. Daarvoor moet bestaande niet-woon ruimte behouden blijven.
- Maar ook het transformeren van plinten zonder woonfunctie naar woonfunctie, werkfuncttie of voorziening; of het transformeren van ensembles van garageboxen is hier goed mogelijk.
- De gemeente kan hier onder voorwaarden ook (sloop) nieuwbouw steunen.
- Waar mogelijk dragen de te bouwen woningen bij aan doorstroming binnen Buitenveldert.



Buitenveldert Zuid en West:
Visie voor dit gebied: Dit is en blijft een woongebied in de luwte met een relatief lage dichtheid en een relatief klein aantal niet-woonfuncties. De mogelijkheden voor verdichten zijn hier beperkt. Dat komt zowel door de beperkingen van het luchthavenindelingsbesluit (LiB 4 en 5), als ook door de relatief hoge cultuurhistorische waarden in deze gebieden. Desalniettemin is het hier wenselijk te verdichten en te mengen waar dat kan, bijvoorbeeld om voorzieningen levensvatbaar te houden. Dit kan hier als projecten niet ten koste gaan van de cultuurhistorische waarden.
De gemeente zet hier in op:

- Verdichting door middel van kleine ingrepen. Het kan daarbij gaan om het transformeren van ‘dode’ plinten van gebouwen en ensembles van garageboxen (dus niet één

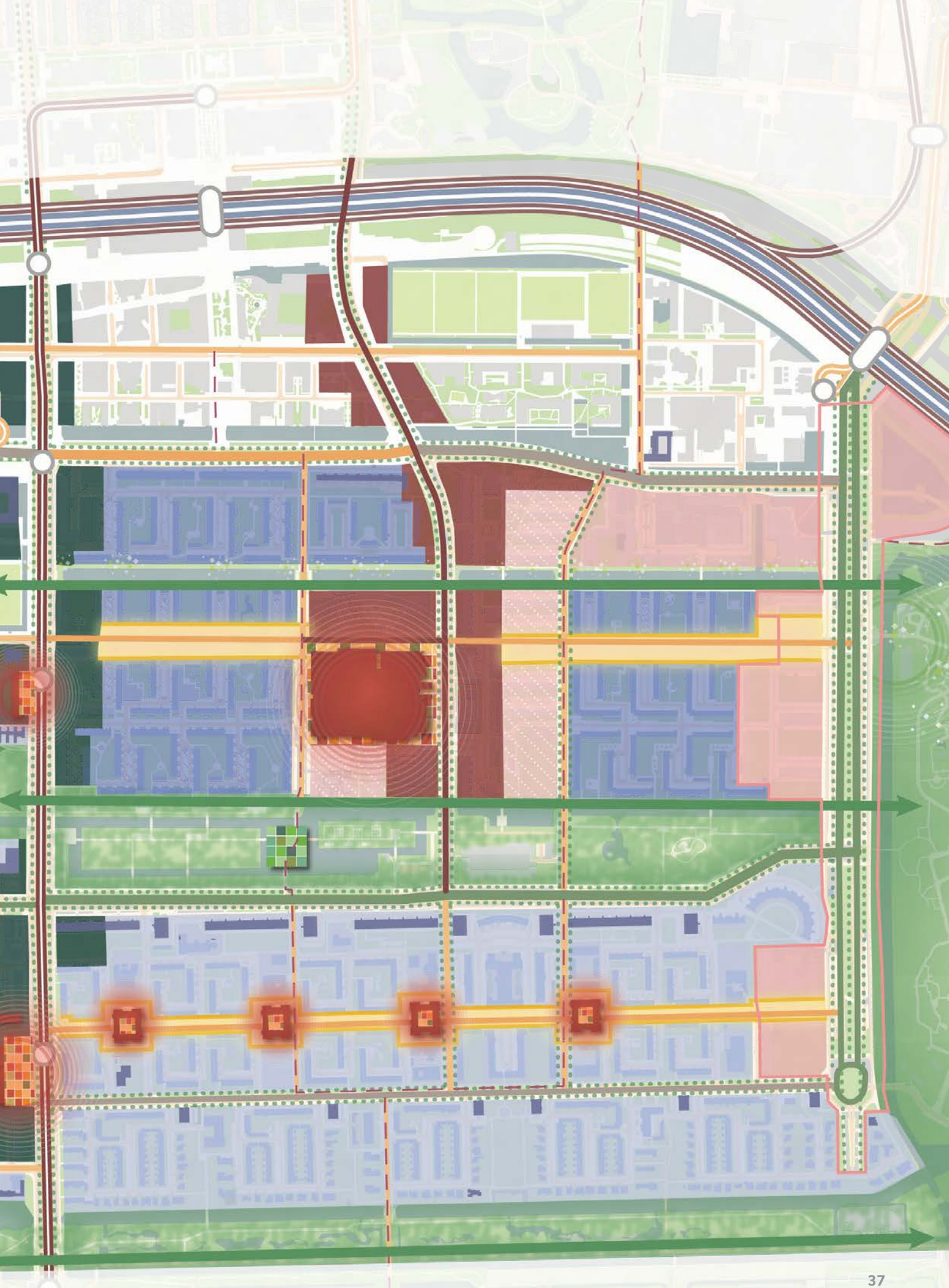
Overzichtskaart GOP

Beknopte Legenda

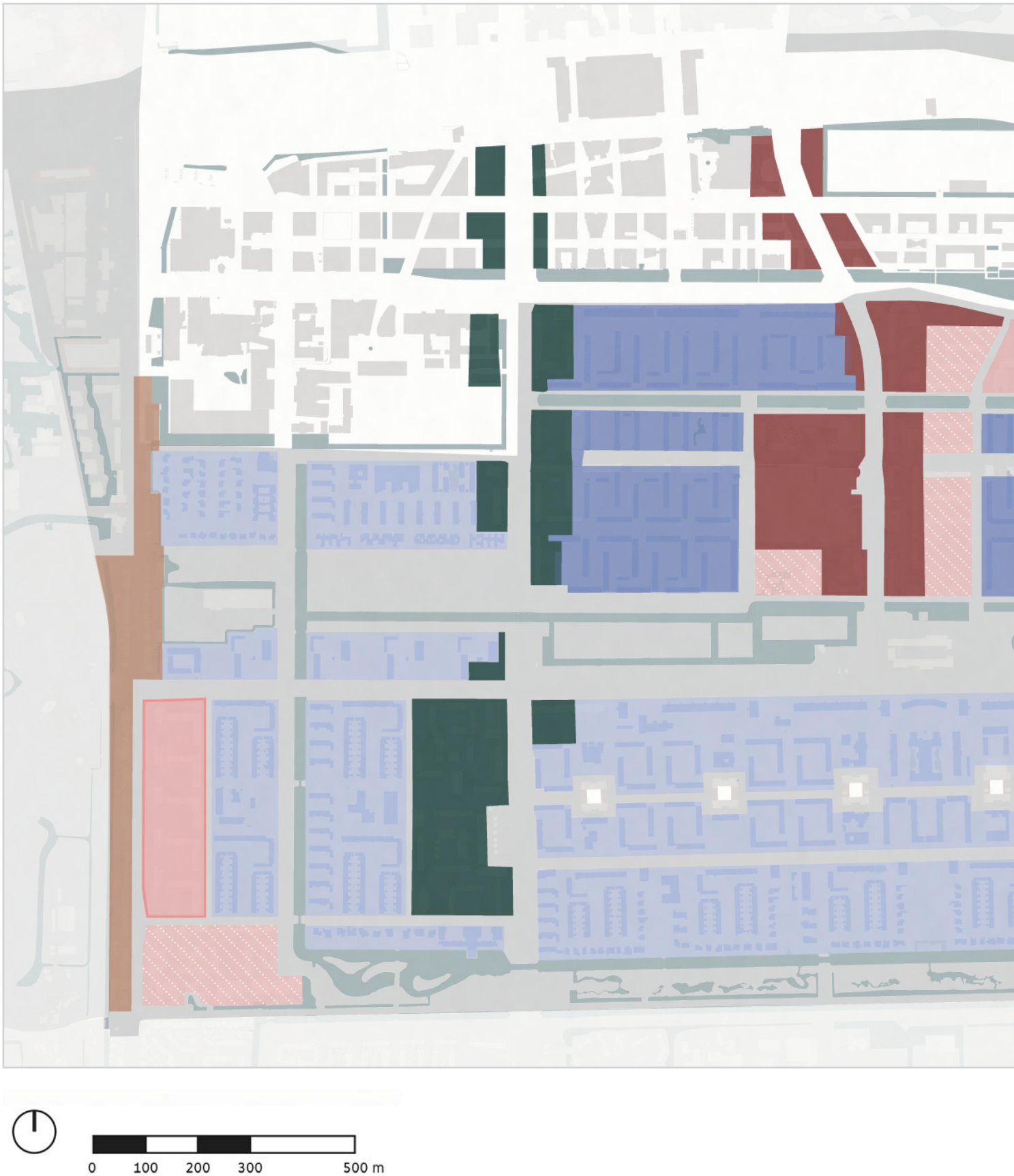
Een uitgebreide legenda is te vinden in de paragrafen 3.1.1 t/m 3.1.4

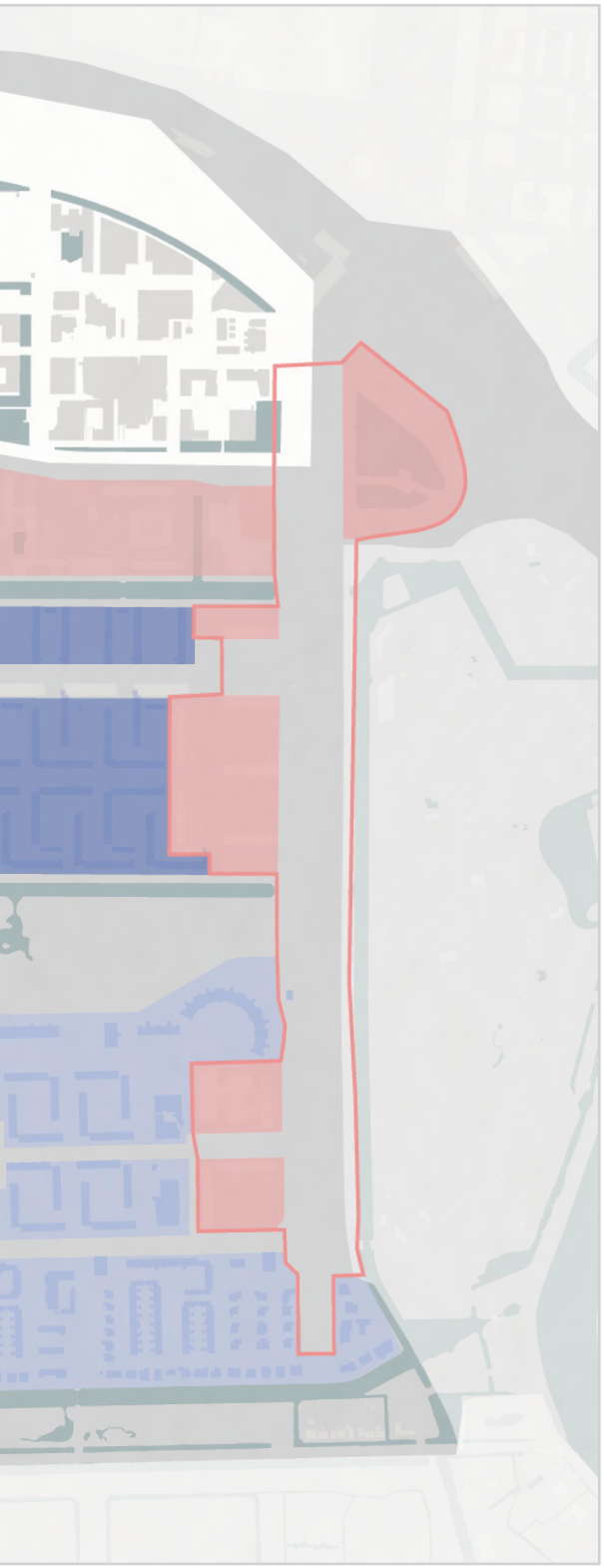
- Intensiveren centrum gebieden
- Buitenveldert Noord
  Verdichten binnen AUP structuur
- Buitenveldert Zuid en West
  Behoud AUP structuur,
  kleinschalige verdichting
- Niet-AUP gebieden
  Verdichten en transformeren
- Ontwikkelgebieden (omlijnd)
- Transformatie naar stadslaan
- Transformatie naar stadsstraat
- Historische laan
- Buurtstraten
- Groengebieden
- Orde 1 – gebouwen
- Pleinen
- Tram- en metrostations

0 100 200 300 500 m



Kaart: Verdichten en mengen





Beknopte Legenda

Een uitgebreide legenda is te vinden in de paragraaf 3.1.1 en 3.1.4

Buitenveldert Noord: Inzet op verdichten binnen de bestaande AUP structuur. Door optoppen, transformeren plinten en vrijstaande garagestroken. Lokaal onder voorwaarde sloop/nieuwbouw.

Buitenveldert Zuid en West: Inzet op behoud cultuurhistorische waarden. Verdichten in beperkte mate door bv. transformeren plinten en vrijstaande garagestroken. Lokaal toevoegen bouwvolumes waar passend in ruimtelijke structuur.

Voormalig rijksweg 3-tracé/Niet AUP:
Ruimere mogelijkheden voor verdichting, afhankelijk van de locatie / het sub-gebied. Verdichting in de strokenbouw door optoppen.

De Klencke: Transformeren gebied op basis lopende initiatieven.

Ontwikkelgebieden (omlijnd): Inzet op gebiedsontwikkeling op basis van resultaten verkenning principenota.

Inzetten op transformatie naar stadslaan. Inzet op publieksfuncties aan de straat met name op kruispunten. Versterken woonfunctie.

Inzetten op transformatie naar stadsstraat. Aanhelen straatwanden. Publieke functies in de plint. Langs Van Leijenberghlaan stevigere bebouwing wenselijk.

Kaart: Verbindingen en mobiliteit





Beknopte Legenda

Een uitgebreide legenda is te vinden in de paragraaf 3.1.2

In stadsstraten concentreren zich voorzieningen en is naast verkeer veel ruimte voor ontmoeting en groen. We sturen hier actief op met voldoende ruimte voor publieke functies in gebouwplinten, de inrichting van de openbare ruimte en het beschermen van ruimte voor functies in plinten.

De stadslanen hebben een overwegend groene inrichting met een sterke bomenstructuur. Ruimte voor voorzieningen is er vooral rondom de kruispunten. Het zijn aantrekkelijke woonplekken.

Wijkstraten: Straten voor langzaam en autoverkeer met buurtverzorgende functies in de plinten; aandacht voor versterken buurtfuncties en gebruikskwaliteit voor voetgangers en fietsers, groen en oversteekbaarheid

Buurtontsluitingsstraten: Meestal rustige en groene, doorgaande straten vooral gericht op ontsluiting van de woonbuurten; aandacht voor behoud en verbetering gebruikskwaliteit voor langzaam verkeer

Autowegen: Straten vooral op doorstroming autoverkeer gericht met daarnaast ook voldoende ruimte voor langzaam verkeer; aandacht voor continuïteit bomenrijen, gebruikskwaliteit voor langzaam verkeer en oversteekbaarheid

Aangename doorgaande routes voor langzaam verkeer
Rustige, groene straten; aandacht voor continuïteit en herkenbaarheid van de routes met duidelijke knooppunten, aanvullen van het netwerk waar nodig

Hoofdbomenstructuur: Kenmerkende, beeldbepalende bomenrijen langs doorgaande straten; aandacht voor groeikwaliteit en continuïteit bomenrijen

Groen-blauw raamwerk: Structurerend waardevol element in de wijk met hoge gebruikskwaliteit; aandacht voor behoud ecologische en recreatieve kwaliteit, groenverbinding met de groene scheggen, continuïteit van langzaamverkeersroutes

Pleinen: Centrale ontmoetingsplekken in de openbare ruimte; aandacht voor levendigheid en plintfuncties, versterken verblijfskwaliteit door vergroening

Centra: Winkelcentra voor wijkgerichte en bovenwijkse verzorging; aandacht voor versterken (plint-) functies, verblijfskwaliteit in de openbare ruimte

Hoogteaccenten: Oriëntatiepunten meestal langs belangrijke straten, behorend bij de kenmerkende structuur van het AUP

Fijnmazig stratennetwerk
Woonstraten; aandacht voor behoud kenmerkend asymmetrisch profiel met bomen, behoud en versterken verblijfskwaliteit

OV-stations tram en metro

Spoten en Spelen

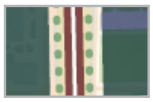
individuele garage) naar woonfunctie, werkfuncttie of voorziening, mits deze passen bij de omliggende ruimtelijke structuur en de wijk versterken.
- Op een klein aantal plekken ziet de gemeente mogelijkheden voor het toevoegen van bouwvolumes voor woningbouw en voorzieningen mits deze passen bij de omliggende ruimtelijke structuur en de wijk versterken.
- We zetten hier in op een luwe tot gemengde vitale buurt. Daar hoort een percentage niet-woon programma in van tussen de 10-20%. Daarvoor moet, vooral rond bestaande clusters van voorzieningen, het bestaande niet-woon programma worden behouden, en moet in delen van deze gebieden actief worden geprobeerd niet-woon programma in te mengen.



Voormalig rijkswegtracé (niet AUP)
Visie voor dit gebied: Deze gebieden maken geen onderdeel uit van het oorspronkelijke algemeen uitbreidingsplan, daarom zijn de cultuurhistorische waarden hier lager. Deze gebieden huisvesten belangrijke functies voor de wijk maar ze kunnen beter ruimtelijk in de rest van de wijk geïntegreerd worden. Ook is hier potentie voor verdichting.
De gemeente zet hier in op:
- In deze gebieden zijn de beperkingen van het behoud van de cultuurhistorische waarden lager, en zijn er dus ruimtelijke mogelijkheden. Wat meerwaarde heeft verschilt per sub-gebied. Projecten moeten bijdragen aan verdichting, passen bij de omliggende ruimtelijke structuur en de wijk versterken.
- In het gebied onder de Cuserstraat lijkt geen verdichting mogelijk. Dit is een recent (ca. 2010) gebouwd kantorencluster. Als er desondanks initiatieven zijn liggen er kansen.

3.1.2 Verbeterde verbindingen en mobiliteit

Buitenveldert wordt in het beeld van het GOP beter verbonden met omliggende gebieden zoals de Zuidas, Amstelveen en Zuid. Langzaam verkeersroutes worden verbeterd en duidelijker gemaakt, zodat voetgangers en fietsers zich gemakkelijk en veilig door de stad kunnen verplaatsen. De hoofdassen, zoals de Buitenveldertselaan en de van Leijenberghlaan worden aantrekkelijker, met aandacht voor oversteekbaarheid en verblijfskwaliteit, en transformeren langzaam in stadslanen/-straten. Wijkstraten zoals de Kastelenstraat en de A.J. Ernststraat worden gekoesterd, daar wordt ingezet op menging, levendigheid, en het versterken van buurtfuncties. Er wordt ingezet op een soepele verkeersafwikkeling voor de buurt als geheel, met een geleidelijke transitie naar minder straatparkeren en meer ruimte voor groen en voorzieningen. OV bereikbaarheid speelt hier uiteraard een cruciale rol in, maar valt buiten de scope van dit GOP. De mogelijkheden van de stadslaan en stadsstraat worden verkend.



Stadslaan: Buitenveldertselaan
Visie voor dit gebied: Op de Buitenveldertselaan geeft de gemeente prioriteit aan het laten ontstaan van een stadslaan (zie p. 58). Dat betekent dat we hier inzetten op het toevoegen van woningen en op functies aan de straat. Publieke functies bevinden zicht in eerste instantie vooral op kruispunten met de buurtstraten, maar mettertijd ook op andere plekken langs de straat. De cultuurhistorische waarden vinden we hier ondergeschikt aan het laten ontstaan van een levendige straat. In het mobiliteitsplan Zuidflank staan de ‘maatregelen A2 Carré Zuidas’ dit betekend dat een deel van de Buitenveldertselaan eenrichtingsverkeer wordt. Het transformeren naar een stadslaan sluit hierop aan. Snelle OV infrastructuur past bij een stadslaan, oversteekbaarheid kan hierdoor minder nadruk krijgen. Stadslanen hebben een overwegend groene inrichting met een sterke bomenstructuur. Het noordelijke deel van de Buitenveldertselaan kan op langere termijn verkleuren richting stadsstraat.
De gemeente zet hier in op:
- De gemeente ziet hier mogelijkheden voor herontwikkeling of toevoegingen langs de randen van de straat. Dit kan door sloop-nieuwbouw met meer bouwvolume en/of bouwhoogte en de transformatie van de plinten naar ruimte voor stedelijke functies. Ten behoeve van het straatprofiel is er aandacht voor het versterken van het laanpro-

fiel met doorgaande bomenrijen, die waar nodig aangevuld moeten worden, de inrichting van de openbare ruimte.
- Rooswijck / Zwaansvliet: Dit is een belangrijk sub-centrum van de wijk, ook voor Amstelveen Noord. Hier ziet de gemeente mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting door sloop-/nieuwbouw en/of optoppen, kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, en het versterken van het winkelcentrum Rooswijck. Hier gelden beperkingen wat betreft het LiB. Ook het winkelcluster bij groot Essenburg kan versterkt worden.



Stadsstraat: Van Leijenberghlaan

Visie voor dit gebied: Voor de Van Leijenberghlaan geeft de gemeente prioriteit aan laten ontstaan van een stadsstraat (zie p.58). Het toevoegen van woningen en publieke functies in de plint is hiervoor belangrijk. Ook het aanhelen van de straatwanden zodat een doorgaande wand onststaat is wenselijk. De cultuurhistorische waarden vinden we hier ondergeschikt aan het laten ontstaan van een stadsstraatmilieu. In het mobiliteitsplan Zuidflank staan de 'maatregelen A2 Carré Zuidas' dit betekend dat deze straat deels eenrichtingsverkeer wordt. Het transformeren naar een stadslaan/-straat sluit hierop aan.

De gemeente zet hier in op:
- De gemeente ziet hier mogelijkheden voor herontwikkeling langs de randen van de straat door sloop-nieuwbouw met meer bouwvolume en/of bouwhoogte; het aanhelen van straatwanden;
- behoud of transformatie van de plinten naar ruimte voor publieke functies. Vooral ter hoogte van het Gelderlandplein om het centrum van Buitenveldert te versterken;
- Ten behoeve van het straatprofiel is er aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte, het groen, en de oversteekbaarheid.



Amstelveenseweg: historische laan

Visie voor dit gebied: Deze straat heeft een belangrijke verbindende functie in het verkeersnetwerk. Daarnaast heeft de straat een historisch karakter met lage lintbebouwing dat behouden moet blijven. Het groene karakter van de straat wordt waar mogelijk versterkt en/of aangeheeld.

De gemeente zet hier in op:
- De gemeente ziet hier weinig mogelijkheden voor grootschalige ontwikkeling. Kleine initiatieven die gericht zijn op wonen, passen in de bestaande bebouwingsstructuur, én niet afdoen aan het rustige historische laankarakter zijn hier van meerwaarde. Initiatieven die zich aandienen moeten zich voegen in de bestaande lintbebouwing.
- Het noordelijke deel van de Amstelveenseweg (tot aan de kruising met de Boelelaan) heeft uiteraard een ander karakter, de nadruk ligt hier sterk op de verkeersafhandelende functie. Dit stuk valt onder Zuidas.

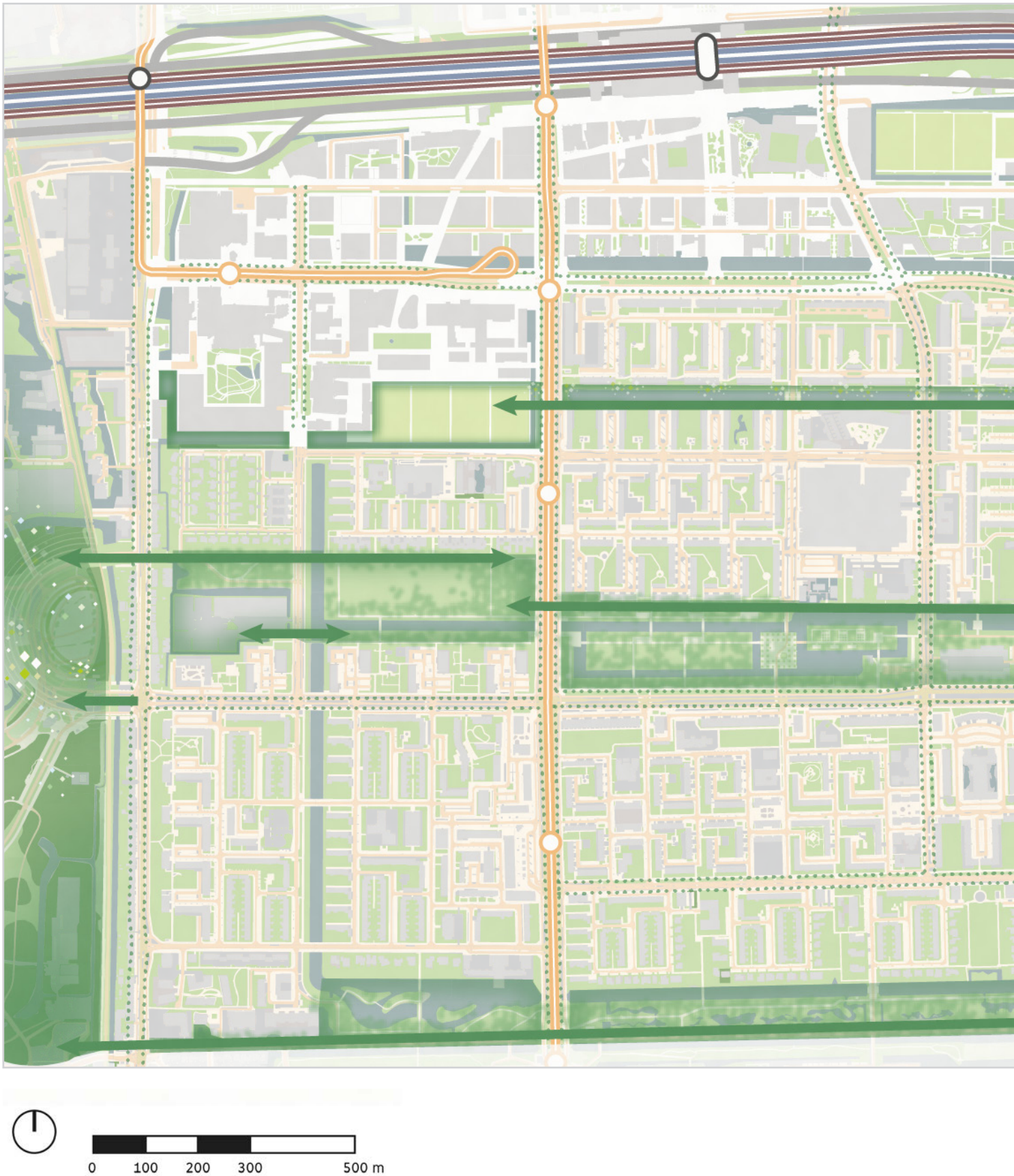


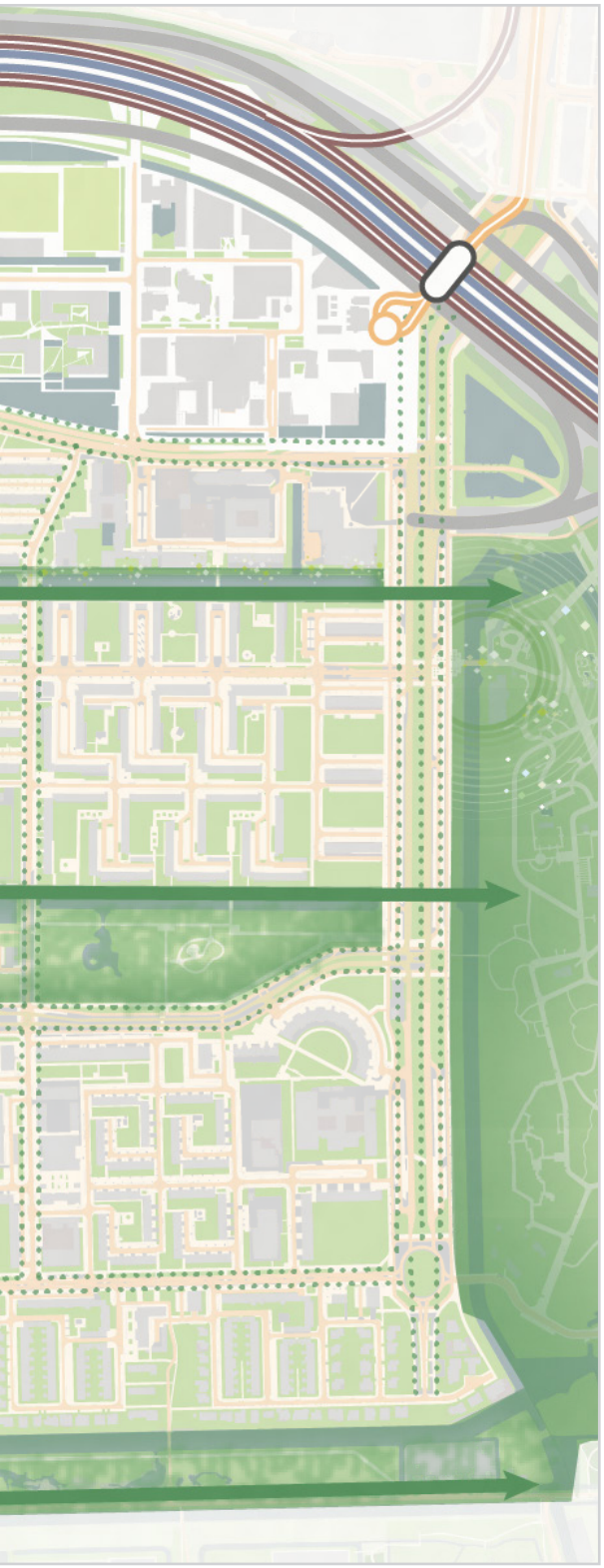
Wijkstraten: Kastelenstraat en A.J. Ernststraat

Visie voor dit gebied: Deze straten hebben een belangrijke lokale functie. De gemeente staat hier positief tegenover initiatieven die deze buurtfunctie versterken. De cultuurhistorische waarde van deze straten is hoog en het heeft de voorkeur dat initiatieven de stedenbouwkundige structuur zoveel mogelijk respecteren.

De gemeente zet hier in op:
- In de A.J. Ernststraat ziet de gemeente mogelijkheden voor incidentele ontwikkeling langs de straat door het transformeren van dode plinten (naar werk of voorziening) en eventueel het toevoegen van kleinere toevoegingen aan de kopse kant van de strokenbebouwing aan de noordkant van de straat. Transformaties dragen zoveel mogelijk bij aan het wijkstraatkarakter met voorzieningen in de plinten. Bestaande publieke functies worden behouden. Er is aandacht voor versterken van de (verblijfs-)kwaliteit van het straatprofiel en de openbare ruimte, het groen, en de oversteekbaarheid.
- De Kastelenstraat verbindt de vier Kastelenpleinen met elkaar. Deze karakteristieke pleinen hebben een belangrijke functie in de buurt met winkel- en andere niet-woonfuncties in de plinten. Deze moeten behouden blijven en waar mogelijk worden aangevuld. Het doel is om het ensemble van de Kastelenstraat en de pleinen te versterken

Kaart: Groen



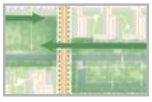


Beknopte Legenda

Een uitgebreide legenda is te vinden in de paragraaf 3.1.3



De groene scheggen Amsterdamse Bos en Amstelscheg: beter verbinden met de wijk door entrees te verbeteren en oversteekbaarheid van brede wegen te verbeteren; de gebruikskwaliteit verbeteren door verrijken met functies en ecologie.



Het Gijsbrecht van Aemstelpark en het Kleine Loopveld: Deze groene ruimte zijn nog zeer rustig. Inspelen op de hogere gebruiksdruk door de verdichting van Buitenveldert en de verdere ontwikkeling van Zuidas en het Schinkelkwartier door kwaliteitsimpuls. Tegelijk beschermen van de stadsnatuur in andere delen ten behoeve van de ecologische waarde en stilte.



De watergangen: Verbeteren voor biodiversiteit, een rijk planten- en dierenleven een goede waterkwaliteit. De ecologische verbindingen van noord naar zuid en van oost naar west optimaliseren.



Fijnmazig groensysteem: Behouden van de kenmerken van de zorgvuldig opgebouwde structuur; verbeteren van de gebruikskwaliteit door aangepast beheer; diversiteit van functies versterken.

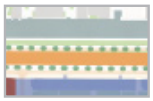


Hoofdbomenstructuur: Bomenlanen langs doorgaande wegen duurzaam behouden en aanvullen waar gaten zijn.



Groene hoven in de woonbuurten: Kwaliteit behouden en diversiteit verbeteren door op de behoefde van de bewoners aangepaste programmering en inrichting. Maar er is ook veel verharding in straten met brede stoepen, brede rijwegen en parkeerstroken /-pleinen. Een belangrijke opgave is het groener inrichten van verharde straten en pleinen.

door de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en de niet-woon-functies aan de pleinen te bewaren. Transformatie van de gesloten plinten van de bebouwing naar bedrijven, kantoren of detailhandel is hiervoor zeer wenselijk.

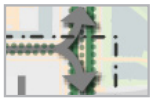


Boelelaan

Visie voor dit gebied: Deze straat is weliswaar geen 'wijkstraat' zoals de bovengenoemde straten, ze heeft wel een zeer belangrijke rol in het beter verbinden van de twee gebieden Zuidas en Buitenveldert. De straat valt in drie delen uiteen: west en oost zijn gericht op verkeersafhandeling, het middendeel is rustiger.

De gemeente zet hier in op:

- In het middendeel van de Boelelaan wordt (d.d. oktober 2025, https://zuidas.nl/construction-project/herinrichting-de-boelelaan-midden/) al ingezet op het inrichten van de openbare ruimte zodat de routing tussen Zuidas en Buitenveldert duidelijker wordt en de oversteekbaarheid wordt verbeterd. Ook de kunstbrug draagt bij aan de verbinding tussen Zuidas en Buitenveldert. Vooral in het middendeel waar het verkeersdruk en de rijsnelheid minder worden is het belangrijk dat de verblijfskwaliteit langs de straat verbetert. Daarnaast staat de gemeente hier positief tegenover verdere initiatieven in de plint van de bebouwing aan de zuidkant die de levendigheid kunnen vergroten.



Verkeersafwikkeling richting ring A10

Visie voor dit gebied: Buitenveldert wordt aan de noordkant op de ring A10 aangesloten door twee op- en afritten: afrit 8 bij de Amstelveenseweg, en afrit 9 bij de Europaboulevard. Beide afritten worden de komende jaren drukker (zie 2.4) wat tot extra verkeersbelasting leidt op de noordelijke delen van de Amstelveenseweg en de Europaboulevard. Om de impact hiervan op de wijk te verminderen zouden deze verkeersknooppunten zo opnieuw moeten worden vormgegeven dat ze de overgang tussen de woonwijk en de verkeersfunctie goed begeleiden en markeren. Daarnaast zijn er nog de plekken waar de stadsstraten en de wijkstraten elkaar ontmoeten. Dit zijn belangrijke verbindingen in de wijk waar de oversteekbaarheid en de openbare ruimte goed moeten zijn. Ook zijn dit plekken waar nauwkeurig moet worden gekeken naar passende functies.

3.1.3 Behoud en versterking van groen

Het groene karakter van Buitenveldert blijft een kernwaarde. Er ligt hier geen kwantitatieve opgave om groen toe te voegen maar het fijnmazige netwerk van parken, plantsoenen en groenstroken van het AUP wordt bijna helemaal behouden en gekoesterd. Waar nodig wordt de kwaliteit (beleefde toegankelijkheid, onveilig groen, beheer) verbeterd. Een paar overgedimensioneerde en onderbenutte groene ruimtes worden zo mogelijk zorgvuldig herontwikkeld. Bij transformatie wordt de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht om wateroverlast en hittestress tegen te gaan. Groene oplossingen, zoals meer bomen en minder verharding, dragen bij aan een gezonde en prettige leefomgeving.



Parken en grote groene gebieden

Visie voor dit gebied: Buitenveldert kent vier grote groene gebieden/parken: het Amsterdamse Bos en het Amstelpark aan weerszijden van de wijk, en het Gijsbrecht van Aemstelpark en het Kleine Loopveld in het midden en de zuidkant van de wijk. Deze groengebieden worden bijzonder gewaardeerd en zijn ook ecologisch van waarde.
De gemeente zet hier in op:

- Op een aantal plekken kunnen de verbindingen naar en tussen de groengebieden verbeterd worden. Dit gaat om:
  - De verbinding met het Amsterdamse Bos bij de Twikkel, de Van Nijenrodeweg en de Kalfjeslaan
  - De verbinding tussen de Buitenveldertselaan en het Gijsbrecht van Aemstelpark. Deze plek vormt een mooie groene onderbreking van de stadsstraat. Hier heeft het groen prioriteit over de doorgaande bebouwing van de stadsstraat. De verbinding / toegankelijkheid tussen de straat en het park heeft meer kwaliteit

nodig. Op het niveau van het Gijsbrecht van Aemstelpark zou de onderdoorgang onder de straat aantrekkelijker kunnen worden.
    - De verbindingen met het Amstelpark worden op een aantal plaatsen (ter hoogte van De Boelelaan, A.J. Ernststraat, bij de Gijsbrecht van Aemstelpark, en de Kastelenstraat (nieuw Herlaer) als ontoereikend ervaren. Het verbeteren van de toegang tot het Amstelpark op deze plekken maakt onderdeel uit van de opgaven voor de gebiedsontwikkeling Europaboulevard (zie 3.1.4).
- Kwaliteitsimpuls Gijsbrecht van Aemstelpark en het Kleine Loopveld: Inspelen op de hogere gebruiksdruk door de verdichting van Buitenveldert en de verdere ontwikkeling van Zuidas en het Schinkelkwartier door aangepaste inrichting en programmering die meer recreatief gebruik mogelijk maakt.
- Kwaliteitsimpuls algemeen: Versterken ecologische kwaliteit watergangen (biodiversiteit, waterkwaliteit), verbeteren van de gebruikskwaliteit van het fijnmazige groensysteem van de wijk (aangepast beheer; diversiteit van functies vergroten). Bomenstructuur langs wegen aanhelen waar nodig. In de hoven het mogelijke gebruik afstemmen op de wensen van bewoners.

3.1.4 Ontwikkelgebieden

Op een aantal plekken is er aanleiding om integraler naar een sub-gebied te kijken. Bijvoorbeeld als verschillende opgaven en/of kansen bij elkaar komen of als een samenhangende ontwikkeling gewenst is. Dit geldt voor de volgende gebieden:



- Europaboulevard: Hier komt een groot aantal opgaven en kansen bij elkaar: van noord naar zuid: het drukker worden van op- afrit 9 van de A10; de mogelijke inpassing van het Erotisch centrum; het verbeteren van de beleefde toegankelijkheid van het Amstelpark; de kansen van het brede profiel van de Europaboulevard en de groene ruimtes tussen de flats van Weerdestein; en de ontwikkelplannen van zorgcomplex Buitenhof. Voorstel is om hier een integrale verkenning te starten naar mogelijke gebiedsontwikkeling. Hier liggen kansen voor het maken van een prettige groene woonomgeving die kansen biedt tegemoet te komen aan de woonbehoefte van Buitenveldert en de stad. Een monumentale parklaan als overgang tussen Buitenveldert en het Amstelpark.
- Bolestein: tussen de woongebouwen van Bolestein bevinden zich relatief grote groene ruimtes en parkeerplaatsen op grond van de gemeente. Voorstel is om hier een integrale verkenning te starten naar mogelijke ontwikkeling/verdichting. Hier gelden beperkingen wat betreft het LiB.



- De Klencke: Hier ziet de gemeente mogelijkheden voor herontwikkeling van het hele gebied, ook aangezien hier al initiatieven lopen. Herontwikkeling kan bestaan uit renovatie/transformatie of sloop-nieuwbouw, maar het behoud (of uitbreiding van) niet-woon functies is een uitgangspunt. Hier is mogelijk ook plek om nieuwe maatschappelijke voorzieningen te huisvesten. Doel is er meer ruimtelijk samenhang te faciliteren tussen Zuidas en Buitenveldert midden-oost, en verbetering van de openbare ruimte en interne ruimtelijke samenhang van het gebied zelf.

3.2 Uitsplitsing per type ontwikkelrichting

Gemeentelijk project / gebiedsontwikkeling	
Op een aantal plekken komen meerdere opgaven samen en wordt een integrale benadering gestart door de gemeente voorgesteld.	Principenota: Europaboulevard
	Principenota: Bolestein
	Verder verkennen mogelijkheden Stadslaan Buitenveldertselaan en Stadsstraat van Leijenberghlaan
Transformatie gebieden	
In een aantal gebieden kan transformatie het gebied versterken. Het initiatief ligt hier bij externe partijen maar de gemeente kan een coördinerende/faciliterende rol spelen	Rooswijck / Zwaansvliet
	De Klencke
	Gelderlandplein
	Niet-AUP gebieden
Transformatie individuele panden	
Transformatie van bestaande panden kan allerlei vormen hebben (zie kwalitatieve verdieping pagina 56). De gemeente is hier geen initiatiefnemer maar kan wel een ondersteunende rol spelen. Bijvoorbeeld het ondersteunen van VVE's of corporaties als zij willen optoppen met de handreiking voortkomend uit de pilot optoppen.	Buitenveldert Noord
	Buitenveldert Zuid en West
	Niet AUP-gebieden
Sloop-nieuwbouw	
Sloop-nieuwbouw heeft om duurzaamheids- en cultuurhistorisch erfgoed redenen niet de voorkeur maar is op enkele plaatsen onder voorwaarden wel denkbaar. Dit geldt met name als de technische kwaliteit van het bestaande gebouw slecht is, of als voordelen van sloop-nieuwbouw qua woningaantallen, oriëntatie van het pand, of mogelijk te huisvesten functies groot zijn.	Langs de stadslaan/-straat wanden
	Niet- AUP gebieden
	Overige gebieden bij uitzondering
Bovenplanse investeringen	
Het GOP noemt een aantal maatregelen / verbeteringen die niet direct aan een woningbouwontwikkeling zijn te koppelen. Deze maatregelen zijn dus 'bovenplans'. Het uitvoeren van deze maatregelen is afhankelijk van financiering, zie hoofdstuk 4.	Openbare ruimte stadsstraten: versterken van de (verblijfs)kwaliteit van het laanprofiel met doorgaande bomenrijen, en het incidenteel verbeteren van de oversteekbaarheid.
	Openbare ruimte stadsstraten: versterken van de (verblijfs-)kwaliteit van het straatprofiel en de openbare ruimte, het groen, en de oversteekbaarheid.
	Groen: Versterken groene verbinding Gijsbrecht van Aemstelpark onder de Buitenveldertselaan door.
	Groen: de ecologische verbinding van de Kalfjeslaan doortrekken over de Amstelveenseweg naar het Amsterdamse bos
	Groen: Verbeteren toegang Amsterdamse Bos bij de Twikkel, de Van Nijenrodeweg en de Kalfjeslaan. Verbeteren toegankelijkheid Amstelpark.
	Mobiliteit: verkeersknooppunten noordkant Amstelveenseweg en Europaboulevard opnieuw vormgeven om de overgang tussen de woonwijk en de verkeersfunctie goed begeleiden en markeren.
	Mobiliteit: inzetten op de oversteekbaarheid en passende functies op de plekken waar de stadsstraten en de buurtstraten elkaar ontmoeten.
	Mobiliteit: verbeteren van de met Amstelveen afgestemde langzaamverkeerverbinding aan de oostkant van Buitenveldert. Met name tussen de Kalfjeslaan en de van Nijenrodeweg.
	Voorzieningen: bij bouw van meer woningen dan het behoudende scenario: mogelijk bovenplanse sportvoorzieningen nodig (zie p.52 sport en spelen)
	Voorzieningen: bij bouw van meer woningen dan het behoudende scenario meer maatschappelijke voorzieningen nodig (zie p.50 maatschappelijke voorzieningen)

3.3 Mogelijke woningaantallen

Er is vanuit de omgevingsvisie of de ontwikkelstrategie geen concrete ambitie voor het aantal toe te voegen woningen gesteld. Uitgangspunt was verdichting in te zetten als middel om kwaliteit aan de wijk toe te voegen.

Met dat uitgangspunt in het achterhoofd hebben we de ruimtelijke dilemma's bekeken en de GOP kaart opgesteld. Op basis van de regimes op die kaart hebben we een inschatting gemaakt hoeveel woningen mogelijk kunnen worden toegevoegd. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van informatie uit de quickscan, en informatie over de eigendomssituatie van de panden.

Per pand hebben we gekeken met hoeveel woningen dat pand zou kunnen worden verdicht op basis van de in het GOP gemaakte keuzes (dat noemen we 'verdichtingspotentie'). Voor een pand in Buitenveldert Noord hebben we gekeken naar de mogelijkheden van optoppen en voor een pand in Buitenveldert Zuid naar de mogelijkheden van het transformeren van de plint bijvoorbeeld (zie p.56). Daarnaast hebben we per pand een inschatting gemaakt van de kans dat een pand gaat transformeren. Die kans is hoger als het pand/grond in geheel handen is van de gemeente of een corporatie, en lager als het eigendom versnipperd is in erfpacht aan een particulier is uitgegeven. Bij het inschatten van die kans hebben we een 'behoudend' en een 'optimistisch' scenario uitgewerkt.

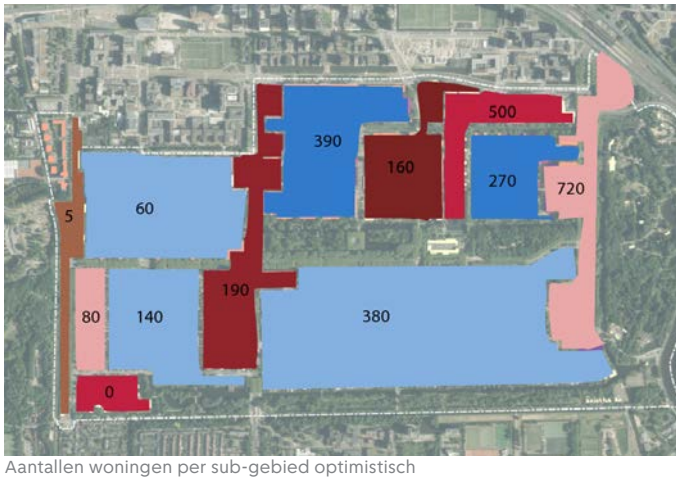
Op basis van deze gegevens hebben we drie berekeningen gemaakt:

1. Verdichtingspotentie * behoudende kans = meest realistische aantal woningen dat als gevolg van het GOP kan worden toegevoegd. Hierbij komen we op 1490 woningen
2. Verdichtingspotentie * optimistische kans = een optimistische inschatting van het aantal woningen dat als gevolg van het GOP kan worden toegevoegd. Hierbij komen we op 2821 woningen
3. Daarnaast is het ook nuttig om de maximale verdichtingspotentie te noemen = het theoretische maximale aantal woningen dat zou kunnen worden toegevoegd. Het maximale aantal is 7781 woningen

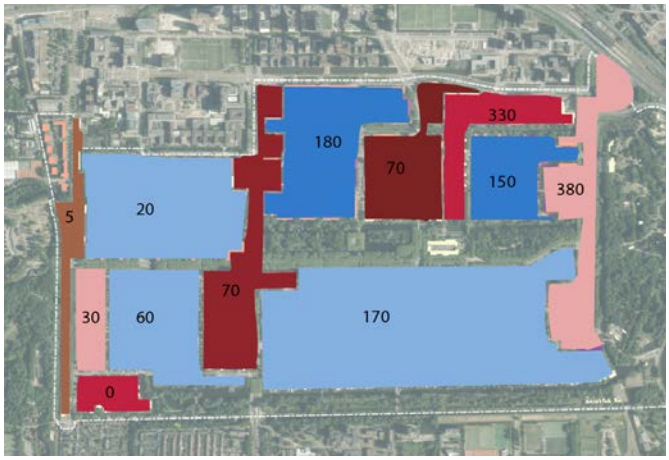
Het is belangrijk om te noemen dat deze aantallen gebaseerd zijn op (onderbouwde) inschattingen en aannames en dat de praktijk van deze cijfers kan afwijken. Deze berekening werkt met een kans op een bepaald aantal woningen, dat geeft over het geheel een redelijk inschatting van het totaal aantal woningen. In de praktijk zal het op project niveau soms een alles of niets scenario zijn, hierdoor kunnen de cijfers per deelgebied afwijken. Ook zijn deze cijfers geen doel. Wel zijn deze cijfers belangrijk om een inschatting te kunnen maken van de mogelijke nodige voorzieningen (zie 3.4).

3.4 Een complete stad met vitale buurten

Het handboek/project Vitale Buurten is een uitwerking van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050: een menselijke metropool. Daarin staat dat Amsterdam de ambitie heeft een complete stad met gezonde, gemengde en aantrekkelijke buurten te realiseren. Ook de ontwikkelstrategie heeft de complete stad met vitale buurten expliciet als opgave. Dit GOP wil bijdragen aan het versterken van de vitaliteit van Buitenveldert. Het GOP draagt hier vooral aan bij door integraal, op buurt/wijk niveau, en op de langere termijn te kijken naar welke mix van functies waar iets verbeterd aan de vitaliteit van Buitenveldert. We hebben voor dit onderwerp samengewerkt met verschillende directies, onder andere Maatschappelijke voorzieningen, Onderwijs, Jeugd en Zorg, en Sport en Bos.



Aantallen woningen per sub-gebied optimistisch



Aantallen woningen per sub-gebied behoudend

3.4.1 Wat is een Vitale Buurt?

"Een vitale buurt is een buurt waar wordt gewoond, gewerkt, gerecreëerd en verbleven. Het zijn buurten waar bewoners en ondernemers zich thuis voelen, contact met elkaar hebben en betrokken zijn bij de ontwikkelingen in hun omgeving. Vitale buurten dragen bij aan de gezondheid, economische ontplooiing en leefkwaliteit van bewoners en ondernemers. De omgeving nodigt uit tot gezond bewegen en het aangaan van sociale interacties. Een vitale buurt biedt bewoners en ondernemers de mogelijkheid mee te draaien in de emancipatiemotor die de stad is, en maakt het mogelijk dat ze zich sociaal en economisch kunnen ontplooien. Hierdoor dragen vitale buurten bij aan de kansengelijkheid van al haar bewoners."

De ingrediënten van een vitale buurt zijn in de studie Vitale Buurten uit 2023 verdeeld in drie categorieën: Sociaal, Economisch, Ruimtelijk. Daarnaast is een bepaalde mix van functies belangrijk voor de vitale buurt:

3.4.2 Functiemix

Zoals de kaart hiernaast aangeeft is de functiemix in vier van de zeven buurten van Buitenveldert een mix tussen twee van de drie categorieën. In de overige drie heeft wonen de overhand. In bijna heel Buitenveldert heeft wonen nog de overhand. Met name voor de zuid-oost hoek geldt daardoor dat er expliciete aandacht moet zijn voor de functiemix, en dat toekomstige ontwikkelingen de functiemix niet verder scheef trekken. Voor de woningen in het zuidwesten zijn veel functies ook niet binnen 15 minuten lopen bereikbaar.

Als we kijken naar de verdeling van het soort functie over de wijk zien we concentratie van bepaalde typen functies op bepaalde plekken. Dit is met het formaat dat Buitenveldert heeft niet meteen problematisch maar is wel een aandachtspunt bij het zoeken van locaties voor nieuwe functies (wil je een cluster van een bepaald type voorziening versterken of juist niet?).

- Horeca en detailhandel is geconcentreerd op drie plekken: het Gelderlandplein, Rooswijck, en de pleintjes van de Kastelenstraat. In principe is deze verdeling evenwichtig, maar het is voor de zuidoosthoek van de wijk wel belangrijk dat de functies op de Kastelenstraat blijven bestaan.
- Clusters van kantoren (westkant van Nijenrodeweg, de Cuserstraat, Rooswijck, A.J. Ernststraat, Europaboulevard, de Klenke) zijn goed over de wijk verspreid. Daarnaast zijn er nog losse kleinere locaties.
- De grote zorgfuncties van het AUMC (voormalige VU) vallen buiten de wijk. Overige zorgfuncties (waaronder relatief veel verpleeghuizen) liggen verspreid over de wijk.
- Sportlocaties zijn redelijk verdeeld over de wijk, en bovendien liggen in het zuidoosten en het zuidwesten nog sportvoorzieningen in Amstelveen.

3.4.3 Economische ingrediënten Kantoren, bedrijven, en detailhandel

De verdeling kantoren, bedrijven, en detailhandel over de wijk is goed. Niet binnen iedere buurt is een evenwichtige verdeling maar als we Buitenveldert als geheel beschouwen is het evenwichtig. Er zijn voor een tuinstad relatief veel kantoor m2, ook omdat er in de jaren 70 veel kantoor verdiepingen aan woongebouwen zijn toegevoegd.

Er is geen recente 'marktruimte' analyse beschikbaar voor Buitenveldert die inzicht geeft in hoeveel behoefte er is aan bedrijfs- kantoor- en winkelruimte. Over het algemeen zal de behoefte daaraan omhoog gaan als er meer woningen komen, maar er is waarschijnlijk niet genoeg marktruimte om alle plinten in de voorgestelde stads- en buurtstraten te vullen. Daarin zal dus in de tijd, vorm, en invulling een balans in gevonden moeten worden.

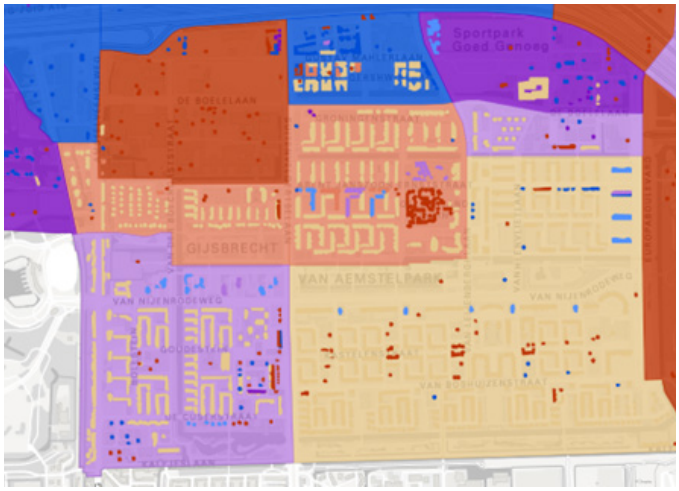
We vinden het belangrijk dat voorzieningen voor alle bewoners op loopafstand zijn. In dat kader is het belangrijk dat de voorzieningen van de Kastelentraat behouden blijven, zeker als er nieuwe woningen bijkomen bij de Europaboulevard. Ontwikkeling daar betekend uiteraard ook een kans om daar voorzieningen toe te voegen.

3.4.4 Sociale ingrediënten: Maatschappelijke Voorzieningen

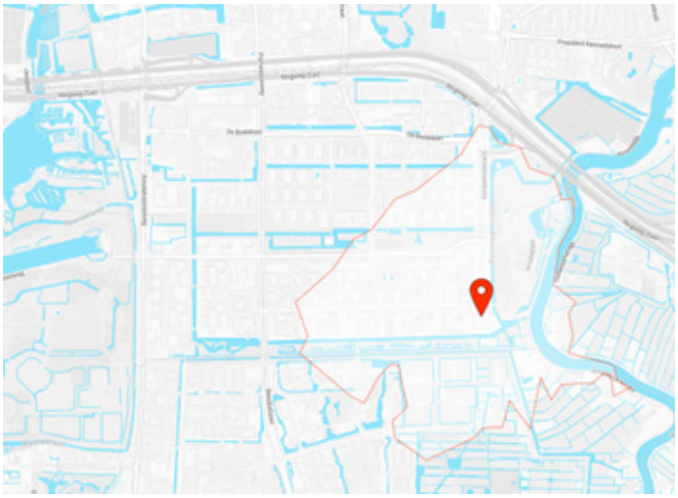
De sociale ingrediënten van een vitale buurt zijn onder andere ontmoetingsplekken, aantrekkelijke wandelroutes, een divers aanbod aan (maatschappelijke) voorzieningen, aandacht voor de dynamiek tussen bewoners, rust vs. drukte, levendige plinten en spelen in de openbare ruimte.

Op basis van de referentienorm maatschappelijke voorzieningen en een verdiepend gesprek met experts op de verschillende thema's is het volgende overzicht opgesteld van nodige maatschappelijke voorzieningen bij verdichting in Buitenveldert. Hierbij is ingegaan op de huidige capaciteit van de voorzieningen, wat er volgens de referentienorm nodig zou zijn, en op andere





Functiemix kaart (maps.amsterdam.nl). NB: Deze kaart geeft een indicatie, het aantal woon-m2 is voor de berekeningen op deze kaart gehalveerd.



15 minuten lopen vanaf de aangegeven locatie: zowel Gelderlandplein als Rooswijck niet te bereiken (analyse: https://www.15mincity.ai/)

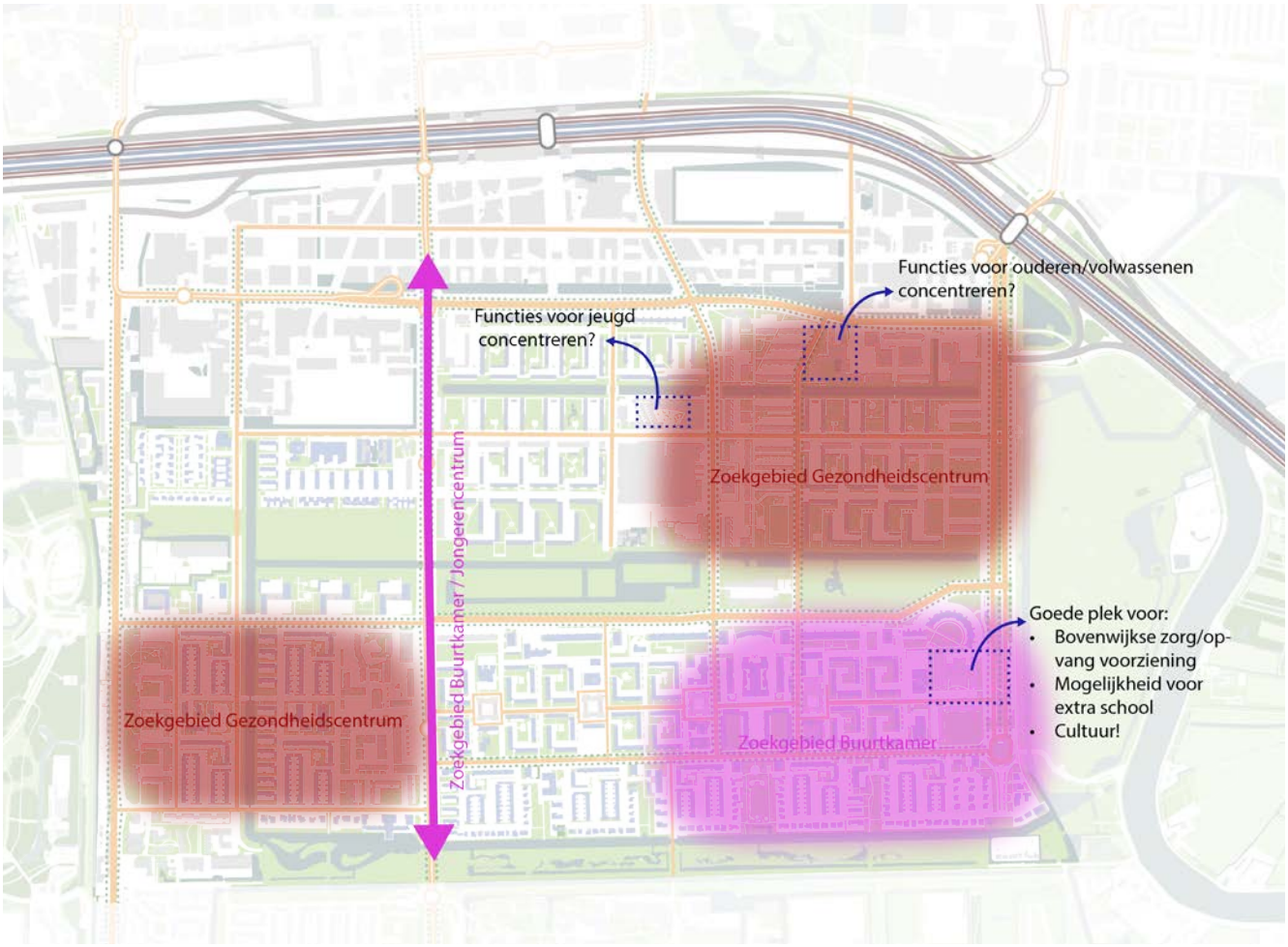
ontwikkelingen waar toepasselijk. Ook is gekeken naar mogelijke locaties/zoekgebieden voor deze functies. Zie de kaart op pagina 52. Monitoring van het aantal woningen dat daadwerkelijk gebouwd wordt is belangrijk om tijdig met de voorbereiding van nodige voorzieningen te kunnen starten.

Zorg / Basisvoorzieningen
Het zorg domein vraagt in Buitenveldert extra aandacht gezien het relatief grote aantal zorginstellingen, waarvan twee met concrete ontwikkelplannen, en het relatief hoge aantal ouderen. Ook onderwijs is belangrijk omdat het daar snel gaat om veel m2 programma.

- 1 dagbestedingslocatie - meedoenlocatie (200m2)- evt in combinatie met een inloopvoorziening (+100m). Qua locatie is een plek met aanloop, bijvoorbeeld een stadslaan/-straat geschikt.
- 1 klein gezondheidscentrum (500m2). De bestaande huisartsen zitten krap. Qua locatie moet worden gekeken naar koppelkansen met de ontwikkelingen bij de Vreugdenhof/Buitenhof, of naar de stadslaan/-straat.
- Het aantal toe te voegen woningen vraagt niet direct om toevoeging van een gecombineerde buurtteam en OKT-locatie, maar vanwege de krapte van het huidige OKT is het wel goed om tzt te kijken of er toch plek nodig is. Een volledig OKT en buurtteam is 1000m, maar misschien is hier een kleinere tussenvorm mogelijk. Dit moet worden afgestemd met de ontwikkelingen in Zuidas en Schinkel op dit onderwerp.
- Qua bovenwijkse voorzieningen is hier geen opgave voor verpleeghuizen, maar wel voor geclusterde zorggeschikte woningen (5.500m2) - WLZ/MOBW (1500m2). Dit zou vorm kunnen krijgen in een transformatie van de Buitenhof.
- 1 grootschalige zorg/opvangvoorziening (evt Buitenhof) - De tijdelijke OEK-opvang in de Buitenhof kan een permanente nieuwe opvangvoorziening zijn. In de ontwikkeling van de Europaboulevard kan dit echt meerwaarde hebben.

Onderwijs
Als er extra scholen moeten komen vraagt dat snel veel ruimte. Monitoring van de gebouwde woningen is essentieel om vroeg te kunnen constateren of dit nodig gaat zijn, omdat het aantal geschikte plekken voor een basisschool zeer beperkt is.

- Maximaal 0,5 basisschool. Bij het behoudende scenario (1700 woningen) komen we (met ruimte die we hebben, leegstand en progno-



Kaart met indicaties voor zoekgebieden van de genoemde (in 3.4.4.) mogelijke noodzakelijke voorzieningen.

ses) op ongeveer 123 leerlingen extra uit. Voor deze leerlingen is geen extra school nodig. Bij het optimistische scenario (2800 woningen) komen we op 560 leerlingen uit. Dit is ongeveer 0,5 school.

- Er is gezien de demografische trends wellicht behoefte aan 1 jongeren centrum op een goed ontsloten plek.

Sport en spelen

De huidige opgaven voor sport en spel in Buitenveldert focussen zich niet alleen op de sportvoorzieningen die ín Buitenveldert liggen maar ook op de twee door Amsterdam beheerde sportparken in Amstelveen (sportpark Amsterdamse Bos en sportpark het loopveld). De sportparken in Buitenveldert en de twee eerder genoemde in Amstelveen hebben een breder verzorgingsgebied dan alleen Buitenveldert/Amstelveen: ze trekken sporters uit Zuid en de rest van de stad. De druk op de meeste sportclubs is hoog (vooral tennis en voetbal). Van de twee grote gebiedsontwikkelingen in de omgeving is er voor Schinkelkwartier een uitgebreid sportplan gemaakt waarin bijvoorbeeld ook in een zwembad is voorzien. Hier kan Buitenveldert ook van profiteren.

De huidige opgave voor alle sportvoorzieningen in Buitenveldert en Amstelveen is optimaliseren/intensiveren: ervoor zorgen dat de voorzieningen door meer mensen gebruikt kunnen worden door bijvoorbeeld gras te vervangen door kunstgras, de layout te optimaliseren, of de verlichting te verbeteren zodat de openingstijden ruimer kunnen worden. Voor Buitenveldert geldt daarnaast dat de grote groengebieden (Amsterdamse bos, Gijsbrecht van Aemstelpark, Amstelpark) veel mogelijkheid bieden tot ongeorganiseerd sporten (wandelen, hardlopen, fietsen). Vanuit het SHP Sport en bewegen wordt er gewerkt aan het verplaatsen van sportpark Buitenveldert (in het kader van de ontwikkelingen in het Kenniskwartier) en het optimaliseren sportpark van Heenvlietlaan (multifunctioneel veld + korfbalclub erbij).

Bij het behoudende scenario (toename van ongeveer 1500 woningen) is het belangrijk extra in te zetten op de bestaande optimalisatie opgave. Daarbij kan naast het optimaliseren van de

sportparken zelf ook gedacht worden aan het verbeteren van de routes naar de sportparken toe, en het verbeteren van de toegankelijkheid van de grote parken. Ook speelplekken voor kinderen moeten hierin worden meegenomen, zeker als het aantal kinderen onder de 17 weer toeneemt.

Bij het optimistische scenario van ongeveer 2800 woningen is mogelijk meer nodig. Als dit in zicht komt is het noodzakelijk de bezetting van de velden nauwkeuriger te bestuderen om met een advies te kunnen komen over welke sportvoorzieningen extra nodig zijn. Dit kan verder optimalisatie zijn, maar ook nieuwe velden en/of sporthallen.

3.4.5 Strategie

Het GOP doet geen concrete voorstellen voor het plaatsen van individuele functies of voorzieningen. Wel onderstreept het GOP het belang van vitale buurten en draagt het daar op structureel niveau aan bij door in te zetten op bijvoorbeeld betere verbindingen en levendigheid op straat in de stads- en buurtstraten, het beter toegankelijk maken van het groen, en het bouwen van woningen die iets toevoegen aan de buurt.

De precieze invulling van welke voorzieningen nodig zijn, en waar ze in de wijk moeten komen wordt gedurende de looptijd van het GOP verfijnd aan de hand van monitoring van het aantal toegevoegde woningen. Dit gebeurd door het huidige aanbod (en het absorptievermogen daarvan) af te zetten tegen de prognose van het aantal, en de locatie van, de te bouwen woningen. Het zal, gezien het feit dat de meeste verdichting door transformatie tot stand zal komen, altijd verstandig zijn ruimte voor voorzieningen te reserveren in de plint van gebouwen die de gemeente zelf in bezit heeft. Ook is het belangrijk in de mogelijke gebiedsontwikkeling te kijken of en welke (grotere) voorzieningen nog een plek moeten krijgen. Dit is immers een van de weinige plekken waar de gemeente daar zelf op kan sturen.

Wat betreft de spreiding in de wijk is het slim om te kijken naar de kansen die de in het GOP genoemde locaties bieden. Bijvoorbeeld de stadslaan of de ontwikkelingen rondom de verpleeghuizen Vreugdenhof en Buitenhof.

Kwalitatieve verdieping:

Bouwen voor doorstroom

Doorstroming op de woningmarkt

Doorstroming kan een middel zijn om meer huishoudens passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie vormen van passendheid: fysieke passendheid, financiële passendheid, en passendheid wat betreft levensloopbestendigheid. Op basis van deze criteria zijn in Amsterdam zes groepen gedefinieerd die niet passend wonen. De grootste groep daarvan zijn de 'financieel en fysiek ruimwonende ouderen (65-plussers)'. Deze groep heeft een relatief lage verhuisgeneigdheid, woont lang in de huidige woning en betaalt een relatief klein deel van het inkomen aan woonlasten (ongeveer 20,5%). Verder woont deze groep redelijk ruim (mediane oppervlakte per persoon is 64 m2). Het gaat hier om ongeveer 30.700 huishoudens. Deze groep is in Buitenveldert ook aanwezig.

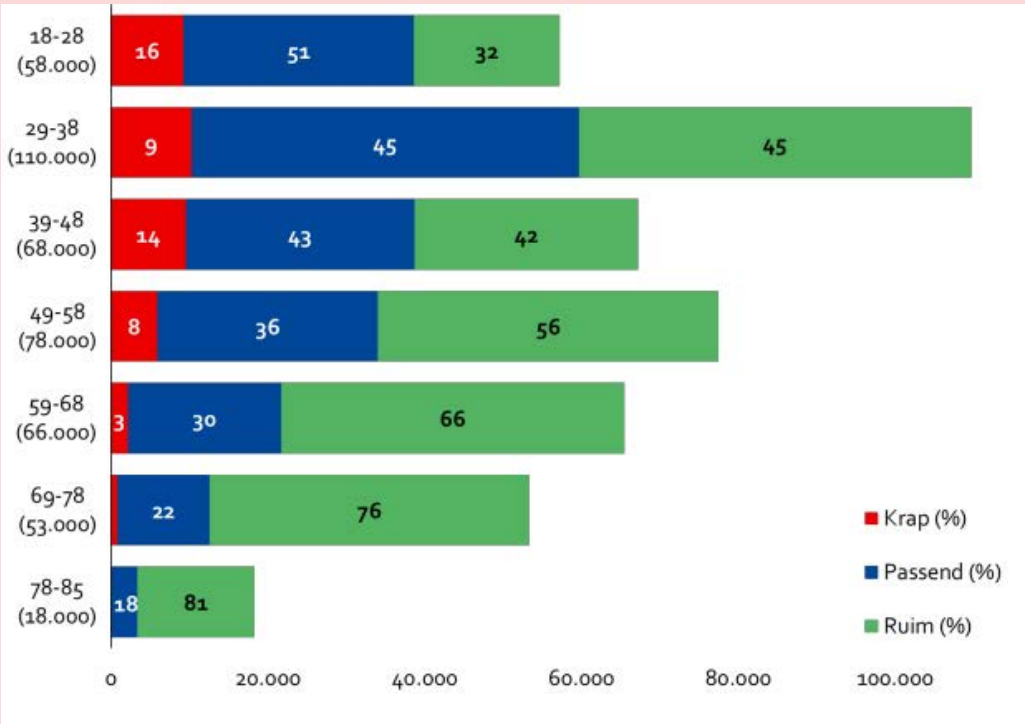
Verhuisketens van één of meerdere stappen komen vaker op gang wanneer huishoudens grotere woningen achterlaten. Daarom is het inzetten op het helpen verhuizen van deze groep zo effectief. Het is voor deze groep -vaak ouderen- echter ook een grote stap om te verhuizen, projecten zoals het doorstroomoffensief proberen deze drempels weg te nemen. Er moeten dan alleen wel voldoende geschikte woningen in de buurt te vinden zijn waar deze groep naartoe kan verhuizen.

Wat een geschikte woning is verschilt natuurlijk per persoon, maar is in het geval van ouderen in ieder geval levensloopbestendig (geen drempels of trappen) en zal in het geval van het achterlaten van een ruimte woning ook niet té klein moeten zijn.

Wonen voor ouderen in Buitenveldert

Voor het Gebiedsgerichte Omgevingsprogramma (GOP) is doorstroom van ouderen een belangrijk aandachtspunt. In Buitenveldert wonen relatief veel ouderen, en die wonen of zelfstandig in een geschikte of ongeschikte woning, in een senioren complex, of in een verpleeghuis. Landelijk en in Amsterdam wordt ingezet op het langer zelfstandig wonen van ouderen.

Aan de ene kant moet worden ingezet op het verhuizen van ouderen uit niet of minder geschik-

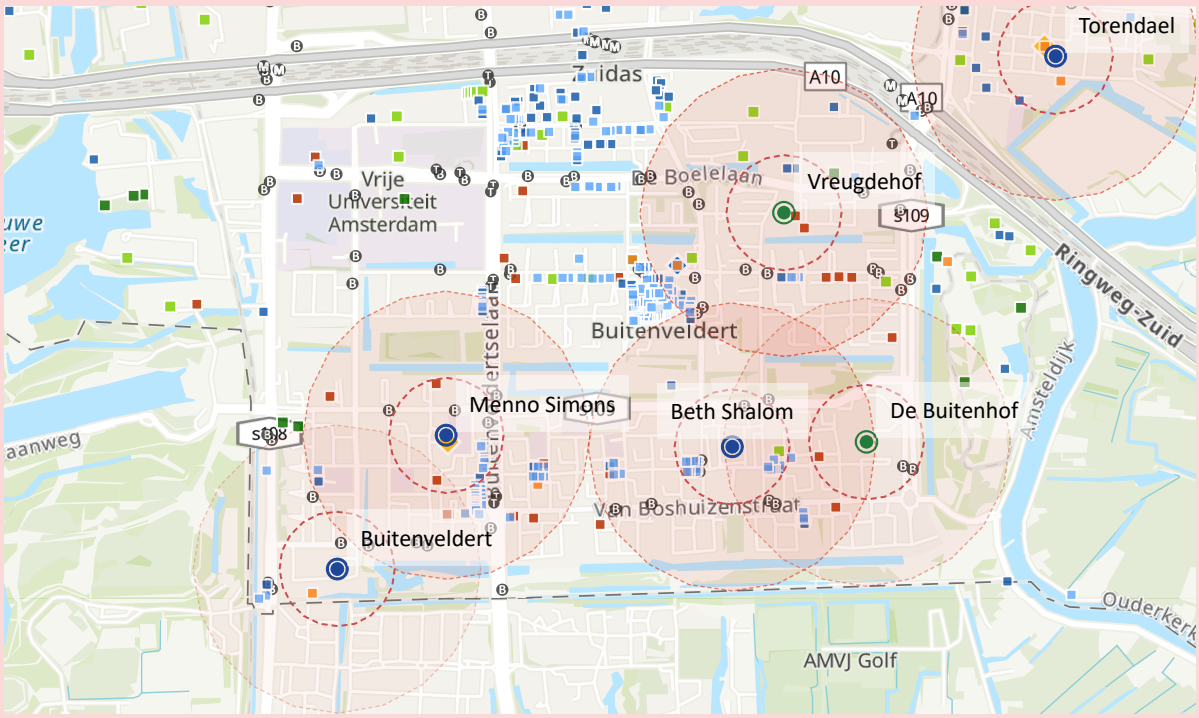


Aandeel fysiek krap, passend en ruim, per leeftijdsklasse voor Amsterdam (Doorstroming op de woningmarkt, OIS, 2024)

te/passende woningen naar geschikte zelfstandige woningen. Dit is niet alleen goed voor het langer zelfstandig wonen van de oudere, maar brengt ook de zo gewenste doorstroming op gang, vooral als de oudere een ruime woning achterlaat. Omdat ouderen vaak in de eigen vertrouwde buurt willen blijven wonen zal in Buitenveldert waar mogelijk moeten worden ingezet op het maken van technisch geschikte woningen op locaties met voorzieningen en OV op kleine loopafstand. Dit laatste is belangrijk voor de sociale mobiliteit van ouderen wat weer sterke invloed heeft op hun algemene welzijn.

Aan de andere kant wordt er nagedacht over de toekomst van geclusterd of zelfs intramuraal wonen: de seniorencomplexen en verpleeghuizen. Dit behelst een heel spectrum van weinig tot veel ondersteuning/zorg. Onderstaande overzichtskaart uit de digitale kaart Zicht op Zorghuisvesting geeft aan waar veel ouderen wonen, welke voorzieningen aanwezig zijn binnen een straal van 500 meter, en waar Lang Leven Thuisflats gelegen zijn. De 3 blauwe stippen zijn de huidige verpleeghuizen en de 2 groene stippen zijn verpleeghuizen die de komende jaren (deels) gesloopt en herbouwd gaan worden. Op deze twee locaties kan een flink aantal woningen worden toegevoegd. Welke vorm deze woningen krijgen (welk 'zorgconcept') en in welk segment de woningen worden gebouwd wordt nog preciezer ingevuld.

Een geclusterd nieuwbouwproject voor senioren waarvan de bouw binnenkort start is Duet van Eigen Haard op de Fred Roeskestraat, dat zijn ongeveer 88 zelfstandige woningen en enkele groepswoningen met zorg van Odensethuis. De bestaande geclusterde seniorencomplexen zijn: Menno Simonszhuis/ Radhoud/Galenushof (Lang Leven Thuisflat), Elisabeth Otter Knol (Gelderlandplein, vrijesectorhuur), ISA (A.J. Ernststraat, sociaal en midden huur), Marius ten Catehof (sociaal) en Vivaldi (Doornburg, sociaal).



Zicht op zorghuisvesting kaart. Blauw = verpleeghuis, Groen = verpleeghuis met ontwikkelplannen

Kwalitatieve verdieping:

Verdichten, hóe kan dat?

Verdichting in Buitenveldert kan op verschillende manieren plaatsvinden die meer of minder veranderingen van de bestaande locaties betekenen. Er zijn enkele locaties / gebieden waar sloop-nieuwbouw of zelfs gebiedsontwikkeling wenselijk is, maar in de meeste gebieden zou verdichting binnen de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden en ingepast worden in de kenmerkende bebouwingsstructuur van het AUP.
Vanuit het principe van duurzaamheid heeft het principieel de voorkeur om bebouwing zo veel mogelijk te behouden en te verduurzamen. Dit is vooral omdat de hoeveelheid CO2 die is 'opgeslagen' in bouwmaterialen ('embodied carbon') relatief hoog is.

Verdichting kan in deze gebieden op verschillende manieren plaatsvinden: door transformatie of door het toevoegen van bouwvolumes op, aan, of naast de bestaande bebouwing. In een studie (MUST 2025 en werk van Stadsdeel Zuid) is onderzocht welke mogelijkheden hiervoor bestaan. Aan de hand van twee voor de stempels in Buitenveldert typische locaties als voorbeeld zijn de principes in beeld gebracht. Waar welk principe toegepast zou kunnen worden is afhankelijk van de locatie, de stedenbouwkundige structuur en de eigendomssituatie. Daarnaast is voor enkele specifieke locaties geschetst hoe extra bebouwing zou kunnen worden toegevoegd.

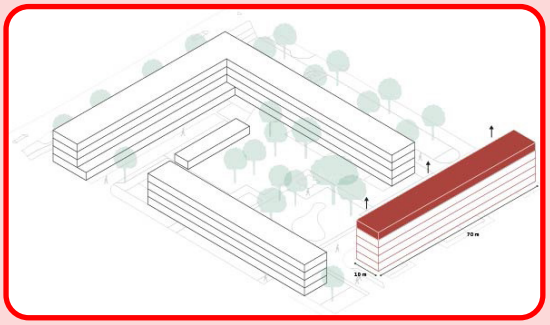
Binnen de stempels met haken- en strokenbebouwing kan extra bouwvolume en/ of ruimte voor meer programma toegevoegd worden door:



Verbeeldingen van verschillende verdichtingstypologieen. (MUST 2025)

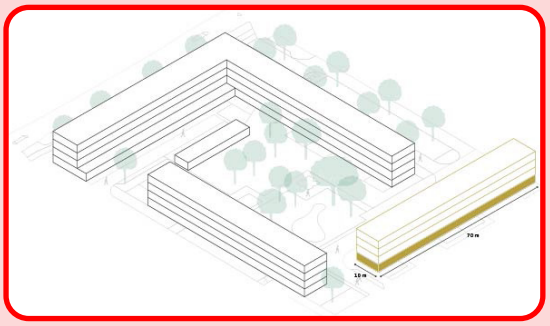
Het optoppen van bestaande bebouwing.

- In principe kunnen de 4-laagse gebouwen met een plat dak in de clusters in Buitenveldert Noord met één bouwlaag worden opgetopt.
- In het kader van een pilotproject voor een drietal clusters in Buitenveldert Noord is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die de bouwconstructie biedt. Het optoppen met één bouwlaag is in principe mogelijk. In het pilotproject is gedetailleerd in beeld gebracht welke ruimtelijke en architectonische mogelijkheden bestaan voor het optoppen.



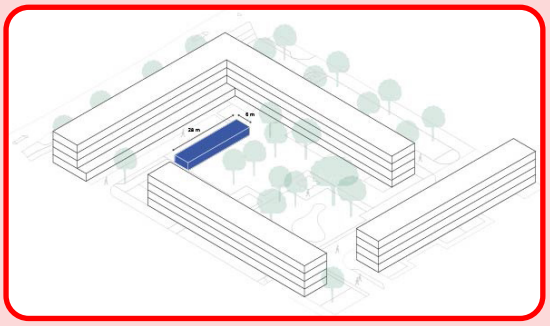
Het ombouwen (en verdiepen) ('uitplinten') van gesloten plinten.

- Bij veel woongebouw in Buitenveldert zijn er bergingen en/ of garages op de begane grond gesitueerd. Daardoor zijn de plinten van deze gebouwen gesloten en hebben geen levendige uitstraling naar de openbare ruimte. Door de begane grond van deze gebouwen te transformeren in woningen kan er een betere en levendigere uitstraling naar de omgeving ontstaan. Aan winkelstraten is deels ook een invulling met andere, commerciële of maatschappelijke functies mogelijk. Deels kunnen de plinten mogelijk ook verdiept worden waardoor er meer ruimte voor deze functies ontstaat. Dit is uiteraard alleen mogelijk waar het geen (bouwtechnisch) verplichte bergingen betreft en de verdiepingshoogte voldoende is.



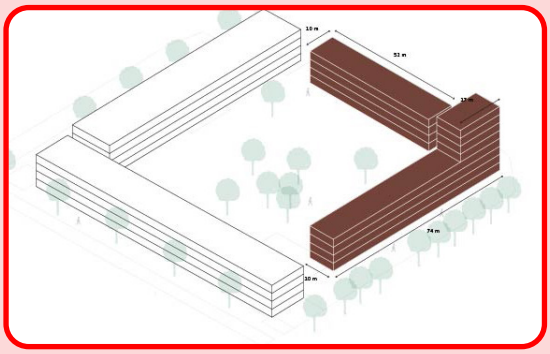
Het ombouwen, optoppen of vervangen van vrijstaande garagestroken.

- In veel van de clusters bestaan los van de woongebouwen gerealiseerde garagestroken. Gezien Buitenveldert over veel parkeerplekken in de openbare ruimte, in de hoven van de clusters en langs de straten, beschikt zijn veel van de garages vermoedelijk niet overal meer nodig/ gebruikt voor het stallen van auto's. Deze garagestroken bieden in principe ruime om hier woningen en/of voorzieningen of buiten de hoven zelfs kleinschalige bedrijven te realiseren. Dit kan gebeuren door of de bestaande garages te transformeren of te slopen en te vervangen met lage bebouwing. Het gaat hier dan wel om de transformatie van ensembles van garages, en niet om geisoleerde omzetting van één garage.



Sloop-nieuwbouw

- Op enkele plekken in Buitenveldert is er binnen de bestaande stempels ook ruimte voor kleinschalige sloop en / of nieuwbouw.



Beelden rechte: studie verdichtingstypologie (Stadsdeel zuid 2025)

Kwalitatieve verdieping:

Stadslanen en stadsstraten

Stadsstraten

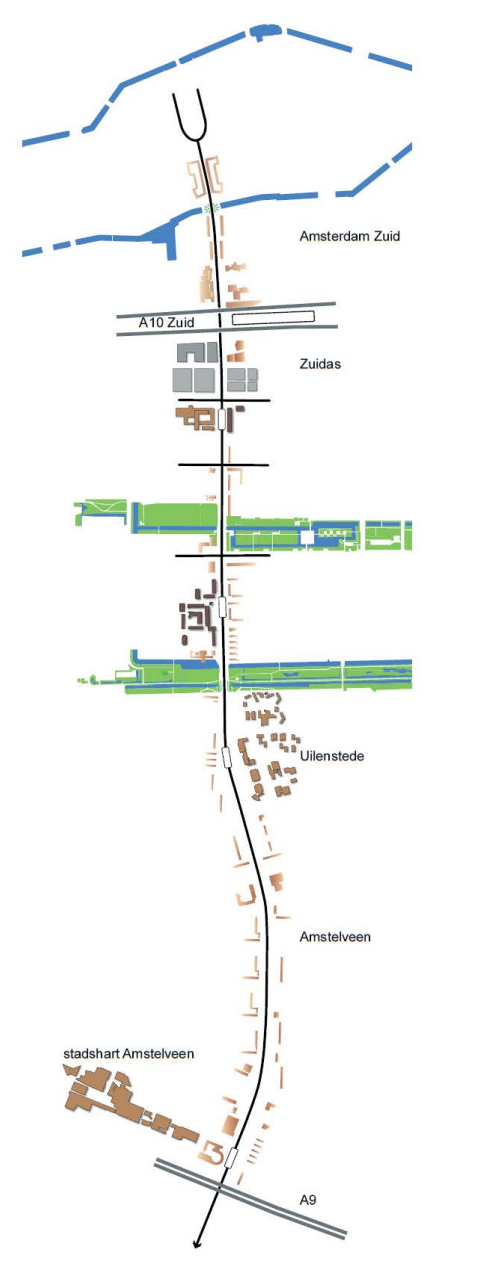
Het ‘Onderzoeksrapport Stadsstraten’ (bron 6) beschrijft wat stadsstraten kenmerkt: “Stadsstraten zijn een bijzonder soort openbare ruimte. Hier valt doorgaand verkeer samen met een rijke mix aan functies die publiek aantrekken. Als lange lijnen door de stad verbinden zij verschillende soorten buurten met elkaar. In deze openbare ruimten is er daarom een grote diversiteit aan mensen te vinden, waardoor stadsstraten een sterke economische en verzorgende functie voor zowel de stad als de buurt hebben. Door de beperkte ruimte in stadsstraten is er altijd spanning tussen activiteiten, voorzieningen en verkeersstromen. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes bij uitstek.”

In een ruimtelijke verkenning voor Buitenveldert door bureau Blau zijn stadsstraten beschreven als “logische focuslijnen voor publieksfuncties en grootschaliger werkfuncties, waardoor ook in nieuwe stadsbuurten een aantrekkelijke afwisseling tussen rustig wonen en stadse drukte kan ontstaan”

De mobiliteit in een stadsstraat is veelzijdig. Er is veel ruimte voor voetgangers en fietsers, maar ook voor OV en auto’s. De ruimte voor parkeren is zeer beperkt. Een stadsstraat heeft ook voldoende groen om aangename verblijfsruimtes en koele straten te creëren. Ruimtelijk belangrijk is een duidelijke begrenzing met straatwanden die de straatruimte vormen.

Stadslanen

De stadslanen hebben een overwegend groene inrichting met een sterke bomenstructuur. Ruimte voor voorzieningen is er vooral rondom de kruispunten. Stadslanen vormen aantrekkelijke woonplekken. Er is in ieder geval plaats voor voetganger en fiets en klein elektrisch vervoer. Daarnaast moet in principe hoogwaardig/snel openbaar vervoer in het profiel ingepast kunnen worden. Eventueel is er ruimte voor gemotoriseerd verkeer. De stadslanen richten zich dus meer op wonen, groen, en op snelle verbindingen.



Overzicht van de positie van de Buitenveldertselaan in de stad. (DRO 2013)

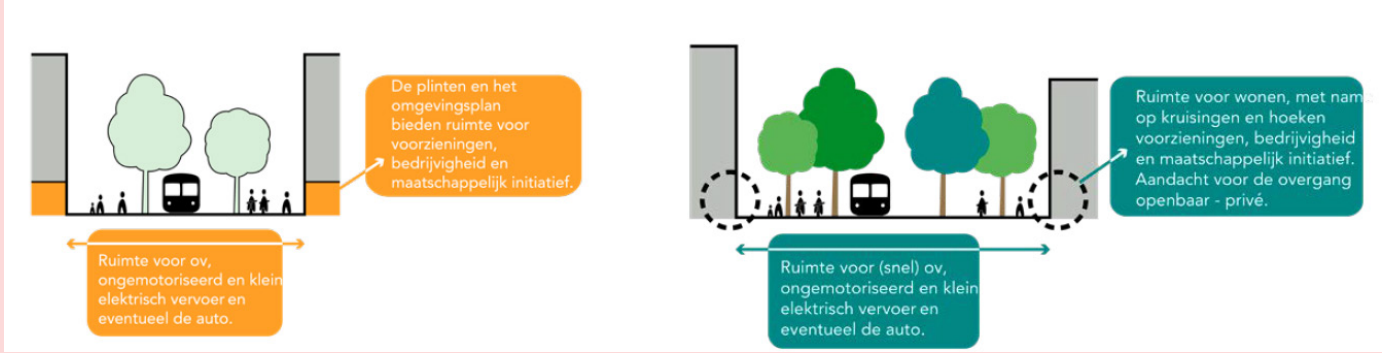


Diagram stadsstraat (links) en stadslaan (rechts) uit de Omgevingsvisie

Stadsstraten en -lanen in Buitenveldert

In Buitenveldert vormen de lange lijnen in Noord-Zuid-richting belangrijke verbindingen tussen de Zuidas, Buitenveldert en Amstelveen. De Buitenveldertselaan en de Van Leijenberghlaan hebben potentie om te ontwikkelen tot respectievelijk een stadslaan en een stadsstraat. Met levendige plinten kunnen ze bijdragen aan de levendigheid, sociale cohesie en de eenheid van Zuidas en Buitenveldert.

Al in 2013 is er door DRO (Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling) van Amsterdam een verkenning over de ontwikkelingskansen van de hoofdassen in Buitenveldert doorgevoerd. Daarin is de huidige identiteit van alle hoofdassen in noord-zuid- en oost-west-richting beschreven en is per hoofdas een ruimtelijk-functioneel perspectief richting 2040 geschetst. Daarin wordt aangegeven hoe de bestaande identiteit kan worden versterkt en waar de ruimtelijk ontwikkelingskansen liggen. De Buitenveldertselaan en de Van Leijenberghlaan zijn daarvan de belangrijkste:

- De Buitenveldertselaan, de 'hoofdlaan' zou de verbinding tussen Zuidas en Amstelveen moeten versterken. Het royale groene laanprofiel met de vier rijen platanen is kenmerkend en zou versterkt en aangevuld moeten worden. De transformatie van het winkelcentrum Rooswijck en het kantoren- en bedrijvengebied Zwaansvliet zou bijdragen aan de dynamiek langs de weg. Snel OV is hier waardevol maar beperkt het aantal oversteekplekken.
- De Van Leijenberghlaan is gekenmerkt als 'centrumlaan'. De doorgaande straatwanden zouden hier versterkt en aangevuld moeten worden. De verdere ontwikkeling van het winkelcentrum Gelderlandplein en uitbouwen van functies langs de straat tegenover het winkelcentrum zijn als ontwikkelpotenties benoemd.

Het faciliteren van een stadsstraat

Een levendige stadsstraat kan pas ontstaan wanneer er voldoende mensen in de omgeving wonen en werken. Een stadsstraat kan niet 'gemaakt' worden, maar slechts gefaciliteerd, mits de omstandigheden daartoe gunstig zijn. Een stadsstraat is een continu proces van interactie met en investeringen door bewoners, ondernemers, eigenaren, passanten en historische, ruimtelijke en functionele factoren. Een stadsstraat is bottom-up, altijd in ontwikkeling, op zoek naar nieuwe vormen, onaf. Het is de spontane, de geleefde stad. Om stadsstraten/-lanen in Buitenveldert te faciliteren moet worden ingezet op het krijgen van functies gericht op de straat, het verdichten d.m.v het toevoegen van woningen aan de straat, en het verbeteren van de openbare ruimte en de oversteekbaarheid.





Verbeeldingen van de Buitenveldertselaan en van Leijenberghlaan als stadsstraat. In vogelvlucht (links), doorsnede huidig en doorsnede stadsstraat (onder) en op ooghoogte (rechts). (BLAU 2025)

Kwalitatieve verdieping:

Amsterdam maakt ruimte

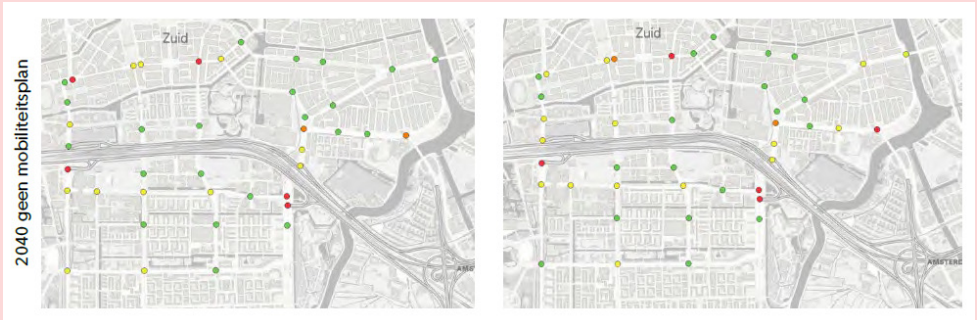
Minder plek voor auto's in de openbare ruimte

Met de groei van de stad neemt de drukte in de openbare ruimte steeds meer toe. De ruimte moet verdeeld worden tussen de verschillende weggebruikers en er moeten maatregelen getroffen worden voor de klimaatbestendigheid. Om de stad toekomstbestendig te maken, en een plek te laten zijn waar kinderen veilig kunnen opgroeien, er plek is voor gezond leven en elkaar te ontmoeten en verplaatsen, zijn keuzes nodig. In oktober 2023 heeft het college het koersdocument 'Amsterdam maakt Ruimte' vastgesteld. Deze koers geeft richting aan een verandering in de stad en op straat waarmee ruimte gemaakt kan worden. Hierin is de doelstelling opgenomen dat het aantal autokilometers ten opzichte van 2019 niet mag groeien. De afgelopen jaren heeft Amsterdam met de 'Agenda Amsterdam Autoluw' al stappen gezet om ruimte te maken. Het invoeren van meer eenrichtingsverkeer en afsluitingen leidde tot minder doorgaand verkeer in de stad. Het herbestemmen van parkeerplaatsen heeft al geleid tot meer ruimte in de stad voor andere functies, zoals groen en fietsparkeren. Door het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verminderen, creëren we meer ruimte. En er wordt ervoor gezorgd dat de stad kan blijven draaien door echt noodzakelijke verplaatsingen de ruimte te geven.

Er is in kaart gebracht (in het mobiliteitsplan Zuidflank) op welke wegen er veel verkeer verwacht wordt en op welke kruisingen in 2040 knelpunten worden verwacht wanneer de komende jaren geen maatregelen worden genomen. In Buitenveldert wordt er op meerdere doorgaande wegen



Toekomstbeeld fijnmazig stedelijk weefsel met mobiliteitshubs rondom de drie stations (BURA 2025)



(Over)belasting autokruispunten in 2040 (referentie scenario, geen mobiliteitsplan) in de ochtendspits (links) en avondspits (rechts) (Bron: VMA, opgenomen in Mobiliteitsplan Zuidflank)

veel verkeer verwacht zoals de Buitenveldertselaan, Van Nijenrodeweg en de De Boelelaan. En er zullen knelpunten ontstaan op kruisingen van de De Boelelaan met de Buitenveldertselaan, de Van Leijenberghlaan en vooral de noordkant van de Europaboulevard. Verdichting in Buitenveldert draag hier nog verder aan bij.

Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen op straat is een effectieve manier om ruimte te maken. Daarnaast is het beperken van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij nieuwbouw een effectief middel om te voorkomen dat het gebruik van de auto in de toekomst toeneemt. Daarbij is het wel belangrijk dat er goed gekeken wordtnaar de effecten voor verschillende (kwetsbare) doelgroepen. Hiervoor kan het onlangs vastgestelde Afwegingskader Doelgroepen Autoverkeer gebruikt worden. In het parkeerbeleid (2017) is er daarom voor gekozen bij nieuwbouw van woningen geen parkeervergunningen in de openbare ruimte uit te geven.

Alternatieven voor de auto

Er moet dan natuurlijk wel gezorgd worden voor goede alternatieven zoals deelmobiliteit en openbaar vervoer. Deze alternatieven voor de auto moeten zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt worden. Door het bouwen in hogere dichtheden ontstaat draagvlak voor deze alternatieven voor de auto. Door meer woningen, werkplekken en voorzieningen rond stations te concentreren wordt de bestaande infrastructuur beter benut. Dit laat de verkenning Stationskwartieren Buitenveldert (BURA 2025) ook zien: dichte bebouwing met een fijnmazig netwerk van openbare ruimte met ruimte voor deelmobiliteit. Verdichten en mengen van verschillende functies zorgt er ook voor dat de afstanden tussen voorzieningen (winkels, sportclubs, scholen, zorg, etc.), werkgelegenheid en woningen kleiner worden. In een dichtbebouwde stad met voorzieningen nabij zullen mensen ook eerder kiezen voor de fiets of lopen.

Overzicht van opgaven, doelen, en nul-scenario van Amsterdam maakt ruimte (Koersdocument Amsterdam maakt ruimte, 2023)



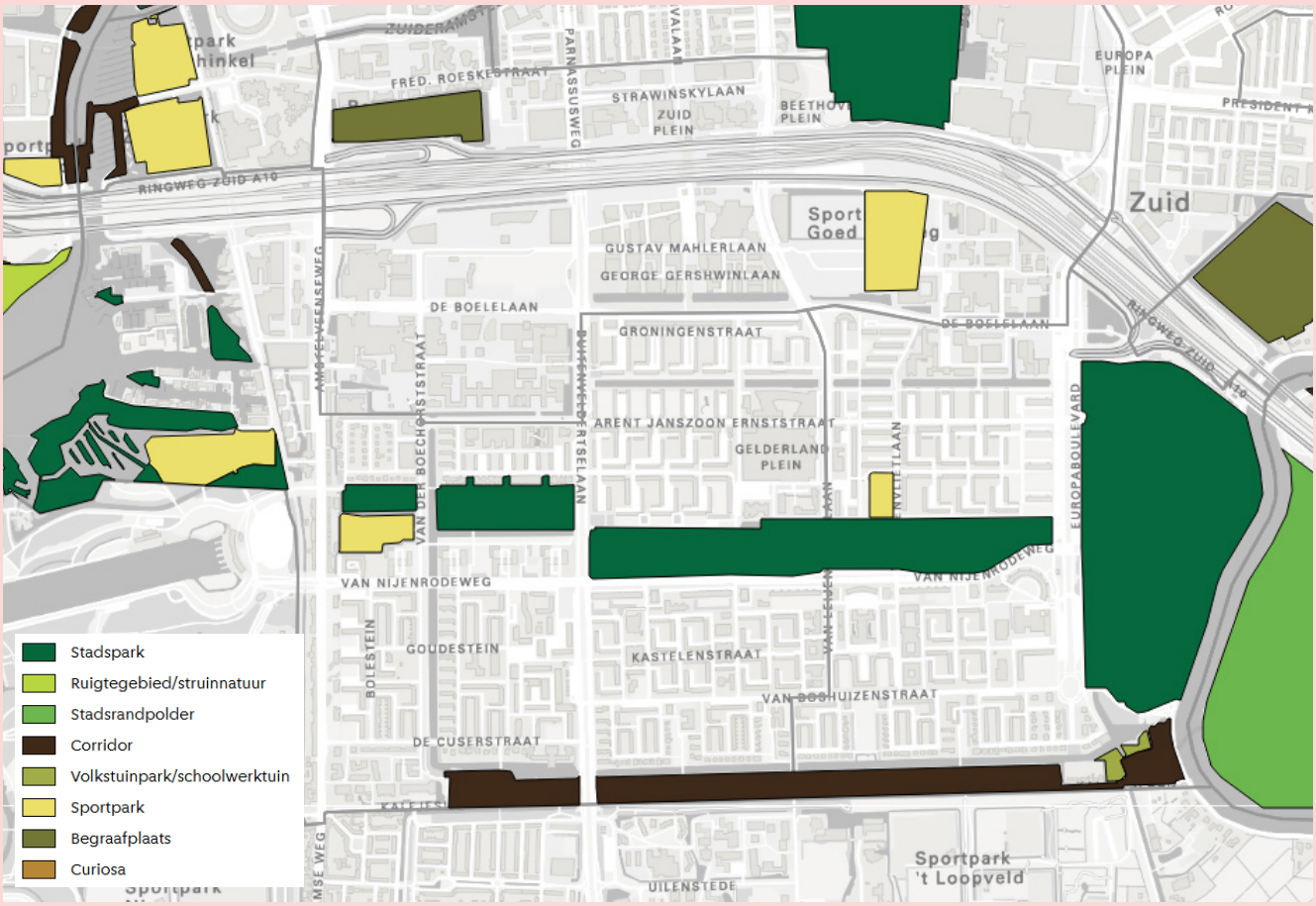
Kwalitatieve verdieping:

Rigoureus vergroenen

In de door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Amsterdam 2050, ‘een menselijke metropool’, wordt de gewenste ontwikkeling van de stad beschreven die het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen vormt. Eén van de 5 strategische keuzes is “rigoureus vergroenen”. De groei van de stad en klimaatverandering maken groen voor de stad in de toekomst nog belangrijker. Groen is niet alleen noodzakelijk voor bewoners, planten en dieren, maar het helpt ook de stad te koelen op hete dagen en om water van hevige regenbuien op te vangen. Het verminderen van de ruimte voor auto’s op straat (zie bron 4: Amsterdam maakt ruimte) geeft mede ruimte voor het ‘rigoureus vergroenen’. Zo wordt in alle buurten voor meer leefkwaliteit gezorgd. Bomen en planten in de openbare ruimte en op en aan gebouwen helpen om de stad klimaatbestendig en leefbaar te houden voor mens, dier en plant.

In Buitenveldert is veel groen aanwezig en is een belangrijke kwaliteit die door bewoners hoog gewaardeerd wordt. Naast de grote parken is het samenhangende, fijnmazige netwerk van groen in hoven, langs wijkstraten en in brede lanen kenmerkend voor de opzet van de wijk Hierdoor is het buiten de stad gelegen landschap verbonden met het groen in de woonwijken.

Op sommige plekken is de gebruiks- en de ecologische waarde van het groen echter laag.
In Buitenveldert houdt de opgave ‘rigoureus vergroenen’ dan ook niet in extra groen toe te voegen maar vooral de kwaliteit van het groen te verbeteren op plekken die echt van betekenis zijn voor de bewoners, de dagelijkse openbare ruimte. Door een intensievere programmering kan de kwaliteit van sommige groene plekken voor de bewoners verbeterd worden. Daarnaast is ook het investeren in de ecologische waarde door (her-)



Hoofdgroenstructuur in en om Buitenveldert (maps.amsterdam.nl)

inrichting en beheer van belang en het verbeteren van de verbinding tussen de groengebieden. In buurten waar niet verdicht wordt kan extra ingezet worden op vergroenen van de (te) ruime verharde openbare ruimte. Hierdoor kan de hoeveelheid groen hier mogelijk toch toenemen. Als er voor verdichting bomen worden gekapt wordt er altijd een andere boom voor terug geplant.

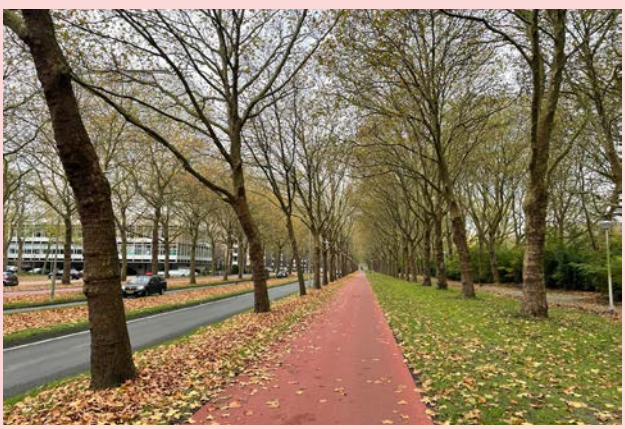
Door de gebruiks- en ecologische kwaliteit van het groen in de buurten te verbeteren kan op andere plekken waar (over gedimensioneerde) ruime groenstroken zonder functie aanwezig zijn ruimte voor verdichting gevonden worden. Ook kan extra ingezet worden op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten van de parken. In Buitenveldert ligt de nadruk dus op het vergroten van de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van het aanwezige groen in combinatie met verdichting op andere (groene) plekken. In de publieke ruimte ligt daarnaast een grote opgave in het versterken van de doorgaande bomenstructuur in de lange straten en lanen die het gebied intern en naar de omgeving verbinden, zoals de Buitenveldertselaan, de Van Nijenrodeweg en de Van Leijenberghlaan.



Het Gijsbrecht van Aemstelpark



beeldbepalende groenstroken langs verkeerwegen, hier de Willem van Weldammelaan



Beeldbepalende boomrijen langs de doorgaande hoofdverkeerswegen



Waterloop in het Kleine Loopveld

Kwalitatieve verdieping:

Cultuurhistorie van Buitenveldert

Het bestaande erfgoed van het Algemene Uitbreidingsplan is een grote kwaliteit van Buitenveldert en in het GOP een belangrijke uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling. In het kader van het opstellen aan het GOP heeft het bestuur van Stadsdeel Zuid daarom Monumenten en Archeologie (M&A) verzocht om de ruimtelijke en erfgoedkwaliteiten van Buitenveldert in beeld te brengen. In de conclusie van dit onderzoek staat het volgende:

"Buitenveldert heeft een aantal kenmerkende aspecten die haar zowel in de AUP-traditie plaatsen als haar daarbinnen een bijzondere plek geeft. Zoals in andere AUP-wijken, wordt ook in Buitenveldert de stedenbouwkundige hoofdopzet bepaald door het stelsel van (hoofd)verkeersaders en het zich door de wijk vertakkende groensysteem met watergangen. Wat Buitenveldert onderscheidt van de Westelijke Tuinsteden is een veel lagere bebouwingsdichtheid, een ruimer gedimensioneerd groensysteem en een rijkere variëteit in patronen van verkavelingstypen, bouwhoogtes en woonvormen. Deze elementen gaan een genuanceerde wisselwerking met elkaar aan en zijn ingezet om vorm te geven aan de overgangen tussen natuurlandschap en stedelijk gebied en tussen groengebieden en bebouwingsvelden. […] De wijk is niet uniform, maar opgebouwd uit vijf verschillende buurten die elk een eigen karakter en kwaliteit hebben. Dat komt omdat de bebouwingsvelden zijn ingevuld met verschillende verkavelingsvormen, woningtypen en bouwhoogtes. Doordat de wijk als geheel is ontworpen, heeft zij toch een sterke ruimtelijke samenhang tussen groen, bebouwing, water en infrastructuur. […] Het is binnen het AUP een wijk waarin in optima forma een heldere, ruime stedenbouwkundige structuur, met zorgvuldig gepland en royaal opgezet groen en een variatie aan buurtsferen en woonvormen samenkomen."

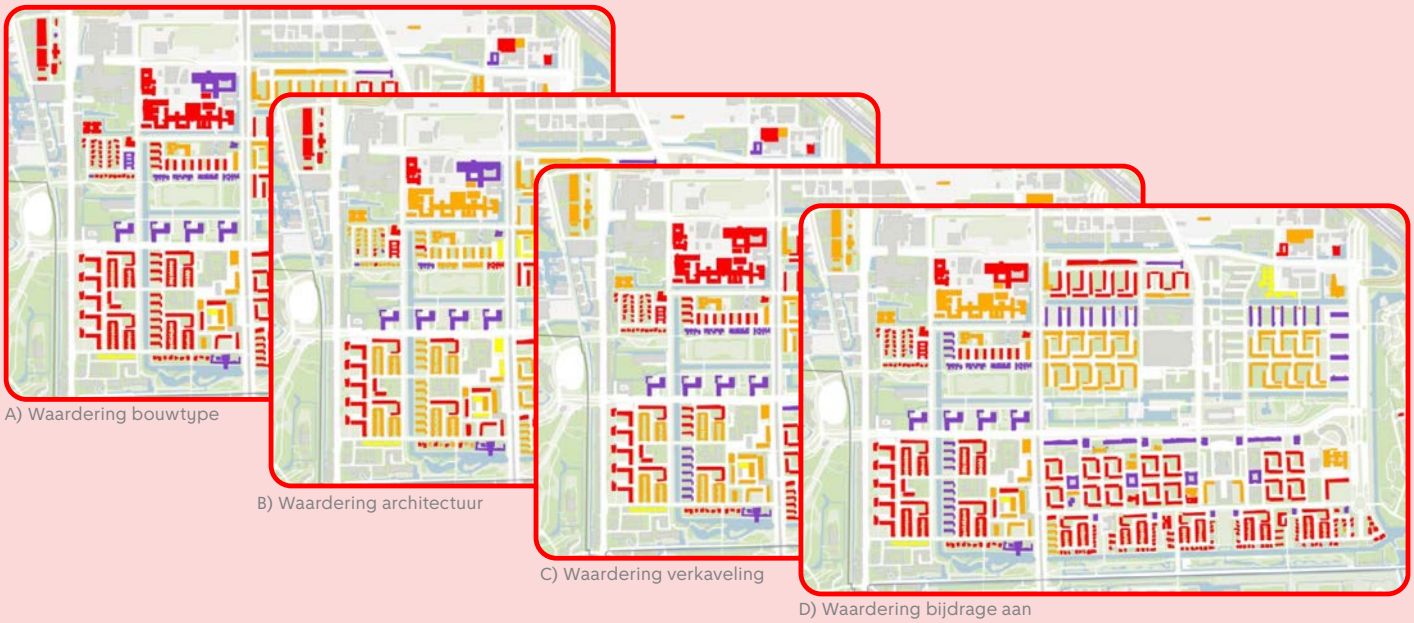
Als ruimtelijke dragers die de wijk haar identiteit verlenen en daarom waardevol zijn voor de toekomstige ontwikkeling worden volgende kenmerken genoemd:

- de stedenbouwkundige hoofdstructuur,
- de openbare ruimte met het zorgvuldig uitgewerkte groen- en watersysteem,
- het bebouwingsbeeld en de architectuur (sober en terughoudend).

Op basis van de in Buitenveldert aanwezige cultuurhistorische waarden adviseert M&A het volgende voor de nadere uitwerking van het GOP:

- De ruimtelijke continuïteit te bewaren, geen ingrepen te doen die afbreuk doen aan de stedelijke hoofdopzet, het bebouwingsbeeld, de inrichting van de openbare ruimte, of het groensysteem.
- Ontwikkelingen bij voorkeur op de hoeken of aan de randen van de wijk plaats te laten vinden, waar ingrepen minder impact hebben op de stedenbouwkundige hoofdopzet van de wijk:
- bv. in Bolestein (aan de Amstelveenseweg), in de noordelijke strook die tegen de Zuidas aanligt, in de noordoostelijke hoek van Buitenveldert en in het voormalige tracé Rijksweg A3.
- Rekening te houden met het groensysteem dat de wijk dooradert, geen breuk in de groene schakels te laten ontstaan, de ruimtelijke en visuele continuïteit van het groensysteem te bewaren.
- Het kenmerkende hoogteverloop van de bebouwing te respecteren bij optoppen en nieuwbouw.
- De verkavelingseenheden als geheel te respecteren, met name de verkavelingseenheden met een hoge waardering; bij wijzigingen aan de bebouwing – zoals volumevergroting of sloop--nieuwbouw – de samenhang binnen een verkavelingseenheid en/of architectuureenheid en bestaande volumecompositie te behouden.
- Bij wijzigingen in de infrastructuur en de winkelvoorzieningen rekening te houden met de specifieke hiërarchische opzet en karakteristiek voor het AUP en de open verkaveling, doorlopend groen en het asymmetrische straatprofielen te behouden.

Alle informatie over dit onderwerp is te vinden in de cultuurhistorische verkenning Buitenveldert (2025) door Bureau Monumenten en Archeologie (bijlage 2).



A) Waardering bouwtype

B) Waardering architectuur

C) Waardering verkaveling

D) Waardering bijdrage aan tuinstadkarakter

Orde 1
Orde 2
Orde 3
Basisorde



Totaal waardering



Een van de Van Eyck-speelplaatsen in een serie van speelplaatsen aan de Arent Janszoon Ernststraat.



Een van de winkelhoven in de Kastelenstraat, bij Teilingen (1968).
Bron: SAA / Archief van de Dienst Ruimtelijke Ordening: A, 10009A001048.

4 Werken met het GOP in Buitenveldert

In dit hoofdstuk kijken we vooruit. Op welke manier kunnen we zorgen dat de doelstellingen in dit document ook werkelijkheid worden.

4.1 Hoe te werken met het GOP?

Het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma (GOP) beschrijft ruimtelijke keuzes die voortkomen uit de Omgevingsvisie en de ontwikkelstrategie. Het Omgevingsprogramma vormt voor alle betrokkenen een kader waar ze op terug kunnen grijpen om de ontwikkelingen in Buitenveldert in samenhang te realiseren.

Het GOP Buitenveldert is geen stedenbouwkundig plan en zal dus niet als één plan in één keer worden uitgevoerd. In plaats daarvan bestaat het uit een nog onbekend aantal individuele initiatieven die verschillen in schaal, initiatiefnemer, en type opgave. Direct vanaf de start van individuele initiatieven wordt opgetrokken met buurtbewoners en andere betrokkenen om de plannen voor een specifieke plek vorm te geven. Bij de start van elk initiatief kan het wenselijk zijn om de opgaven uit het GOP voor een specifieke plek, gebied of verbinding op te stellen of te verfijnen. Het GOP kan door individuele projecten worden benut ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor afwijking van het Omgevingsplan.

Het GOP werkt op de volgende drie manieren:

- Kaderstellend – Ten eerste stelt het GOP kaders voor ontwikkeling als er volgens de reguliere werkwijze aan de openbare ruimte of aan (her-) ontwikkeling van bebouwing wordt gewerkt. Deze kaders stellen voorwaarden aan wat we zelf en anderen in het gebied doen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de mate en type van verdichting (in een bandbreedte) of waar ruimte moet worden gemaakt voor maatschappelijke voorzieningen.
- Prioriterend – Daarnaast prioriteert het Omgevingsprogramma ingrepen die voortkomen uit een beleidsopgave om afwegingen over inzet van capaciteit en middelen vooruit te helpen. Een voorbeeld is om de prioriteit te geven aan het ‘optoppen’ van de gebouwen in Buitenveldert Noord.
- Agenderend – Tenslotte agendeert het Omgevingsprogramma een aantal complexe opgaven die nodig zijn om de ambitie uit de Omgevingsvisie voor dit gebied dichterbij te brengen. Bijvoorbeeld het starten van een verkenning van verdichting op/om de Europaboulevard en het faciliteren van een transformatie naar stadslaan van de Buitenveldertselaan.

Het stadsdeel, de centrale stad, (private) initiatiefnemers, en bewoners hebben hierbij allemaal een andere rol. Het toekomstbeeld dat het GOP schetst, vraagt om een integrale aanpak waarin we verder kijken dan de grenzen van het eigen domein. Het GOP is gemaakt met de hulp van een bevlogen groep betrokkenen uit het stadsdeel, de centrale stad, en de wijk. Deze samenwerking zou moeten worden voortgezet bij de uitvoering van het GOP. Samenwerking met, of ondersteuning van, VVE’s, corporaties, bewoners, eigenaren en belangenverenigingen is een belangrijke opgave.

4.1.1 In de praktijk

Het stadsdeel zal het GOP enerzijds gebruiken om binnenkomende initiatieven te beoordelen: past dit initiatief binnen het GOP? Draagt dit bij aan de gewenste ontwikkeling van Buitenveldert? Dit gaat via het reguliere proces van vergunningverlening (afwijking omgevingsplan). Daarbij zal, naast van het GOP, bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de resultaten uit de Pilot optoppen. VVE’s of andere partijen kunnen ook gebruik maken van deze bronnen.

Daarnaast kan het stadsdeel de ruimtelijke ontwikkelingen uit het GOP actief aanjagen. Bijvoor-

beeld het optoppen van de gebouwen in Buitenveldert Noord, en het transformeren van plinten in Buitenveldert Zuid.

De directie Ruimte en Duurzaamheid zal de twee verkenningen die kunnen leiden tot een principebesluit starten: Europaboulevard en Bolestein. Ook worden overkoepelende thema's die uit het werken met het GOP naar voren komen, zoals lobby (over het luchthavenindelingsbesluit bijvoorbeeld) of thematisch beleid (zoals de hoofdgroenstructuur) opgepakt.

4.2 Monitoring

De directie Ruimte & Duurzaamheid zal de voortgang van de uitvoering van het Omgevingsprogramma monitoren (onder andere door de reguliere Monitor Omgevingsvisie).
Binnen het GOP is vooral de monitoring van het aantal gebouwde woningen belangrijk omdat aan de hand daarvan de te bouwen voorzieningen mogelijk moeten worden aangepast.

4.3 Financieringsmethode

Binnen de gemeente
Het GOP is *geen* investeringsagenda in de zin dat bij vaststelling van het Omgevingsprogramma ook middelen worden toegewezen. Investeringen voor de uitvoering van de ingrepen die het GOP voorstelt, komen uit de reguliere werkwijze waarbij het GOP kaderstellend en prioriterend werkt.

Hieronder een beknopt overzicht van de reguliere financieringssystematiek:

- Investeringsbeslissingen in het ruimtelijk domein maken in het geval van gebiedsontwikkeling onderdeel uit van te nemen investeringsbesluiten binnen de Plaberum-systematiek of worden bij de begrotingscyclus op stedelijk niveau tegen elkaar afgewogen.
- Voor investeringen in openbare ruimte en groen betreft dit het programma stadsverbetering en het investeringsdomein ORM.
- Voor bovenplanse investeringen gerelateerd aan gebiedsontwikkeling wordt verkend of bijdragen uit het vereveningsfonds dan wel een grondexploitatie (als die er is) in beeld komen, mits het gaat om investeringen waarvoor ook financiële ruimte is. Daarnaast komen voor mobiliteits-gerelateerde plannen vanuit de VRA middelen uit de BDU in aanmerking.
- Voor een groot deel zijn investeringen in maatschappelijke voorzieningen afhankelijk van de programma's onderwijs, kunst en cultuur en sport.

Buiten de gemeente
Realisatie van de ambities uit het GOP is voor een deel afhankelijk van andere partijen dan de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor optoppen, renovatie en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hier heeft de gemeente indirect invloed op, bijvoorbeeld door hierover afspraken te maken met de corporaties. Ook VVE's proberen we te ondersteunen met optoppen. In de pilot optoppen is hiervoor een handreiking gemaakt. Deze beschrijft zowel het proces als ook mogelijke ontwerprichtingen. Zie bijlage 3.

4.4 Fasering

Het GOP geeft richting aan de inhoud van projecten in de fysieke leefomgeving en aan de fasering van projecten. Voor corporaties helpt het Omgevingsprogramma om aan strategisch voorraadbeheer te doen. Het GOP kijkt zo'n 10-15 jaar vooruit.

De fasering van het GOP valt in drie groepen uiteen:

1. Er zijn de nu al lopende projecten.
2. Daarnaast is er een groep projecten die op korte termijn opgepakt kunnen worden.
3. Ten slotte zijn er plekken die op lange termijn ontwikkeld kunnen worden. Het zijn initiatieven die vanwege de complexiteit een lange voorbereidingstijd nodig hebben.

4.5 Eindoverwegingen

Het gebiedsgerichte omgevingsprogramma is een nieuw instrument, het is daarom zoeken geweest naar wat de goede scope van de voorgestelde maatregelen moest zijn. Wat is te terughoudend en wat is te ambitieus? We hebben hier in goed overleg met het stadsdeel een keus in gemaakt. Het werken met het GOP zal uit moeten wijzen of deze scope goed werkt. Waar nodig moeten aanpassingen worden gedaan of uitzonderingen gemaakt.

Bijlagen en Bronnen

Bijlagen

1. Het narratief van Buitenveldert (2025) - Verslag van participatie in het kader van het GOP
2. De Cultuur Historische verkenning Buitenveldert (2025) - Bureau Monumenten en Archeologie

Bronnen gemeente Amsterdam

1. Quickscan Buitenveldert (2023) - Stadsdeel Zuid
2. Atlas Buitenveldert (2024) - Stadsdeel Zuid
3. Kansen en verbindingen kaart zuid (versie 2025) - Stadsdeel Zuid
4. Amsterdam maakt ruimte (https://openresearch.amsterdam/nl/page/101669/amsterdam-maakt-ruimte---koersdocument)
5. Klimaatadaptatiescan Buitenveldert (2025)
6. Stadsstraten (https://openresearch.amsterdam/nl/page/59559/onderzoeksrapport-stadsstraten)
7. Mobiliteitsplan Zuidflank (https://openresearch.amsterdam/nl/page/100322/mobiliteitsplan-zuidflank-duurzaam-bereikbaar)
8. Vitale buurten (https://openresearch.amsterdam/nl/page/108253/vitale-buurten-hoofdboek)
9. Verkenning transformatiemogelijkheden hoofdassen Buitenveldert (2013)
10. Omgevingsvisie Amsterdam 2050
11. Ontwikkelstrategie 2035
12. Leidraad zelfstandige seniorenwoning (2022)
13. Leidraad stationskwartieren (2024)
14. Gebiedsgerichte opgaven sociaal stadsdeel Zuid 2025-2030
15. Wonen in Amsterdam 2021 (https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-en-economie/wonen/wonen-in-amsterdam/)
16. Uitgangspuntennota RAI (Juli 2024) (https://openresearch.amsterdam/image/2024/11/18/van_rai_complex_naar_rai_district.pdf)
17. Hoogbouwbeleid Amsterdam (2024) (https://openresearch.amsterdam/nl/page/110615/hoogbouwbeleid-2024---juli-2024)
18. Advies Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland

Externe bronnen

1. Stedenbouwkundige verkenning Stationskwartieren (2025) - BURA
2. Stedenbouwkundige verkenning Stadsstraten (2025) - BLAU
3. Stedenbouwkundige verkenning verdichten behoud AUP (2025) - MUST

Nota bene: het zal de oplettende lezer zijn opgevallen dat in het kaartmateriaal niet de bestaande maar de toekomstige situatie van Zuidas is opgenomen.

Colofon

Het ontwerp gebiedsgericht omgevingsprogramma (GOP) Buitenveldert is door de directie Ruimte en Duurzaamheid opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam.

Vrijgegeven voor inspraak 17-02-2026

Contact
Gemeente Amsterdam,
Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Fotografie
Fotobank Gemeente Amsterdam

Met dank aan alle betrokkenen!