

Aan
Gemeenteraad

Van
College van B&W

Datum
14 oktober 2021

Bijlage(n)

Betreft
Afwegingsnotitie programma DNK

Inleiding

In de Structuurvisie voor Ouder-Amstel uit 2007 werd al nagedacht over hoe het gebied van De Nieuwe Kern in de toekomst ingericht zou kunnen worden. Verdere concretisering van de gewenste inrichting volgde in 2013 in de Nota van Uitgangspunten, met uitgangspunten op gebied van ruimtegebruik, verkeerskundige hoofdstructuur, openbaar vervoer, groen & water, programma en energie & duurzaamheid. In 2017 is vervolgens de Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Ouder-Amstel en alle grondeigenaren.

Op basis van de concept-Structuurvisie is in 2020 een participatietraject doorlopen en is de notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld, en vervolgens een Milieueffectrapport (MER). Het uitgangspunt voor de MER is een woonprogramma van circa 4.500 woningen met een gemiddeld vloeroppervlak van 100m² bvo. Dat geeft een totaal van circa 450.000 m² voor woonfuncties. Dit programma is gebaseerd op de afspraken die gemaakt zijn in de samenwerkingsovereenkomst en op de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Woonruimte in de regio en in Ouder-Amstel is schaars en de vraag naar woningen groot. Het is om deze reden, ook met het oog op de toekomst, niet alleen zinvol maar ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid om te onderzoeken wat de 'draagkracht' van het gebied is.

Daarom zijn in het MER twee programmatische varianten onderzocht: het basisprogramma en een groter programma waarmee een grotere bijdrage aan de woningbehoefte wordt geleverd (zie Bijlage 2 voor de onderbouwing van dit grotere programma):

Programmatische varianten De Nieuwe Kern - in m² bvo

Variant	Basis: conform SOK met 4.500 woningen van 100 m ²	Variant: MER groot met 6.200 woningen van 100 m ²
Woonfuncties	450.000	620.000
Kantoor- & bedrijfsfuncties	110.000	110.000
Kantoorfuncties vanuit quotum Amsterdam	82.000	82.000
Hotels & short stay	40.000	40.000
Leisure	15.000	25.000
Retail & horeca wijkfunctie	5.000	6.500
Maatschappelijke voorzieningen	21.000	37.000
Sportvoorzieningen	48.000	50.000

Het MER geeft aan dat er vanuit milieu-oogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling van De Nieuwe Kern. Voor alle onderzochte milieueffecten geldt bovendien dat de effectbeoordeling van de basisvariant met 4500 woningen hetzelfde is voor de maximale variant met 6200 woningen. Een groter programma heeft echter naast milieutechnische, ook nog andere effecten (ruimtelijk, functioneel, kwalitatief, financieel, etc). Die worden in deze notitie beschouwd.

De gemeenteraad heeft eerder ingestemd met een programma van maximaal 4500 woningen/450.000 m² wonen en 250.000 m² niet-woonfuncties. Gezien de grote behoefte aan woningen en om te kijken wat de draagkracht van het gebied is hebben we in de m.e.r.-procedure ook gekeken wat het zou betekenen als er 6200 woningen worden gerealiseerd. Het MER geeft aan dat voor alle onderzochte milieueffecten de effectbeoordeling van de basisvariant met 4500 woningen hetzelfde is voor de maximale variant met 6200 woningen. In de beoordeling hebben wij daarop meer variabelen in beeld gebracht die belangrijk zijn om een goede afweging te kunnen maken, zoals de ruimtelijke, functionele en financiële effecten van een groter programma.

In de voorliggende notitie worden de mogelijkheden en consequenties van een groter programma dan de 4500 woningen in beeld gebracht. De afweging over het op te nemen programma vindt plaats bij de vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad en wordt voorbereid door het college van B&W.

Doelstellingen en ambities De Nieuwe Kern

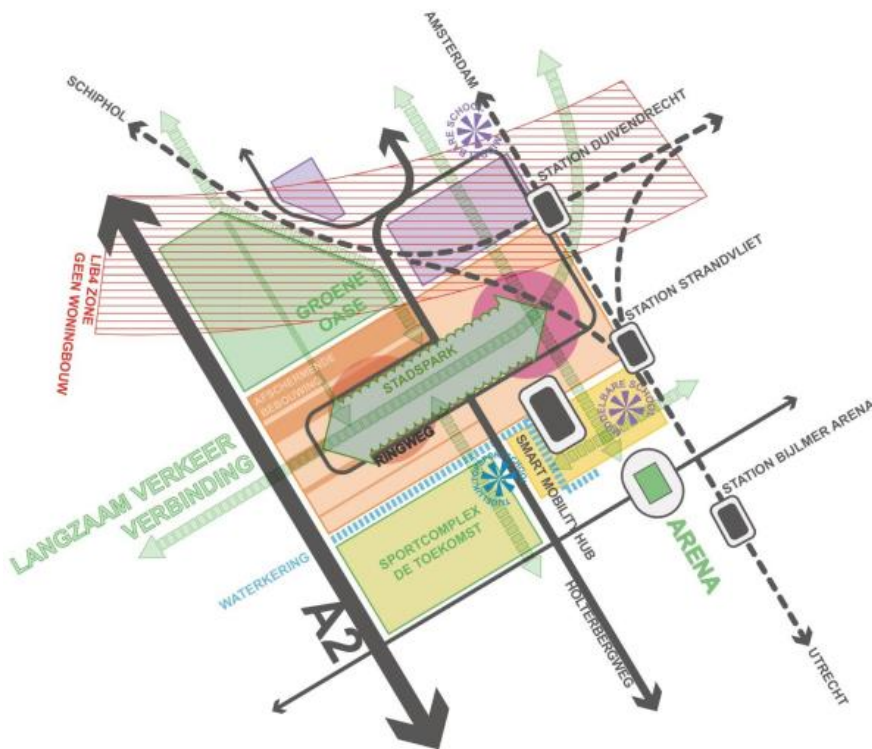
De Nieuwe Kern ligt op een **unieke locatie** en is uitstekend ontsloten via de weg en het spoor. Door de ontwikkeling van De Nieuwe Kern kan hier een omvangrijk woon- en werkgebied gerealiseerd worden met een eigen hart en een eigen identiteit, waarmee gelijktijdig invulling wordt gegeven aan de regionale behoefte aan nieuwe woon- en werklocaties. Door het realiseren van nieuwe routes en verbindingen als onderdeel van de ontwikkeling van DNK kan het gebied een schakelfunctie spelen bij de **verbinding tussen Duivendrecht en Ouderkerk**, terwijl ook voorzien wordt in een goede verbinding met de Amsterdamse omgeving. Vanuit haar eigen **kracht en identiteit** kan DNK zo gaan functioneren als een belangrijke verbinding tussen de omliggende gebieden en kan de capaciteit van **Station Duivendrecht** optimaal benut worden.

Het gebied bestaat uit verschillende delen die gezamenlijk één Nieuwe Kern gaan vormen. Door vanuit de robuuste structuur invulling te geven aan de belangrijkste kernwaarden: groen-stedelijk, gemengd, uitnodigend, verbindend en bereikbaar.

De Nieuwe Kern wordt een **gemengd leefgebied** waar gewoond, gewerkt, gesport en gerecreëerd wordt. De gemengde woningvoorraad sluit aan bij diverse doelgroepen. In het deel aan de oostzijde van de Holterbergweg heeft het leefgebied een meer stedelijk karakter, gericht op het OV en met voorzieningen rond de kop van het verbindende stadspark. Het deel aan de westzijde van de Holterbergweg krijgt een meer **groen-stedelijke uitwerking** waarbij de bebouwing een sterke relatie krijgt met de verschillende groengebieden in en rond DNK: het centrale park, de tuinparken en de Amstelscheg.

Een groot **stadspark** verbindt het oostelijke en het westelijke deel van het leefgebied met elkaar, over de Holterbergweg heen. Daarnaast zorgen **nieuwe fietsroutes** in noord-zuidelijke richting voor verbindingen tussen de verschillende deelgebieden. Als onderdeel hiervan wordt de hoofdstructuur van de volkstuinten openbaar toegankelijk gemaakt voor langzaam, recreatief verkeer. Aan deze recreatieve route door de tuinparken, die de parken onderling en met de omgeving verbindt, worden nieuwe functies gesitueerd die **ontmoeting** stimuleren.

De Nieuwe Kern krijgt daarmee als geheel een stedelijk karakter, waarbij het westen ook suburbane delen kent. Alle leefgebieden sluiten aan en zijn verweven met grote openbaar toegankelijke groengebieden die het samenleven en verblijven in dit nieuwe stuk stedelijk gebied faciliteren. Enkele hoogte-accenten markeren en versterken de samenhang van het totale plangebied.



Ontwerp-structuurvisie DNK

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor en onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties. De stedenbouwkundige visie geeft een verbeelding en mogelijke uitwerking binnen de kaders van de structuurvisie en toont aan dat een ruimtelijk passend, aantrekkelijk en haalbaar plan te ontwikkelen is binnen die kaders.



Visie West 8

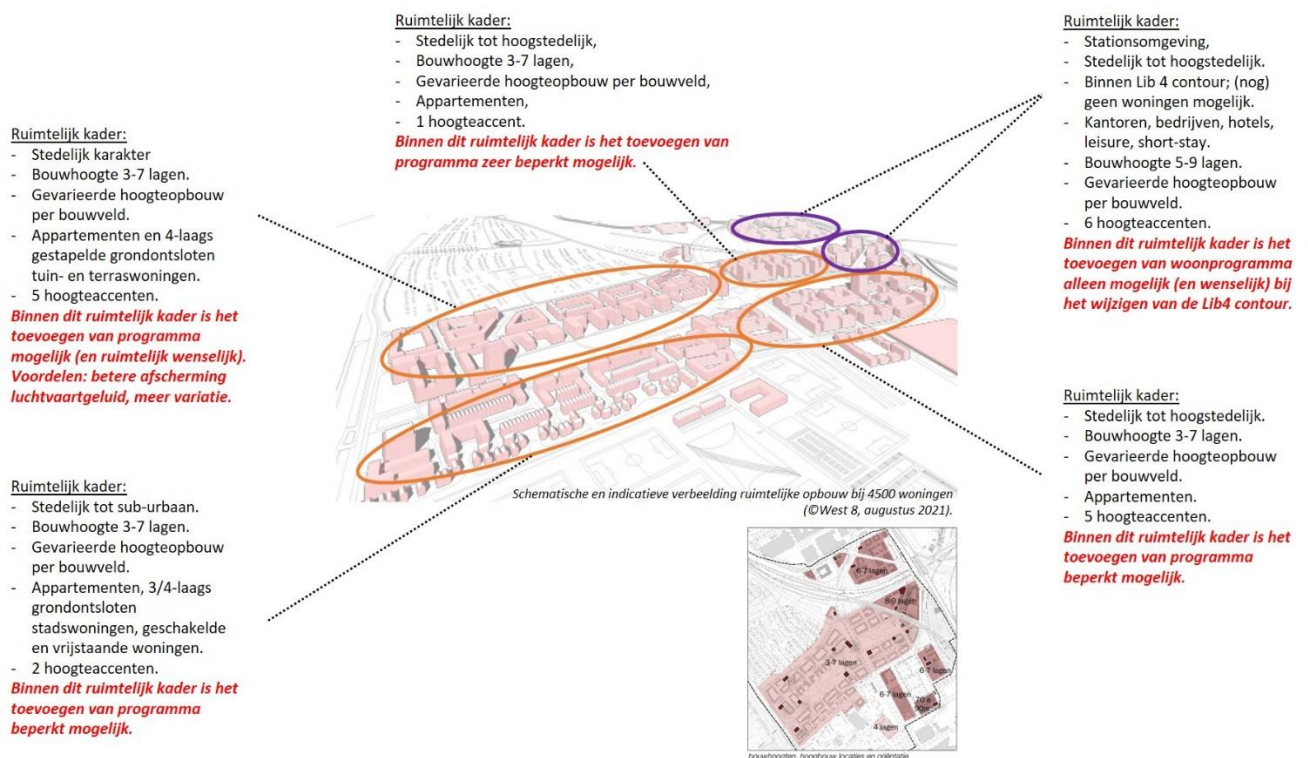
Effecten van een groter programma.

De ontwerp-structuurvisie en stedenbouwkundige visie (West 8) geven een beeld van de ontwikkeling met het 'basisprogramma' (ca 4.500 woningen en ca 250.000m² voor niet-woonfuncties).

Bij het bepalen van het mogelijke aantal woningen en overig programmatische kaders is de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk leidend. Deze wordt niet zo zeer bepaald door het aantal woningen; de gemiddelde woninggrootte en het wel of niet stapelen van woningen hebben hierop veel meer impact. Daarom is in de structuurvisie een gemiddelde woninggrootte voor het totale gebied opgenomen (100m² bvo/ woning). Dat geeft een totaal van ca 450.000 m² bvo voor woonfuncties.

Het ruimtelijke beeld dat dit oplevert, in combinatie met de overige kaders uit de structuurvisie, is door West 8 geschetst in de stedenbouwkundige visie. De exacte plaats, vorm en hoogte van de verschillende bouwblokken is indicatief omdat de kaders hiervoor niet of slechts beperkt zijn genoemd in de structuurvisie. Dit wordt na vaststelling van de structuurvisie uitgewerkt in het stedenbouwkundig raamwerk.

In de Stedenbouwkundige Visie is het uitgangspunt gehanteerd dat mogelijke schommelingen binnen de ruimtelijke basis opgevangen kunnen worden. Zowel een programma met ca 4500 als 6200 woningen kan opgenomen worden binnen de door West 8 geschetste structuur. Naast een analyse van West 8 is ook de input vanuit de zienswijzen, het MER en het de gemeentelijke organisatie gebruikt om een compleet beeld te krijgen van de effecten (positief en negatief) van een groter programma. Een opsomming per onderwerp is opgenomen in Bijlage 1, onderstaand een verbeelding bij de ruimtelijke analyse:



Een beschouwing van de opsomming van de effecten per onderwerp leidt tot de conclusie dat:

- het maximaliseren van het programma tot 6200 woningen leidt tot een stedelijker karakter aan de westzijde en een hoogstedelijker karakter aan de oostzijde van de Holterbergweg.
- het maximaliseren van het programma tot 6200 woningen leidt tot knelpunten bij de onderwerpen sport, parkeren en ruimtelijke samenhang. Daarnaast moet de gemeente zorgen voor extra scholen (en dus extra financieel risico) en ontstaat een eenzijdiger woningaanbod door de toevoeging van voornamelijk appartementen.
- een groter programma op bepaalde onderwerpen echter ook voordelen kan bieden, met name door een toename van de levendigheid, draagvlak voor voorzieningen en er worden meer woningen gebouwd op hetzelfde oppervlak.

Doordat uit bovenstaande beschouwing en de ruimtelijke analyse duidelijk wordt dat een maximaal programma leidt tot nieuwe knelpunten, maar een groter programma wel diverse voordelen kan bieden, is een extra variant betrokken bij de afweging. In deze variant wordt een beperkt aantal woningen toegevoegd, waardoor geprofiteerd kan worden van de voordelen van dit extra programma, maar waarbij de knelpunten van het maximale programma niet of minder aan de orde zijn. Het betreft een programma met ca 5000 woningen (500.000m² bvo voor woonfuncties) en gelijkblijvend voorzieningenniveau als bij de basisvariant.

In onderstaande overzichtstabel is voor deze drie varianten een beoordeling opgenomen per onderwerp, met aanduiding groen (positief), geel (neutraal) of rood (negatief).

Bij het beoordelen van de effecten van de programmatische varianten op ieder onderwerp (stedebouw, voorzieningen, sport, woonprogramma & doelgroepen, duurzaamheid, financieel, mobiliteit & bereikbaarheid, milieu) zijn de eerder beschreven doelstellingen en ambities voor DNK als leidend gehanteerd, en die vertaald zijn in de belangrijkste kernwaarden van DNK: groen-stedelijk, gemengd, uitnodigend, verbindend en bereikbaar.

Wanneer een variant extra bijdraagt aan het bereiken van deze doelen en ambities is dat op dat betreffende onderwerp dus positief beoordeeld. Op een ander onderwerp kan het net omgekeerd zijn.

	4500 woningen (= 450.000m ² bvo)	5000 woningen (= 500.000m ² bvo)	6200 woningen (= 620.000m ² bvo)
stedebouw / identiteit	Gemengde groen-stedelijke wijk voor diverse doelgroepen. Conform stedenbouwkundige visie West 8; middenstedelijk met sub-urbane en hoogstedelijke accenten. Gevarieerd aanbod woningtypen.	Gemengde groen-stedelijke wijk voor diverse doelgroepen. Extra woningen zorgen voor iets meer variatie in bouwhoogtes rond het park (westzijde Holterbergweg). Gevarieerd aanbod woningtypen.	Stedelijker; bovenkant middenstedelijk met (meer) hoogstedelijke delen. Relatief meer appartementen. Parkeeroplossing bij hoogbouw leidend voor aantal woningen dat mogelijk is binnen een bouwveld.
voorzieningen (maatschappelijk & commercieel)	Voldoende draagvlak voor benodigde voorzieningen op wijkniveau.	Iets meer draagvlak voor benodigde voorzieningen op wijkniveau (maatschappelijk en commercieel). Aanbod voorzieningen vergelijkbaar met 4500 woningen.	Meer voorzieningen dus een breder en aantrekkelijker aanbod. Meer levendige plinten en er blijven ook voldoende bouwvelden over met woonfuncties op de begane grond. Ook meer maatschappelijke voorzieningen nodig.
Sport	Voldoende binnensport en sport in OR, benodigde ruimte voor georganiseerde veldsport is een aandachtspunt.	Voldoende binnensport en sport in OR, benodigde ruimte voor georganiseerde veldsport blijft een aandachtspunt, dat nog iets toeneemt.	Vraag naar ruimte voor georganiseerde veldsport neemt verder toe, maar er is geen extra ruimte beschikbaar.

woonprogramma & doelgroepen	Doelgroepen conform beleid en structuurvisie: Gemengde groenstedelijke wijk voor diverse doelgroepen. Diversiteit in woningtypen (appartementen, grondgebonden stadswoningen, geschakelde en vrijstaande woningen, alzijdige torens).	Doelgroepen conform beleid en structuurvisie. Diversiteit in woningtypen (appartementen, grondgebonden stadswoningen, geschakelde en vrijstaande woningen, alzijdige torens). Aanvullend zijn ook 4-laags gestapelde grondontsloten tuin- en terraswoningen mogelijk.	Doelgroepen conform beleid en structuurvisie. Door toevoeging van groot aantal woningen (toename is vrijwel geheel in de vorm van oplopen appartementengebouwen) neemt het aandeel appartementen flink toe ten opzichte van andere woningtypen (minder divers).
duurzaamheid	Flinke bijdrage aan het bestrijden van de woningnood in de regio, zonder extra ruimteclaim op de groene buitenruimte. Ten opzichte van de huidige situatie een betere benutting van bestaande OV netwerk (verdichting rond OV knooppunt) en versterking van verbindingen voor langzaam verkeer.	Iets grotere bijdrage aan het bestrijden van de woningnood in de regio, zonder extra ruimteclaim op de groene buitenruimte. Nog betere benutting van bestaande OV netwerk (verdichting rond OV knooppunt) en versterking van verbindingen voor langzaam verkeer.	Grotere bijdrage aan het bestrijden van de woningnood in de regio, zonder extra ruimteclaim op de groene buitenruimte. Nog betere benutting van bestaande OV netwerk (verdichting rond OV knooppunt) en versterking van verbindingen voor langzaam verkeer.
financieel	Economisch haalbaar en ruimtelijk uitvoerbaar plan.	Economisch haalbaar en ruimtelijk uitvoerbaar plan, met iets meer financiële rek. Geen extra maatschappelijke voorzieningen nodig t.o.v. programma met 4500 woningen, wel optimalisatie van investeringen gemeente en extra opbrengsten van OZB, leges en parkeren.	De opbrengstpotentie (voor de grondeigenaren) neemt naar verwachting meer toe dan de kosten, maar het financiële risico voor de gemeente neemt ook toe (kosten extra basisschool en evt VO school).
Mobiliteit & bereikbaarheid	Meer woningen betekent meer inwoners en dus meer verkeersbewegingen. Dit heeft niet tot nauwelijks invloed op de verkeerseffecten (doorstroming) binnen DNK.	Meer woningen betekent meer inwoners en dus meer verkeersbewegingen. Dit heeft niet tot nauwelijks invloed op de verkeerseffecten (doorstroming) binnen DNK.	De kruising Holterbergweg - Borchlandweg wordt in deze variant een aandachtspunt, maar vormt nog geen knelpunt voor de doorstroming.
milieu	Wanneer de in het MER genoemde mitigerende maatregelen opgenomen worden in de plannen zijn geen significante (negatieve) effecten te verwachten op de onderzochte milieuaspecten.	Wanneer de in het MER genoemde mitigerende maatregelen opgenomen worden in de plannen zijn geen significante (negatieve) effecten te verwachten op de onderzochte milieuaspecten.	Meer geluidsgehinderden (want meer mensen in geluidsbelast gebied). Verder ten opzichte van het basisprogramma enkele kleine verschillen op de onderwerpen Verkeer, Luchtkwaliteit en Stikstof.

Conclusie:

Met de basisvariant conform de SOK kan passend invulling gegeven worden aan de doelstellingen en ambities voor DNK. Binnen de kaders van de structuurvisie is het uitwerken van een economisch haalbaar en ruimtelijk uitvoerbaar plan mogelijk.

Met een iets ruimer woonprogramma met 5000 woningen zijn diverse voordelen te bereiken ten opzichte van het basisprogramma (grotere bijdrage aan het woningtekort, ruimtelijk aantrekkelijker, duurzamer ruimtegebruik, iets meer financiële rek voor de grondeigenaren) zonder dat dit extra investeringen vraagt van de gemeente. De extra woningen kunnen worden ingezet om, met name aan de noordzijde van het centrale park, optimaal in te kunnen zetten op het afvangen van vliegtuigeluid en het creëren van meer variatie in bouwhoogtes (4-7 bouwlagen) langs het park. Met dit programma kan (nog) beter invulling gegeven worden aan de doelstellingen en ambities voor DNK. En door de toevoeging ca 500 extra woningen komen er dus ook meer woningen beschikbaar voor de inwoners van Ouder-Amstel. Daarnaast is er bij deze toename geen extra veldsportterrein nodig (deze opgave blijft daarmee hetzelfde) terwijl de investeringen in scholen en sport die de gemeente toch al moet doen geoptimaliseerd worden. Van nagenoeg dezelfde investeringen gaan 10% meer

mensen gebruik maken. Tot slot zal het grotere woonprogramma zorgen voor extra opbrengsten van OZB, leges en parkeren.

Bij een programma met 6200 woningen wordt weliswaar een grotere bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave, maar worden de doelstellingen en ambities voor DNK beperkter bereikt. Zo verschuift de identiteit meer richting hoogstedelijk, ontstaat er een eenzijdiger woningaanbod, moet er meer geïnvesteerd worden door de gemeente (scholen) en is er onvoldoende ruimte voor veldsport.

Advies: 500.000m² bvo voor woonfuncties (ca 5.000 woningen)

Op basis van de beoordeling per onderwerp is een integrale afweging gemaakt waarbij de voor- en nadelen per onderwerp tegen elkaar afgewogen zijn. We zien daarbij dat het mogelijk is om binnen de kwaliteit die we beogen en met de reeds geplande voorzieningen in plaats van 4.500 woningen ook 5.000 woningen te realiseren.

Dit leidt tot het advies om het woonprogramma in De Nieuwe Kern iets te verruimen tot ca 5.000 woningen (ca 10.000 bewoners) en in de structuurvisie vast te leggen als 500.000m² bvo voor woonfuncties, gekoppeld aan de gemiddelde woninggrootte van 100m² bvo per woning.

Voor dit woonprogramma is het voorzieningenniveau dat al was opgenomen in de ontwerp-structuurvisie toereikend. Dat betekent dat er geen extra winkels of scholen nodig zijn.

Dit levert een aantal voordelen op. Voor de gemeente betekent de verruiming van 4500 naar 5000 woningen dat (nog) beter invulling gegeven kan worden aan de doelstellingen en ambities voor De Nieuwe Kern, waarbij het gewenste middenstedelijke karakter gewaarborgd blijft en er geen extra financiële risico's voor de gemeente ontstaan.

Voor de grondeigenaren betekent het aanvullende woonprogramma iets meer financiële rek bij de planuitwerking, die echter ook nodig is om benoemde doelgroepen passend te kunnen bedienen met de nader gespecificeerde woningtypen. Ook de extra kosten voor de grondeigenaren als gevolg van de andere onderwerpen die vanuit de zienswijzebeantwoording* aangescherpt vastgelegd zullen worden in de verordeningen worden grosso modo gecompenseerd door het extra woonprogramma.

Het college legt daarom aan u voor om het programma voor wonen met 50.000 m² te vergroten van 450.000m² naar 500.000m² bvo.

* Vanuit de zienswijzenbeantwoording zullen een aantal onderwerpen met betrekking tot de doelgroepen en woningtypen nader vastgelegd worden - gedeeltelijk in de structuurvisie en gedeeltelijk in de verordeningen:

- In de structuurvisie bij het woonprogramma ook de ondergrens opnemen: gemiddeld minimaal 90m² bvo per deelgebied, gemiddeld ca 100m² bvo voor totaal DNK.
- In de structuurvisie ook de bouwhoogtes per gebied + hoogteaccenten opnemen.
- Bij de actualisatie van de verordening(en) een onderverdeling naar huurprijsklassen opnemen en tevens een koppeling maken tussen de doelgroepen, woninggrootte en aantal kamers.
- Voor het middensegment naast middeldure huur ook sterk inzetten op middeldure koop, waarvoor het instellen van een zelfwoonplicht noodzakelijk is.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Effecten van een groter programma per onderwerp/thema

Stedenbouw / ruimtelijke kwaliteit / identiteit

Een toename van 4500 naar 6200 woningen heeft ruimtelijk effect op de bouwhoogten, gebouw-typen, dichtheid, oriëntatie en zichtbaarheid, schaduw, geluid en parkeren.

- Voor de gebieden waar de woningen komen is in de stedenbouwkundige visie een bouwhoogte opgenomen van 3 tot 7 bouwlagen met enkele hoogteaccenten. Bij 4500 woningen ligt het gemiddelde aantal bouwlagen op 4,5 waardoor binnen dit kader dus verdichting mogelijk is.
- Verdichting van het programma zal bij voorkeur meer richting station Duivendrecht plaatsvinden en daarnaast komt het gebied rondom het park in aanmerking voor verdichting / verhogen van het bouwvolume. Het park zal er ruimtelijk op vooruit gaan bij meer woningen omdat de ruimte en de contour zich duidelijker zullen aftekenen.
- Hoogteaccenten kunnen nog iets beter ingezet worden op de ruimtelijk markante plekken.
- Binnen de structuurvisie en de stedenbouwkundige visie is sterk ingezet op gevarieerde woonmilieus en diversiteit in woningtypen (appartementen, grondgebonden stadswoningen, geschakelde en vrijstaande woningen, alzijdige torens). Het is van belang om hier ook bij een groter programma aan vast te houden. Aanvullend zijn ook 4-laags gestapelde, grondontsloten tuin- en terraswoningen mogelijk, zoals bijvoorbeeld bekend uit de Watergraafsmeer. Dit is een efficiënt ruimtelijke typologie die tegelijkertijd veel sociale cohesie biedt en doorgroei in de wijk in de mogelijk maakt.
- Hogere bebouwing heeft meer geluidsbelasting, maar zorgt voor het 'achterliggende' gebied juist voor een afscherming van het geluid, zeker wanneer de ontwerpprincipes van geluidadaptief bouwen worden toegepast. Door de bebouwing aan de vliegtuigzijde (noord-westzijde) van het plangebied te verhogen kan dit een beperking van het vliegtuiggeluid opleveren voor de zuidelijker gelegen bouwblokken.
- Parkeren moet binnen de bouwvelden opgelost worden, veelal in gebouwde voorzieningen. Er is per bouwveld een kantelpunt tussen het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen dat (in een bouwlaag) gerealiseerd kan worden. In sommige gevallen zal het aantal parkeerplaatsen dat binnen een bouwveld gerealiseerd kan worden daardoor leidend zijn voor het (maximaal) aantal woningen binnen datzelfde bouwveld.
- Bij een gemaximaliseerd programma kan de vraag ontstaan om binnen DNK enkele speciaal tot dat doel gebouwde parkeergarages te ontwikkelen, zodanig van opzet dat deze, bij gewijzigde autogebruik en normen, geschikt gemaakt kunnen worden voor wonen of werken.

Door de toename van het aantal woningen is er ook een toename van de wijkgerichte voorzieningen (maatschappelijk en commercieel). Deze programmatische toename heeft effect op de plinten, spreiding, omvang en levendigheid.

- De extra benodigde voorzieningen hebben een binding met het maaiveld (stapelen is hier slechts beperkt mogelijk) dus in zekere zin komt dit extra programma in de plaats van woonprogramma op de begane grond. Over het algemeen wordt dit als positief beoordeeld: het levert meer levendige plinten op en er blijven ook voldoende bouwvelden over met woonfuncties op de begane grond.
- Lokale retail kan profiteren van meer woningen. En wanneer het totaal aantal m² winkels en horeca stijgt kan dat ingezet worden voor iets meer verspreiding. Dit kan de levendigheid van de wijk vergroten.

Sportvoorzieningen

Bij een toename van het aantal woningen wordt ook de vraag naar sportvoorzieningen groter, waarbij met name veldsport een grote (extra) ruimteclaim met zich meebrengt waarmee in de huidige structuur van DNK geen rekening is gehouden.

- De toename van de overige functies kan opgevangen worden binnen de bouwvelden, maar dit is niet mogelijk voor de toenemende vraag naar (veld)sport. De openbare ruimte is wel zo ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen en sporten en binnen DNK is ook voldoende ruimte voor zaalsporten beschikbaar om de toename van het aantal inwoners te kunnen bedienen.
- Binnen de structuur voor DNK is geen rekening gehouden met het (mogelijk) toevoegen van extra sportvelden en het is niet wenselijk dat extra sportvoorzieningen opgevangen worden in (en ten koste van) de groene/openbare ruimte.
- Het toevoegen van sportvelden is (dus) niet mogelijk binnen de geschetste ruimtelijke structuur. Eventueel zijn wel combinaties mogelijk met een VO school en/of door een aanpassing van de structuur in het gebied onder de Lib4 contour (gebied te noordwesten van station Duivendrecht).

Woonprogramma & doelgroepen

In de structuurvisie wordt voor het woonprogramma het vastgestelde beleid gevolgd (30% sociaal, 70% vrije sector) met de toevoeging dat de 70% vrije sector woningen is verdeeld in minimaal 40% middensegment en maximaal 30% duur. Bij een toename van het totale aantal woningen betekent dat dus, dat ook de extra woningen deze verdeling volgen. Daarmee wordt ook gezorgd voor de gewenste diversiteit binnen de wijk.

- Meer woningen totaal betekent dus ook een groter aantal sociale woningen (toename van 1350 naar 2050 bij maximaal programma). De gemeente kan per jaar ongeveer 30% van de sociale woningen toewijzen aan door haar bepaalde groepen.
- De structuurvisie moet 15 jaar 'mee kunnen', daarom moet deze naast duidelijke kaders, ook voldoende flexibiliteit bieden om steeds invulling te kunnen geven aan de actuele vraag. Zo ontstaat de mogelijkheid de toekomstige vraag goed te bedienen.
- Bij een groter woonprogramma zouden (vooraf) nadere afspraken gemaakt kunnen worden met de grondeigenaren over de doelgroepen waarvoor deze extra woningen met name ingezet zouden moeten worden. De vraag is echter of de doelgroepen waar op dit moment extra aandacht voor nodig is, dezelfde zijn als die waar over 5, 10 of 15 jaar extra aandacht voor nodig is. Het lijkt dus beter om dit te regelen via de verordeningen, die tussentijds aan te passen zijn dmv een collegebesluit, en vanuit de structuurvisie wordt al verwezen naar de verordeningen die zelfstandig van toepassing zijn.
- In de zienswijze die woningcorporatie Eigen Haard heeft ingediend bij de ontwerp-structuurvisie wordt geadviseerd om kaders mee te geven voor de verdeling in huurklassen binnen het sociale segment en geeft daarbij ook een concrete aanbeveling voor deze verdeling.
- Eigen Haard is er daarnaast niet gerust op dat met (alleen) de richtlijn van een gemiddelde grootte van 100 m² over het gehele programma, dit niet tot een eenzijdig programma met alleen kleine sociale huurwoningen zal leiden (ten gunste van grote vrije sector en koopwoningen). Om meer differentiatie binnen het sociale huurprogramma te verzekeren adviseren zij een verdeling van woninggrootte specifiek voor het sociale programma mee te geven.
- Tot slot is er binnen de regio een zeer grote vraag (tegen een zeer beperkt aanbod) naar koopwoningen in het middensegment. Middensegment koopwoningen zijn echter ook gewilde beleggingsobjecten, waardoor het risico bestaat dat deze woningen worden gekocht

door beleggers om ze vervolgens te verhuren als dure huur. Het instellen van een zelfwoonplicht maakt dit risico beheersbaar en houdt de woningen toegankelijk voor diegenen waarvoor ze gebouwd worden.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid zijn verschillende positieve effecten te benoemen wanneer een groter programma gerealiseerd zou worden.

- Wanneer een groter woonprogramma mogelijk wordt gemaakt, wordt daarmee ook een grotere bijdrage aan het bestrijden van de woningnood in de regio gedaan, zonder extra ruimteclaim op de groene buitenruimte.
- Daarbij bedient dezelfde hoeveelheid asfalt/inrichting DNK bij een groter programma meer mensen.
- En bij een groter programma is er een (nog) betere benutting al aanwezige OV en structuren langzaam verkeer.

Financieel

Met het basisprogramma dat is opgenomen in de structuurvisie is een economisch haalbaar en ruimtelijk uitvoerbaar plan mogelijk (zoals verbeeld in de stedenbouwkundige visie). Bij een groter programma op dezelfde bouwvelden neemt naar verwachting de opbrengstpotentie meer dan evenredig toe met de extra kosten (de opbrengstpotentie neemt naar verwachting meer toe dan de kosten).

- Het is wenselijk dat de wijk en de omgeving kunnen meeprofiteren van de extra inkomsten bij een groter programma. Afspraken over de inzet van extra inkomsten bij een groter programma kunnen bijvoorbeeld gaan over extra sportprogramma, extra woningaanbod voor specifieke doelgroepen, verbindingen met de omgeving, kunst en cultuur. Hiervoor moeten dan aanvullende afspraken gemaakt worden met de grondeigenaren. Hierbij geldt dat als gevolg van het ontbreken van een wettelijke grondslag het onzeker is wat hierin bereikt kan worden.

Een groter programma heeft niet alleen financiële impact voor de grondeigenaren, maar ook voor de gemeente.

- Er zal bij het programma met 6200 woningen in ieder geval een extra basisschool nodig zijn, met extra middelen daarvoor in onze uitkering van het Rijk. Dit brengt een financieel risico met zich mee (kans dat de extra middelen van het Rijk de kosten niet volledig dekken).
- Ook de vraag naar voortgezet onderwijs zal toenemen. Hiervoor komen dan ook extra middelen in onze uitkering van het Rijk, maar ook dit brengt een financieel risico met zich mee.

Milieu

Voor alle onderzochte milieueffecten geldt dat de effectbeoordeling van de basisvariant met 4500 woningen hetzelfde is voor de maximale variant met 6200 woningen. Wanneer men inzoomt op de specifieke uitkomsten van de onderzoeken zijn er enkele kleine verschillen te benoemen voor de onderwerpen Verkeer, Geluid, Luchtkwaliteit en Stikstof.

- *Verkeer:* Meer woningen betekent meer inwoners en dus meer verkeersbewegingen. Dit heeft niet tot nauwelijks invloed op de verkeerseffecten (doorstroming), behalve dat de kruising Holterbergweg-Borchlandweg in de maximale variant wel een aandachtspunt wordt. Wanneer gekozen wordt voor een groter programma kan met de grondeigenaren besproken worden hoe dit, als onderdeel van de planuitwerking, kan worden verbeterd.
- *Geluid:* De geluidscontouren zijn in beide varianten gelijk, maar meer woningen betekent meer inwoners en dus ook meer inwoners binnen de geluidscontouren. Hierdoor neemt dus

ook het aantal inwoners dat geluidshinder kan ervaren toe. Andersom geldt ook dat met de investeringen in geluid beperkende maatregelen meer mensen bediend worden.

- *Luchtkwaliteit*: Bij het MER groot programma is langs 1 wegvak de toename van de concentratie stikstofdioxide groter dan $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$, maar dit blijft onder de grenswaarde.
- *Stikstof*: Stikstofdepositie door de ontwikkeling van DNK ontstaat door de toename van verkeer. Bij het MER groot programma wordt niet alleen bij Botshol (basisvariant) maar ook op Natura 2000-gebied Naardermeer een stikstofdepositie van $0,01 \text{ mol}/\text{ha}/\text{jaar}$ berekend. Hiervoor is een passende beoordeling uitgevoerd waaruit blijkt dat als gevolg van de geringe depositie geen sprake zal zijn van significante effecten op de instandhoudingsdoelen.

Bijlage 2: uitgangspunten woonprogramma DNK en toelichting programma maximale variant

Het uitgangspunt voor de structuurvisie is een woonprogramma van circa 4.500 woningen. Dit programma is gebaseerd op de afspraken die gemaakt zijn in de SOK en op de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Die gewenste kwaliteit is beschreven in de structuurvisie: *“DNK zal zich onderscheiden qua karakter van omliggende gebieden. Men woont en werkt rond het stadspark, zorgend voor een samenhangende identiteit. [...] Met midden-stedelijkheid als vertrekpunt, en enkele hoogstedelijke kenmerken rond de OV-knooppunten, onderscheidt DNK zich van de omliggende gebieden.”*

- In de maximale variant zijn de effecten van een gemaximaliseerd (woon)programma onderzocht, waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit conform de structuurvisie nog overeind blijft. Dit betekent een programma waarbij nog steeds een middenstedelijk karakter gerealiseerd wordt, met enkele hoogstedelijke kenmerken nabij station Duivendrecht. (zie ook bijlage.)
- Uitgangspunt bij de twee varianten die zijn onderzocht in de m.e.r.-procedure, is dat er geen toename van het aantal bouwkavels is in de situatie met 6.200 woningen ten opzichte van de situatie met 4.500 woningen en dat er in beide varianten evenveel groen en openbare ruimte wordt gerealiseerd.
- Het verschil in aantal woningen tussen beide programma's komt voort uit de hoeveelheid middelhoogbouw en laagbouw die wordt gerealiseerd in het plangebied. In het woonprogramma met 6.200 woningen wordt de midden- en laagbouw opgehoogd ten opzichte van het woonprogramma van 4.500 woningen.
- In de programmatische varianten die in de MER zijn onderzocht is bij beide varianten uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van 100m^2 .

Om te bepalen welk programma als maximale variant kon worden gehanteerd is de in de structuurvisie beschreven stedenbouwkundige kwaliteit als uitgangspunt gebruikt. Dit betekent een gemaximaliseerd (woon)programma, waarbij nog steeds een middenstedelijk karakter gerealiseerd wordt, met enkele hoogstedelijke kenmerken nabij station Duivendrecht.

Kenmerken middenstedelijk karakter:

Het (midden)stedelijk gebied kenmerkt zich door intensief ruimtegebruik. Functies in het gebied zijn wonen, werken (kantoren en 'schone' bedrijvigheid) en voorzieningen (vooral winkels en horeca). Binnen het gebied is goed openbaar vervoer aanwezig, ook het vervoer naar intercity- of regionale treinstations is goed. Er komt minder hoogbouw voor dan in een hoogstedelijk gebied, de woonfunctie is belangrijker.

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Dichtheid en gebruiksintensiteit | 40- 60 woningen/ha. en > 100 werknemers/ha |
| - Verhouding verhard/onverhard | Minimaal 25% onverhard |

Kenmerken hoogstedelijk karakter:

Het hoogstedelijke gebied kenmerkt zich door intensief en meervoudig ruimtegebruik in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Het gaat globaal om een gebied binnen fietsafstand (10 minuten, 1 tot 3 kilometer) van een intercity station. In het gebied zijn veel functies op een klein oppervlak te vinden: wonen, winkels, kantoren, voorzieningen en infrastructuur.

- Dichtheid en gebruikintensiteit > 60 woningen/ha. en > 150 werknemers/ha
- Verhouding verhard/onverhard Minimaal 20% onverhard, meerdere maaivelden

Voor de berekening van het aantal woningen per hectare is het niet realistisch om het héle plangebied van De Nieuwe Kern te rekenen, maar moet gerekend worden met het gebied waarin de ontwikkelingen plaats vinden. Dat is dus het plangebied minus de volkstuincomplexen, de Holterbergweg en het bestaande trainingscomplex De Toekomst van Ajax. Het te ontwikkelen gebied dat voor deze berekening als 'plangebied' gerekend moet worden, komt daarmee uit op 104 hectare.

Het middenstedelijke karakter kan worden gerealiseerd met een woningdichtheid van 40-60 woningen per hectare. Het maximaal aantal woningen dat met behoud van het middenstedelijk karakter gerealiseerd kan worden in De Nieuwe Kern is dus $60 \times 104 = 6240$ woningen.