

Aan
Gemeenteraad

Van
College van B&W

Datum
12 maart 2024

Bijlage(n)

Betreft
Toelichting maatregelenpakket financiële haalbaarheid De Nieuwe Kern

Inleiding

In maart 2023 is het concept stedenbouwkundig raamwerk voor De Nieuwe Kern opgeleverd door West 8. Hierover heeft in mei en juni 2023 participatie plaats gevonden. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is een uitwerking binnen de kaders van de structuurvisie (vastgesteld november 2021).

Het plan voor DNK heeft een hoge kwaliteit maar dit vraagt ook grote investeringen. Financiële haalbaarheid is noodzakelijk voor de contractvorming en voor de realisatie van de plannen. Deze staat onder druk doordat de bouwkosten sterk gestegen zijn, de te verwachten opbrengsten afnemen en de inflatie nog twee jaar relatief hoog zal zijn. De financiële doorrekeningen, zowel die van de grondeigenaren als de eigen doorrekeningen door Ouder-Amstel, laten zien dat er ingrepen en maatregelen nodig zijn om door te kunnen gaan. Hierbij zijn ook geen extra financiële bijdragen van het Rijk, provincie, regio etc te verwachten omdat (rijks)subsidies al maximaal zijn ingezet.

In de afgelopen maanden is door de projectgroep en de stuurgroep DNK gewerkt aan een pakket van maatregelen om te komen tot een haalbaar plan voor De Nieuwe Kern. Op 7 december 2023 is de gemeenteraad in een besloten technische sessie bijgepraat over de tussenstand en de verschillende mogelijkheden om tot een haalbaar plan te kunnen komen.

Om de ambities en kwaliteit van de ontwikkeling te kunnen realiseren in lijn met de eerdere besluitvorming, is de aanpak bij het zoeken naar maatregelen om in te zetten op optimalisaties en aanpassingen die de kwaliteit respecteren. Ingrepen zoals bijvoorbeeld het verkleinen van het centrale park worden dus niet overwogen. Bij het zoeken naar maatregelen is allereerst gezocht naar optimalisatiemogelijkheden binnen het plan, daarna naar aanpassingen binnen de kaders van de Structuurvisie en vervolgens naar aanpassingen binnen het MER.

Het plan voor De Nieuwe Kern

Voor de ontwikkeling van De Nieuwe Kern is een aansprekend plan (het stedenbouwkundig raamwerk) gemaakt, als uitwerking van de principes die zijn vastgelegd in de structuurvisie. Hierdoor kan de locatie beter benut worden en worden nieuwe verbindingen met de omgeving gelegd. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het plan een kwaliteit en identiteit krijgt, die passend is voor een nieuwe kern binnen de gemeente Ouder-Amstel én binnen de grootstedelijke context. West8 heeft haar prijswinnende visie voor dit gebied uitgewerkt in een integraal, verbindend en technisch haalbaar stedenbouwkundig raamwerk.



Stedenbouwkundig Raamwerk De Nieuwe Kern, West8, maart 2023.

Om de kernkwaliteiten zoals vervat in onze structuurvisie en uitgewerkt in het plan West 8 te kunnen realiseren zijn hoge investeringen nodig, onder andere voor de volgende ingrepen:

- Klimaatbestendig bouwen vergt zorgvuldig en uitgebalanceerd bouwrijp maken en een aanzienlijke ophoging van het maaiveld
- Groot centraal park als drager van het plan, inclusief overkluizing van de Holterbergweg
- Noodzakelijke geluidsmaatregelen t.b.v. prettig leefklimaat (binnen én buiten)
- Verleggen dijk en verplaatsen 150 kV leidingen
- Parkeren oplossen in gebouwde parkeervoorzieningen
- Aanleg van fietstunnels en een brede overkluizing van de Holterbergweg met ecoduct in park
- Relatief grote woningen

Meer risico bij de grondeigenaren en optimalisatie planning en fasering

Bij het zoeken naar ingrepen ter verbetering van de financiële haalbaarheid is gestart met zoeken naar optimalisaties binnen het plan. Hierbij is bijvoorbeeld nog een keer goed gekeken naar optimalisatiemogelijkheden door aanpassingen in de uitvoeringsfasering, andere aanpak van de ophoging en voorbelasting en technische aanpassingen.

Daarnaast hebben de grondeigenaren een grote stap gezet door voor de bouwkosten en verkoopopbrengsten niet uit te gaan van de huidige marktsituatie maar een inschatting van het langjarig gemiddelde. Dit geeft een groter risico aan de kant van de grondeigenaren en heeft een groot positief financieel effect (ca 65 miljoen).

Ondanks deze bereidheid tot het dragen van veel risico door de grondeigenaren is er toch nog een gat van circa 93 miljoen en dus nog geen haalbaar plan.

Wijziging nationale regelgeving middensegment wonen

De voorstellen van minister de Jonge om het middensegment betaalbaar te houden hebben ook een effect op het plan en vroegen ook om een aanpassing. In het plan voor DNK zit 40% middensegment,

met een onderverdeling in midden-laag (20%) en midden-hoog (20%). De woninggroottes die waren voorzien in het middensegment varieerden tussen 55 m² bvo en 85 m² bvo, met zowel huur als koop.

Het kabinet wil de middenhuur reguleren en daarvoor het woningwaarderingstelsel (WWS) ook voor het middensegment gaan toepassen. Het WWS bestaat al voor het lagere huursegment. Dit zijn woningen tot circa 145 punten, vaak sociale huurwoningen. Met de uitbreiding van het puntensysteem gaat het gelden voor woningen tot en met 187 punten. Het WWS wordt daarbij ook gemoderniseerd; een duurzame woning krijgt extra punten, en ook de locatiemarkers gaan meetellen in de waardering. Dit maakt dat de woningen in DNK veel punten krijgen. Om dan toch te blijven kwalificeren als middenhuur (maximaal 187 punten) kunnen de woningen niet te groot zijn.

Als gevolg van de maatregelen op nationaal niveau moest de mix in het betaalbare middensegment aangepast worden ten opzichte van de eerdere woningverdeling in het plan. Als deze wijziging niet zou worden doorgevoerd zou dit als effect hebben dat een aanzienlijk deel van de woningen uit het middensegment zouden vallen.

Effect huurpuntenstelsel Hugo de Jonge:

Er is door BBN Adviseurs een verkenning uitgevoerd naar de effecten van het voorgestelde huurpuntenstelsel.

- De maximale oppervlakte die hoort bij een woning die in het toekomstige huurpuntenstelsel op de middenhuurgrens uitkomt (187 punten / € 1.129 huur per maand) is ca 50 m² gbo (ca 70 m² bvo).
- Bij een woning van 40 m² gbo (ca 56 m² bvo) hoort op basis van het nieuwe WWS een huurprijs van ca. € 1.000 per maand. Dit is op basis van een snelle scan van referenties in de buurt ook een marktconforme huurprijs voor deze locatie.
- Grotere woningen vallen op basis van het WWS op deze locatie in de vrije sector.
- Invoering van het huurpuntenstelsel betekent dus dat op deze locatie binnen het middensegment huurwoningen tot maximaal 50 m² gbo (70 m² bvo) gerealiseerd kunnen worden.

De grotere woningen die in het plan waren opgenomen in het middensegment vallen in het huurpuntenstelsel in de vrije sector, waardoor het aandeel middensegment aanzienlijk zou dalen. Om alsnog invulling te kunnen geven aan de beleidsdoelstelling dat 40% van het woonprogramma in het middensegment moet vallen, is daarom de woningverdeling in het plan aangepast.

Bovenstaande heeft ook effect op de gemiddelde woninggrootte in het plan. Binnen de structuurvisie is 500.000 m² bvo vastgelegd voor wonen, met een gemiddelde grootte van circa 100 m² bvo per woning. Aanpassing van de mix in het middensegment als gevolg van de maatregelen op nationaal niveau resulteert in een gemiddelde woninggrootte van ca 92 m² bvo per woning.

- Nog steeds grotere woningen dan gemiddeld in de regio
- Nog steeds alle doelgroepen
- Nog steeds variatie in woninggroottes
- Nog steeds de beleidsdoelstelling 30% sociaal - 40% midden - 30% duur
- Binnen besluit structuurvisie (500.000 m² bvo voor wonen) dus 5.458 woningen

Daarmee is het woningaantal dat binnen de vastgestelde structuurvisie mogelijk is dus 5.458 woningen. Dit aantal is gehanteerd als uitgangspunt (basismodel) voor de verdere optimalisaties en haalbaarheidsmaatregelen.

Het plan is robuust genoeg om dergelijke wijzigingen op te kunnen vangen zonder in te boeten op de ambities, zowel ruimtelijk als programmatisch. Hoewel de gemiddelde woninggrootte hierdoor iets daalt, blijft de gemiddelde woninggrootte voor DNK hiermee nog steeds ruim boven het gemiddelde bij nieuwbouw in de regio en kunnen nog steeds alle doelgroepen bediend worden. Ook de beleidsdoelstelling 30-20-20-30 (sociaal-middenlaag-middenhoog-duur) blijft overeind door deze aanpassing. Bijkomend effect van de gemiddeld iets kleinere woningen is dat dit een beperkt positief effect geeft op de financiën, want tegenover minder meters per woning staat dezelfde opbrengst. Deze aanpassingen als gevolg van de nationale regelgeving geven echter nog geen haalbaar plan.

Optimalisaties en maatregelen binnen Structuurvisie (en MER)

Bij het zoeken naar ingrepen ter verbetering van de financiële haalbaarheid is vervolgens gezocht naar mogelijke maatregelen binnen de bandbreedte van het raadsbesluit over de Structuurvisie en het MER. Dit zijn maatregelen die niet ten koste gaan van de kwaliteit van het plan en mogelijk zijn binnen de eerdere besluitvorming, maar die wel een aanpassing zijn op het stedenbouwkundig raamwerk. Maatregelen die hierbij zijn verwerkt en doorgerekend zijn:

- Geluidscherm ipv geluidswal langs A2
- Parkeeroplossingen gebouwd bovengronds i.p.v. onder de gebouwen
- Uitgaan van dubbelgebruik bij parkeren
- Extra veldsport toevoegen (extra programma)
- Deel middenhuur omzetten naar middenkoop (tot NHG grens)
- Op basis van afstemming met corporaties: vastklikken aantal grote (100-140m²) sociale woningen op 164

Met deze maatregelen wordt het financieel probleem verder teruggebracht tot circa 38 miljoen.

Dit betekent dat, om tot een financieel haalbaar plan te komen, buiten de kaders naar een oplossing gezocht moet worden. Ook hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de kernwaarden van het plan overeind moeten blijven. En dat gezocht moet worden naar maatregelen binnen het MER, om te voorkomen dat verdere vertraging ontstaat doordat een nieuw MER opgesteld moet worden.

Aanvullende maatregelen binnen MER

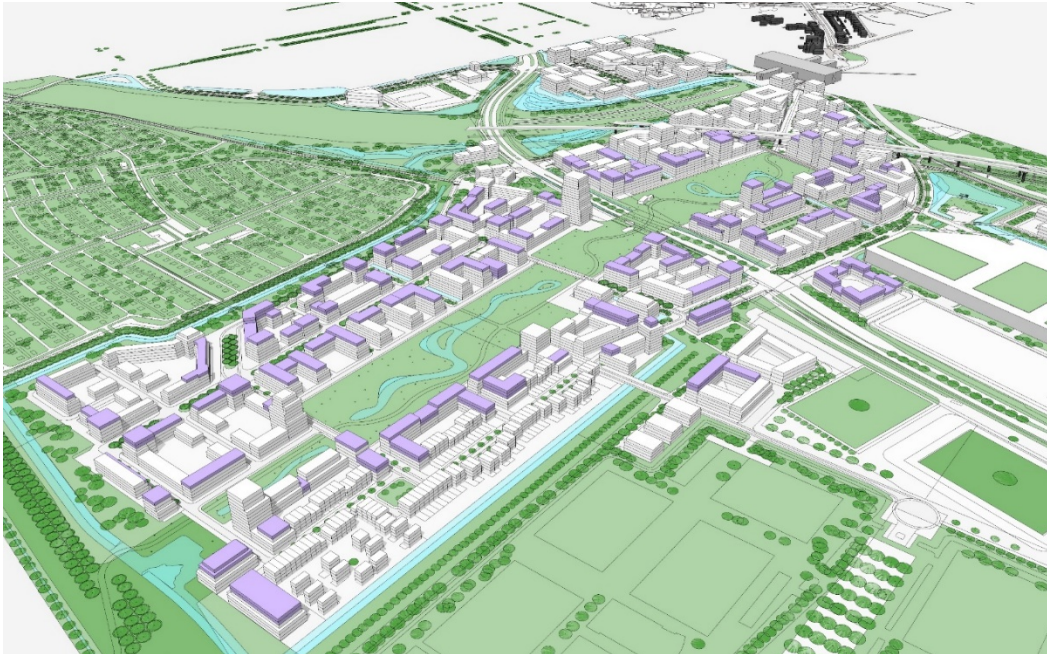
Binnen de kaders van het MER zijn 3 opties onderzocht:

1. Extra woonprogramma tot max MER
2. Schuiven in verdeling segmenten (sociaal, midden, duur) = woningen gemiddeld duurder
3. Ondergrenzen parkeernormen aanpassen; parkeeradvies Goudappel

1. Extra woonprogramma

In het MER zijn twee programmatische varianten onderzocht: het basisprogramma en een groter programma waarmee een grotere bijdrage aan de woningbehoefte wordt geleverd. Met de toename van het aantal woningen, neemt ook een deel van het overige programma toe, namelijk commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Ook deze zijn meegenomen in het MER. Voor alle in het MER

onderzochte milieueffecten bleek dat de effectbeoordeling van de basisvariant met 4.500 woningen hetzelfde is voor de maximale variant met 6.200 woningen.



Impressie mogelijke uitwerking van het aanvullende woonprogramma (paars) op de bouwblokken.

Omdat het uitgangspunt voor de haalbaarheidsmaatregelen is dat de kernwaarden van het plan overeind moeten blijven, is goed gekeken hoe dit ook bij het toevoegen van extra woonprogramma bereikt wordt. Onder andere met betrekking tot de benodigde voorzieningen en de parkeeroplossingen. Voor het bepalen van de aanvullend benodigde voorzieningen zijn de retailvisie O-A (ter visie dec 2023) en de visie maatschappelijke voorzieningen O-A (ter visie dec 2023) als kader gehanteerd.

Concreet betekent deze maatregel:

- Structuur Stedenbouwkundig Raamwerk blijft gelijk; geen extra bouwvelden
- Oppervlak aan groen, water en openbare ruimte blijft behouden. Gebruik hiervan door iets meer mensen kan bij deze omvang goed
- Toevoegen woonprogramma tot max 6.200 woningen (=742 woningen extra ten opzichte van het basismodel cf structuurvisie met 5.458 woningen)
- Ongewijzigde verdeling segmenten: 30% sociaal - 20% middenlaag (huur en koop) - 20% middenhoog (huur en koop) - 30% duur
- Gemiddelde woninggrootte: minimaal 91,6 m2 bvo
- Toevoegen aanvullend benodigde maatschappelijke voorzieningen:
 - extra bvo's voor basisscholen opvangen bij reeds geplande basisscholen
 - de eerder al toegevoegde 20.000 m2 extra veldsport
 - wellicht in het dorps huis ook iets meer bvo (200-500m2 bvo extra)
- Extra speelplekken: 4 extra speelplekken van 150m2 en één extra speelveld van 1.000 m2
- Marktruimte bieden voor groter medisch centrum / grotere tweede locatie (ca 400m2 extra)
- Geen extra retailvoorzieningen nodig (opgenomen aanbod voldoet)
- Geen extra hotels en/of kantoren

In de Structuurvisie DNK is programmatisch ruimte opgenomen voor 500.000 m² bvo voor woonfuncties. Aanpassingen als gevolg van de maatregelen op nationaal niveau mbt het middensegment resulteren in een gemiddelde woninggrootte van ca 92 m² bvo per woning en dus in 5.458 woningen binnen de kaders van de structuurvisie. Daarmee is het woningaantal dat binnen de vastgestelde structuurvisie mogelijk is dus 5.458 woningen. Dit aantal is gehanteerd als uitgangspunt (basismodel) voor de verdere optimalisaties en haalbaarheidsmaatregelen.

Ophogen naar 6200 woningen geeft bij een gemiddelde woninggrootte van 92 m² bvo een nieuw totaal van ca 570.000 m² bvo voor wonen. Dit lost een groot deel van het resterende financieel probleem op, maar nog niet helemaal. Hoger kan echter niet, want dan is ook een nieuwe MER nodig.

Een bijkomend effect van het ophogen naar 6.200 woningen is dat ook iets meer voorzieningen nodig zijn. Ruimtelijk is dit goed in te passen binnen de structuur van het stedenbouwkundig raamwerk. Doordat er ook naar rato meer inwoners bij komen, heeft de gemeente ook extra inkomsten waarmee de extra benodigde oppervlaktes voor maatschappelijke voorzieningen betaald kunnen worden. Een en ander zoals ook is aangegeven in het beleid hierover. Er ontstaat bij deze maatregel dus geen extra probleem aan de zijde van de gemeente.

Een overzicht van het programma bij ophoging naar 6.200 woningen is opgenomen in **bijlage 1**. Een groter programma heeft naast milieutechnische, ook nog andere effecten (ruimtelijk, functioneel, kwalitatief, financieel, etc). Die zijn in **bijlage 2** nader beschouwd.

2. Schuiven in verdeling segmenten (sociaal, midden, duur)

Binnen het MER is het ook een optie om een deel van het woonprogramma te verschuiven van het ene naar het andere segment.

Om inzicht te krijgen in de financiële effecten van schuiven van woningen van het ene segment naar een ander segment is in beeld gebracht wat het effect is van verschuiven van 100 woningen

- a. Van sociaal naar duur (*Effect financieel ca 5,4 mln*)
- b. Van midden huur naar duur (*Effect financieel ca 5 mln*)
- c. Van midden koop naar duur (*Effect financieel ca 2,5 mln*)

Het financiële effect van deze verschuivingen is dus beperkt, terwijl de bijkomende effecten wel aanzienlijk zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gegeven dat de gemeente zich ook gecommitteerd heeft aan regionale afspraken en dat ze gebonden is aan nationale regelgeving. Daarnaast heeft schuiven tussen segmenten ook effecten op parkeren en het gemiddelde woonoppervlak. Bovendien komt de doelstelling om een gemengde wijk te realiseren voor diverse doelgroepen en met een gevarieerd woningaanbod hierdoor onder druk te staan.

3. Ondergrenzen parkeernormen aanpassen; parkeeradvies Goudappel

In de structuurvisie zijn al uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop omgegaan zou moeten worden met parkeren in De Nieuwe Kern. Bijvoorbeeld dat er betaald parkeren komt in DNK, dat er wordt ingezet op duurzame mobiliteitsvormen zoals deelmobiliteit, openbaar vervoer en langzaam verkeer en dat parkeren primair opgelost moet worden binnen het perceel, bij voorkeur in gebouwde oplossingen. In de structuurvisie zijn echter geen precieze parkeernormen per functie opgenomen maar die zijn wel nodig om het plan door te kunnen rekenen. Daarom is er sinds 2021 in enkele stappen gekeken naar de exacte normen per functie die passend zijn bij het plan voor deze per OV

zeer goed bereikbare locatie. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het advies van bureau Goudappel (analyse toekomstige parkeersituatie en mogelijke mobiliteitsconcepten in DNK werkdocument d.d. 1 december 2023). Dit advies is op de meeste onderdelen conform de eerdere aannamen die al waren opgenomen in de twee financiële modellen, maar op enkele punten adviseren zij om de minimum norm iets naar beneden bij te stellen.

Goudappel adviseert om voor DNK een principiële keus maken voor het bevorderen van lopen, fietsen en deelmobiliteitsconcepten door lage maar reële parkeernormen. Het advies van Goudappel is daarom tevens om zowel voor DNK-oost als DNK-west maximaal in te blijven zetten op de goede OV-ontsluiting/-bereikbaarheid en op kwalitatief hoogwaardig direct en sociaal veilig voor- en natransport naar en vanaf station- en metrohaltes. De parkeernormen voor oost en west worden daarom gelijkgetrokken daar waar er eerder nog een klein onderscheid was. Een compacte samenvatting van het advies van Goudappel en het overzicht van de bijhorende parkeernormen opgenomen in **bijlage 3**.

Dit leidt tot bijstelling in de financiële modellen van de parkeernormen. Het doorvoeren van dit advies van Goudappel in de financiële modellen geeft een positief effect van ca 5,7 mln.

In alle doorrekeningen is steeds uitgegaan van de ondergrens van de opgenomen parkeernormen, maar in alle gevallen is er sprake van een bandbreedte in de parkeernormen, zodat er nog flexibiliteit is bij de verdere uitwerking van de plannen.

Combinatie van maatregelen: haalbaar plan

Van de aanvullende opties binnen het MER die in beeld gebracht zijn levert de optie waarbij woningen verschuiven van het ene segment naar het andere (optie 2) slechts beperkt financieel voordeel op terwijl er wel veel negatieve effecten ontstaan. Ook de grondeigenaren vinden deze optie het minst aantrekkelijk.

De andere twee opties, toevoegen van woningen en overnemen van het parkeeradvies van Goudappel, zijn wel mogelijk met behoud van de doelstellingen uit de structuurvisie. Wanneer deze beide opties samen worden doorgevoerd kan het financiële gat geheel gedicht worden en is sprake van een financieel haalbaar plan, zowel naar het oordeel van de gemeente als naar het oordeel van de grondeigenaren.

Conclusie / advies

Bij een ophoging van het woonprogramma van 5.458 naar 6.200 woningen kunnen de doelstellingen voor DNK worden gerealiseerd, wordt een grotere bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave en is het plan financieel uitvoerbaar voor de grondeigenaren.

Door de gemeente moet er meer geïnvesteerd worden in een aantal maatschappelijke voorzieningen. Hoe groot die behoefte uiteindelijk is, zal gemonitord worden en daar waar nodig zal hierop worden bijgestuurd. Doordat er ook naar rato meer inwoners bij komen, heeft de gemeente ook extra inkomsten waarmee de extra benodigde oppervlaktes voor maatschappelijke voorzieningen betaald kunnen worden. Daarnaast ontvangen we hier ook een bijdrage in onze uitkering van het Rijk. Er ontstaat bij deze maatregelen dus geen extra probleem aan de zijde van de gemeente.

Geadviseerd wordt om in te stemmen met het ophogen van het woonprogramma tot 6.200, met bijhorend voorzieningenniveau, en daarbij tevens het parkeeradvies van Goudappel over te nemen.

Wanneer de raad het stedenbouwkundig raamwerk samen met het haalbaarheidspakket en de programmatabel heeft vastgesteld worden op basis hiervan de vervolgspraken met de grondeigenaren uitgewerkt en vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst.

Bijlagen:

1. Programmatabel 'haalbaar' mét maatregelen en mét aanvullend programma
2. Nadere beschouwing effecten ophogen woningaantal op deelaspecten
3. Tabel parkeren (parkeernormen)

Bijlage 1 Programmatabelen

Vergelijking programmaverdeling wonen DNK basismodel met 5458 woningen vs ophoging naar 6200 woningen.

Versie 9 februari 2024								
Segment naar prijs								
				aantal woningen (maximaal)		aantal woningen (maximaal)		
Laag		30%			5458		6200	
Laag midden		20%						
Hoog midden		20%						
Hoog		30%						
opp gbo (bandbreedte)			gemiddeld bvo	Segment	aantal woningen	verdeling op totaal	aantal woningen	verdeling op totaal
SOCIAAL								
<i>circa 12%</i>	app. 30-50 m ²	56	sociale huur	655	12,0%	755	12,2%	
<i>circa 15%</i>	app. 50-70 m ²	84	sociale huur	818	15,0%	941	15,2%	
<i>vast aantal: 164</i>	app. 70-100 m ²	119	sociale huur	164	3,0%	164	2,6%	
subtotaal sociale huur				1.637	30,0%	1.860	30,0%	
MIDDEN-LAAG								
<i>minimaal 5%</i>	app. 40-55 m ²	66	middeldure huur laag	ntb		ntb		
<i>minimaal 5%</i>	app. 40-55 m ²	66	middeldure koop (laag)	ntb		ntb		
subtotaal midden-laag				1.092	20,0%	1.240	20,0%	
MIDDEN-HOOG								
<i>minimaal 5%</i>	app. 50-65 m ²	77	middeldure huur hoog	ntb		ntb		
<i>minimaal 5%</i>	app. 50-65 m ²	77	middeldure koop (hoog)	ntb		ntb		
	collectieve woonvormen	84	middeldure koop					
subtotaal midden-hoog				1.092	20,0%	1.240	20,0%	
DUUR								
<i>verdeling ntb</i>	app. (div grootte)		koop	1.533	28,1%	1.756	28,3%	
<i>verdeling ntb</i>	eengezinswoningen (div grootte)		koop	104	1,9%	104	1,7%	
subtotaal duur				1.637	30%	1.860	30%	
totaal aantal woningen (maximaal)				5.458	100%	6.200	100%	
totaal bvo woningbouw				499.975		567.988		
gemiddeld per woning (ondergrens)				91,6		91,6		

PROGRAMMA OVERZICHT DNK - Vergelijking overige functies bij 5458 vs 6200 woningen

Versie 12 februari 2024

programma overig			oppervlak		totalen		oppervlak		totalen	
	minimaal	maximaal	bij 5458 won	bij 5458 won	bij 6200 won	bij 6200 won	bij 6200 won	bij 6200 won		
maatschappelijk										
medisch centrum			1.650				1.850			
alles-in-een-school (bvo, excl buitenruimte)			13.000				15.000			
dorpshuis			1.350				1.800			
dagbesteding			240				240			
kinderopvang solitaire vestigingen			450				450			
voortgezet onderwijs (bvo, excl 2800m2 buitenruimte)			7.250				7.250			
subtotaal maatschappelijk						23.940				26.590
retail										
supermarkten			3.500				3.500			
winkels + dienstverlening			2.250				2.250			
horeca	3950	4740	4.000				4.000			
subtotaal retail						9.750				9.750
kantoren (excl SMH)	112000	162000				137.000				137.000
bedrijven	0	25000				25.000				25.000
leisure	15000	25000				25.000				25.000
hotel / short stay	40000	40000				40.000				40.000
sport en spelen										
extra veldsport (door OA)							20000 - 22000			20.000
sport in OR	1m2/woning		5000	in OR			6200	in OR		
spelen 0-6 jaar (in OR)	150 m2	max 150 m afstand	15x	2250	in OR	19x	2850	in OR		
spelen 6-12 jaar (in OR)	1000 m2	max 400 m afstand	3x	3000	in OR	4x	4000	in OR		
spelen 12-18 jaar (in OR)	1000 m2	max 1000 m afstand	2x	2000	in OR	2x	2000	in OR		
Ajax P2										
Kantoren Ajax			4000				4000			
Stadion (gebouw)			3400				3400			
Stadion veld			8000				8000			
Sportvelden			23298				23298			
Sport aanverw ruimtes			4000				4000			
Commerciële functies			1200				1200			
Horeca			-				-			
Horecapunten in stadion			350				350			
Horeca overig (restaurant & café in plint)			250				250			
Sportschool, squash, etc			125				125			
Kinderopvang / fysiotherapeut			125				125			
Concept stores sponsors Ajax en retail op gebied van sport			200				200			
Museum			50				50			
Onderwijs			1850				1850			
parkeren			95 plekken*				95 plekken*			
busparkeren			5 plekken				5 plekken			
subtotaal Ajax P2						45.798				45.798
SMH										
		SMH buiten exploitatie DNK								
Parkeren			84000				84000			
Sportvelden			35000				35000			
Sportclub/accommodatie			1500				1500			
Detail incl horeca			1000				1000			
Overig maatsch			3500				3500			
Kantoor			30000				30000			
Sporthallen			9000				9000			
			164000				164000			
Totaal m² bvo overige functies						306.488				329.138
			totaal m² bvo overige functies bij 5458 woningen				totaal m² bvo overige functies bij 6200 woningen			

Bijlage 2: Nadere beschouwing effecten ophogen woningaantal op deelaspecten

Effect ophogen aantal woningen naar 6200

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de structuurvisie ingestemd met een programma van 500.000 m² bvo voor woonfuncties en ca 250.000 m² bvo niet-woonfuncties. In het MER is duidelijk geworden dat voor alle onderzochte milieueffecten de effectbeoordeling hetzelfde is voor een uitwerking met 6.200 woningen. Een groter programma heeft naast milieutechnische, ook nog andere effecten (ruimtelijk, functioneel, kwalitatief, financieel, etc). Die worden hieronder nader beschouwd.

Stedenbouw / ruimtelijke kwaliteit / identiteit

- De kernkwaliteiten van het plan houden we hoog, mét een financieel haalbaar geheel.
- Doordat de woningen als gevolg van de nationale regelgeving (huurpuntenstelsel) gemiddeld iets kleiner zijn geworden, heeft de ophoging naar 6.200 woningen een beperkt ruimtelijk effect. Er komen 742 woningen bij, waarmee het totaal oppervlak voor wonen uitkomt op ca 570.000 m² bvo. Ten opzichte van het eerdere uitgangspunt is dat 70.000 m² bvo meer. Door de plangrootte en de ruimtelijk opzet kan het plan dit extra programma goed dragen.
- Omdat de extra woningen gebouwd moeten worden binnen de reeds in het stedenbouwkundig raamwerk opgenomen bouwvelden, neemt de gemiddelde bouwhoogte met ca 0,6 bouwlaag toe (ofwel: ca 60% van de woongebouwen krijgt er één laag bij). Hiervoor hoeft het stedenbouwkundig raamwerk niet aangepast te worden.
- Een ophoging naar 6.200 woningen is passend binnen het stedenbouwkundig raamwerk; de identiteit is (blijft) middenstedelijk met hoogstedelijke accenten, met een gevarieerd aanbod woningtypen.

Woonprogramma & doelgroepen

Bij de uitwerking van (de kaders voor) het woonprogramma is in de basisvariant met ruim 5.400 woningen binnen de verdeling 30-40-30 al een verdere uitsplitsing gemaakt. Hierbij is voor het middensegment onderscheid gemaakt tussen midden-laag en midden-hoog, waarbij in beide subsegmenten zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd moeten worden. Ook in het sociale segment is, zoals al was gevraagd door Eigen Haard, een onderverdeling gemaakt in drie woninggroottes zodat ook binnen het sociale segment verschillende doelgroepen bediend kunnen worden.

- Bij een toename van het totale aantal woningen volgen de extra woningen deze verdeling over de (sub)segmenten. Daarmee blijft de gewenste diversiteit binnen de wijk ook geborgd bij een toename van het woonprogramma.
- De doelstelling dat DNK een gemengde groen-stedelijke wijk wordt voor diverse doelgroepen blijft ook met extra programma overeind.

Ruimtegebruik

- 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/OR bij een groter programma meer mensen.

Voorzieningen (maatschappelijk & commercieel)

- Door de extra inwoners is er ook meer draagvlak voor voorzieningen op wijkniveau (maatschappelijk en commercieel).
- Er zal bij het programma met 6200 woningen door de gemeente meer geïnvesteerd moeten worden in een aantal maatschappelijke voorzieningen. Hoe groot die behoefte uiteindelijk is, zal gemonitord worden en daar waar nodig zal hierop worden bijgestuurd.
 - extra bvo's voor basisscholen opvangen bij reeds geplande basisscholen
 - toevoegen 20.000 m2 extra veldsport
 - wellicht in het dorps huis ook iets meer bvo (200-500m2 bvo extra)

De extra kosten hiervoor kunnen gedeeltelijk gedekt kunnen worden met de middelen hiervoor in onze uitkering van het Rijk. Daarnaast geeft het extra programma voor de gemeente ook extra inkomsten (aantal inwoners, WOZ, etc). Zoals ook volgt uit de Visie Maatschappelijke Voorzieningen (dec 2023) zijn er bij meer groei ook meer middelen en geeft dit dus geen problemen.

- Aanbod van commerciële voorzieningen is in beide varianten gelijk, maar met meer draagvlak/gebruikers door de toename van het aantal bewoners.
- Door de ontwikkelende partijen zal beperkt extra ruimte geboden moeten worden (ca 250m2 bvo) voor een groter medisch centrum / een eventuele tweede locatie. Dit is al afgestemd en deze ruimte zal geboden worden.
- Spelen: 4 extra speelplekken van 150m2 en één extra speelveld van 1.000 m2 terrein. Dit is al afgestemd met de grondeigenaren en zal meegenomen worden.

Sport

Op basis van de referentienormen is er behoefte aan meer ruimte voor veldsport dan is opgenomen in de structuurvisie en in het stedenbouwkundig raamwerk (zoals ook nader onderbouwd is in de visie maatschappelijke voorzieningen Ouder-Amstel). In opdracht van Ouder-Amstel is daarom een studie uitgevoerd naar de ruimtelijke inpasbaarheid van een extra locatie voor veldsport (ca 20.000 m2 inclusief een accommodatie).

- Binnen de structuur van het stedenbouwkundig raamwerk is extra veldsport inpasbaar op het kavel ten oosten van de Smart Mobility Hub, waarbij een combinatie gemaakt kan worden met de VO-school.

Financieel

- Met de programmatische ruimte die is opgenomen in de structuurvisie is het niet mogelijk om, met behoud van de beoogde kwaliteit en ambities, het plan financieel haalbaar te maken. Met de ophoging van het woonprogramma tot 6200 woningen in combinatie met de overige optimalisaties en haalbaarheidsmaatregelen is het plan wel financieel haalbaar en kunnen de plannen dus ook gerealiseerd worden.
- De extra maatschappelijke voorzieningen moeten door de gemeente gerealiseerd worden, dit brengt dus extra kosten met zich mee, die gedeeltelijk gedekt kunnen worden met de middelen daarvoor in onze uitkering van het Rijk.
- Extra programma geeft voor de gemeente ook extra inkomsten (aantal inwoners, WOZ, etc)

Milieu

Voor alle in het MER onderzochte milieueffecten geldt dat de effectbeoordeling van de variant met 4500 woningen hetzelfde is voor de variant met 6200 woningen. Wanneer men inzoomt op de specifieke uitkomsten van de onderzoeken zijn er enkele kleine verschillen te benoemen: meer

geluidsgehinderden (want meer mensen in geluidsbelast gebied). Verder ten opzichte van het basisprogramma enkele kleine verschillen op de onderwerpen Verkeer, Luchtkwaliteit en Stikstof.

Bijlage 3: Tabel parkeren, op basis van advies Goudappel (excl dubbelgebruik)

In de structuurvisie zijn al uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop omgegaan zou moeten worden met parkeren in De Nieuwe Kern. Bijvoorbeeld dat er betaald parkeren komt in DNK, dat er wordt ingezet op duurzame mobiliteitsvormen zoals deelmobiliteit, openbaar vervoer en langzaam verkeer en dat parkeren primair opgelost moet worden binnen het perceel, bij voorkeur in gebouwde oplossingen. In de structuurvisie zijn echter geen precieze parkeernormen per functie opgenomen maar die zijn wel nodig om het plan door te kunnen rekenen. Daarom is er sinds 2021 in enkele stappen gekeken naar de exacte normen per functie die passend zijn bij het plan voor deze per OV zeer goed bereikbare locatie. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het advies van bureau Goudappel (d.d. 1 december 2023). Dit advies is op de meeste onderdelen conform de eerdere aannamen die al waren opgenomen in de twee financiële modellen, maar op enkele punten adviseren zij om de minimum norm iets naar beneden bij te stellen.

Goudappel adviseert om voor DNK een principiële keus maken voor het bevorderen van lopen, fietsen en deelmobiliteitsconcepten door lage maar reële parkeernormen. Het advies van Goudappel is daarom tevens om zowel voor DNK-oost als DNK-west maximaal in te blijven zetten op de goede OV-ontsluiting/-bereikbaarheid en op kwalitatief hoogwaardig direct en sociaal veilig voor- en natransport naar en vanaf station- en metrohaltes. De parkeernormen voor oost en west worden daarom gelijkgetrokken daar waar er eerder nog een klein onderscheid was.

In het advies wordt gewerkt met een minimale en maximale norm per functie, waardoor ook bij de uitwerking van de plannen flexibiliteit mogelijk blijft voor een passende uitwerking van de parkeeropgave. In de tabel op de volgende pagina zijn de normen per functie opgenomen.

Parkeren woningen

- Goudappel adviseert om als minimale parkeernorm voor de sociale woningen in DNK-oost en DNK-west respectievelijk 0,1 en 0,2 aan te houden (was 0,2 en 0,3). De maximale norm blijft ongewijzigd (0,4 en 0,5).
- Voor de woningen in het middensegment stellen zij een minimum voor van 0,3 voor alle woningen in dit segment (was 0,3 voor DNK-oost en 0,5 voor DNK-west). Maximaal 0,4 / 0,8.

Bezoekersparkeren (woningen)

- Goudappel geconcludeerd dat, zeker in gereguleerd gebied, een bezoekersnorm 0,1 parkeerplaats per woning voldoende is. Er wordt aangeraden dit zowel in DNK-oost als DNK-west toe te passen.
- Voor bezoekers van woningen raadt Goudappel aan om deze parkeerbehoefte waar mogelijk door dubbel gebruik op te vangen. Tevens adviseert het bureau parkeren voor bezoekers in de openbare ruimte te laten plaatsvinden, waar een parkeerregime van kracht is.

Parkeernormen overige functies

- In lijn met het beleid in Ouder-Amstel adviseert Goudappel om voor de niet-woonfuncties de mogelijk te geven om af te wijken van de gestelde normen, als hiervoor een goede onderbouwing aangeleverd kan worden. Dit kan bij de planuitwerking meegenomen worden als onderdeel van het mobiliteitsplan voor de deelgebieden en/of functies.
- Voor horeca adviseert Goudappel om voor de daghoreca geen parkeereis om te nemen aangezien dit wijkgebonden horeca betreft. Voor de avondhoreca adviseren zij om de CROW norm te volgen.

Woningtype	Oost			West		
	min	max	bezoekers	min	max	bezoekers
Sociaal	0,1	0,4	0,1	0,2	0,5	0,1
Midden	0,3	0,4	0,1	0,3	0,8	0,1
Duur	0,4	0,7	0,1	0,7	1,3	0,1

Algemeen uitgangspunt:

Voor DNK oost wordt 'zeer sterk stedelijk' aangehouden (indeling CROW).

Voor DNK West wordt 'sterk stedelijk' aangehouden (indeling CROW).

Overig programma		parkeernorm Oost (zeer sterk stedelijk)	parkeernorm West (sterk stedelijk)
MAATSCHAPPELIJK			
medisch centrum (huisartsen + andere praktijkruimten)			
		per behandelkamer	per behandelkamer
NB: aantal behandelkamers nog niet duidelijk.	min	1,2	1,6
Vooralsnog aangehouden: 20 behandelkamers	max	1,7	2,1
apotheek (onderdeel van medisch centrum)			
		per apotheek	per apotheek
Aanname: er komt één apotheek	min	2,3	2,5
	max	2,8	3,0
alles-in-een-school (3 stuks)			
basisschool		per lokaal	per lokaal
aanname: 16 lokalen per school	min	0,5	0,5
aanname: 2 scholen in west, 1 in oost	max	1,0	1,0
kinderdagverblijf (onderdeel alles-in-een-school)		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
aanname: 450 m2 bvo per kdv	min	0,9	1,0
	max	1,1	1,2
kinderopvang solitaire vestigingen (per vestiging)			
		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
aanname: 450 m2 bvo per kdv	min	0,9	1,0
	max	1,1	1,2
VO school			
		per 100 leerlingen	per 100 leerlingen
aanname: 800 leerlingen	min	2,6	3,0
	max	4,6	5,0
dorpshuis			
		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
norm gebaseerd op praktijk elders		1,5	1,5
dagbesteding			
		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
norm gebaseerd op verpleeghuis minus bezoekers		0,3	0,3

Overig programma		parkeernorm Oost (zeer sterk stedelijk)	parkeernorm West (sterk stedelijk)
RETAIL			
supermarkten			
discountsupermarkt		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
fullservice supermarkt	min	2,2	2,2
<i>NB: gecombineerde minimale en maximale norm</i>		max	4,9
<i>aanname: 50% - 50% verdeling van totaalmetrage over segmenten</i>			
winkels + dienstverlening			
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
winkels: wijkcentrum klein	min	1,1	1,6
<i>NB: gecombineerde minimale en maximale norm</i>		max	3,8
<i>aanname: 50% - 50% verdeling dienstverlening en winkels</i>			
horeca			
daghoreca (cafe / bar / cafetaria)		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
avondhoreca (restaurant)	min	4,0	4,0
<i>NB: gecombineerde minimale en maximale norm</i>		max	10,0
<i>aanname: 50% - 50% verdeling over dag- en avondhoreca</i>			
KANTOREN			
kantoren		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
		1:250	1:125
		0,004	0,008
BEDRIJVEN			
bedrijven		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
		1:175	1:175
<i>NB: definitief aantal ppl is afhankelijk van het type bedrijf, norm is voorlopig voor doorrekening</i>		0,006	0,006
LEISURE			
leisure		per 100 m2 bvo	per 100 m2 bvo
		1:50	1:50
<i>NB: definitief aantal ppl is afhankelijk van het type leisure</i>		0,02	0,02
HOTEL / SHORT STAY			
hotel		per 10 kamers	per 10 kamers
2* - per 10 kamers	min	-	1,9
3* - per 10 kamers	max	-	3,6
<i>aanname: gem m2 opp per kamer is 50 m2 bvo, incl. alle overige ruimten</i>			