



Nota van Uitgangspunten

Titel	Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Amstelveen Zuid – West 2014
Nummer	Z-2013/056366 D-2013/324280
Datum	11 december 2013
Portefeuillehouder	J. Levie
Projectmanager	Guus Koppenaal
Ambtelijk opdrachtgever	Jan de Poorter

1. Samenvatting

De bedrijventerreinen Legmeer, Bovenkerk en Westwijk maken onderdeel uit van het bestemmingsplangebied Amstelveen Zuid – West 2014. Om de leegstand tegen te gaan en de concurrentiekracht van de bedrijventerreinen te vergroten, wordt voorgesteld om voor de bedrijventerreinen een gemengde bestemming op te nemen. Dit houdt in dat naast de bedrijfsbestemming ook bij recht andere functies worden toegestaan. De 'Nota van Uitgangspunten Amstelveen Zuid – West 2014' (hierna: NvU) is een voortzetting en een doorontwikkeling van het 'Beleid bedrijventerreinen Amstelveen 2011-2015', dat in september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Naast de functiemenging op de bedrijventerreinen wordt voorgesteld om, vanuit het cultuurhistorisch belang, voor de lintbebouwing aan de Noordammerlaan (noordkant) en een deel van de Legmeerdijk (westkant) bouwregels op te nemen. Tevens wordt voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid om woonwagendplaatsen te realiseren op de locatie Eykenstein en Frans ter Gastlaan niet te continueren in bestemmingsplan Amstelveen Zuid – West 2014. De voorgestelde bestemming is 'groen'. Voorts ligt in de NvU keuze voor over het toelaten van kleine windturbines op het dak op de bedrijventerreinen.

2. Aanleiding en doelstelling

Voor het plangebied Amstelveen Zuid dient in het kader van de actualiseringsverplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorgaande plan is in november 2015 ouder dan 10 jaar. Op 29 mei 2013 heeft de raad de laatste plannen van de eerste actualisatie vastgesteld.¹ Het bestemmingsplan Amstelveen Zuid – West 2014 is het eerste plan van de nieuwe actualisatieronde.

Functie Nota van uitgangspunten

Bij de vaststelling van het Ruimtelijk Kwaliteitskader door de gemeenteraad op 7 november 2012 is de lijn afgesproken dat bij actualiseren van bestemmingsplannen kritisch gekeken wordt naar de wijze van actualiseren van bestemmingsplannen. Waar mogelijk en gewenst vanuit de behoefte van de markt en de kaders vanuit de gemeente zal meer vrijheid en flexibiliteit geboden worden. Waar gewenst vanuit behoud van bestaande kwaliteiten wordt de regelgeving aangescherpt. In deze NvU worden deze keuzes expliciet beschreven en voorgelegd.

De NvU is een middel om de raad in een eerder stadium te betrekken bij de planvorming en de achterliggende problematiek. Naar aanleiding van zienswijzen, nieuwe beleidsinzichten of veranderende wet- en regelgeving blijft het altijd mogelijk dat de uitgangspunten voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan nog wijzigen. De raad zal dan over de wijzigingen worden geïnformeerd. Indien de planologische regeling wordt geconsolideerd vanuit het voorgaande bestemmingsplan, zal daar in de NvU niet op

¹ Amstelveen Noord – Oost en Legmeerpolder.



in worden gegaan. Het zwaartepunt van de NVU ligt op de doorontwikkeling van de bedrijventerreinen.²

Ligging plangebied

Binnen het plangebied liggen de wijken Bovenkerk, Westwijk en de bedrijventerreinen Legmeer, Bovenkerk en Westwijk. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Legmeerdijk, in het noorden door de Noorddammerlaan, in het oosten door de Bovenkerkerweg en in het zuiden door J.C. van Hattumweg.³

3. Inventarisatie en opgave

Het plangebied Amstelveen Zuidwest is onder te verdelen in een aantal herkenbare gebieden.

Bovenkerk

Het gebied 'Bovenkerk' ligt op de westflank van Amstelveen en ten zuiden van De Poel. De originele bebouwing ter weerszijden van de Noorddammerlaan/ Legmeerdijk is van rond 1900. De bebouwing bestaat overwegend uit eengezinshuizen – vooral in rijen en enkele dubbele woonhuizen – geclusterd in half-gesloten blokstructuren. Aan de randen van de nieuwe buurten Bovenkerk-oost en Bovenkerk-Zuid zijn een aantal appartementengebouwen gerealiseerd. De monofunctionaliteit en de aard van de bebouwing in Bovenkerk geven verder geen aanleiding tot significant afwijken van de reguliere consoliderende bestemmingsstrategie. Uitzondering hierop is de bebouwing aan de noordzijde van de Noorddammerlaan en de westzijde van de Legmeerdijk; deze is van cultuurhistorisch belang en wat betreft ruimtelijke kwaliteit extra beschermingswaardig.

Westwijk

Het woongebied "Westwijk" is de meest recente omvangrijke uitleg van Amstelveen in het zuidwestelijk deel van de gemeente, aansluitend op Bovenkerk en het bedrijventerrein Legmeer. De eerste bouwwerkzaamheden stammen uit het najaar van 1989. Thans worden de laatste delen van Westwijk Zuidwest en Westwijk Zuidoost in ontwikkeling genomen.

Westwijk is in de eerste plaats een woonwijk; niet-woonfuncties – waar onder een winkelcentrum, een bibliotheek, een wijkgezondheidscentrum, scholen en bijzondere woonvormen – zijn overwegend geconcentreerd in het centrumgebied. Het grootste deel van de stedenbouwkundige samenhang wordt gevormd door eengezinsrijenhuizen, al dan niet geschakelde dubbele woonhuizen en met name langs de oude polderwegen vrijstaande woningen.

De monofunctionaliteit en de aard van de bebouwing in Westwijk geven geen aanleiding tot het functioneel afwijken van de voorgaande bestemmingsplannen. Wel wordt er onderzocht of er in het bestemmingsplan meer ruimte kan worden gegeven aan het bouwen zonder vergunning. Voor erkers, dakopbouwen, dakkapellen en uitbouwen worden ruimere bouwregels opgesteld. De verruimde bouwregels moeten passen binnen de stedenbouwkundige kaders van het gebied en zullen daardoor niet generiek worden mogelijk gemaakt. Voor het wijkwinkelcentrum wordt aangesloten bij het recent nieuw vastgestelde bestemmingsplan.

Uitzondering op de consoliderende bestemmingsplanstrategie vormen twee groene plekken aan Eykenstein en de Frans ter Gastlaan. De huidige bestemming voor de gronden is woonwagens, met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Het ligt niet langer voor de

² De ontwikkeling van winkelcentrum Westwijk valt binnen het plangebied, maar hiervoor wordt een aparte bestemmingsplan procedure gevoerd. De ontwikkeling van Westwijk winkelcentrum wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

³ Het bestemmingsplan vervangt de groter plannen Amstelveen Zuid West (2008), Bedrijventerrein Bovenkerk en Legmeer (2005), Westwijk Zuid Oost (2007) en Westwijk Zuid West (2007) en de uitwerkings- en herzieningsplannen van Westwijk.



hand dat ter plaatse ooit woonwagendstandplaatsen gerealiseerd gaan worden (zie voor meer informatie hoofdstuk 5).

Bedrijventerrein Legmeer

Bedrijventerrein Legmeer stamt uit eind jaren zeventig, begin jaren tachtig. Binnen Legmeer kan een onderscheid worden gemaakt tussen drie deelgebieden: in het noordelijk deel staat het gebouw van Canon, het middelste gedeelte van Legmeer betreft een bedrijventerrein, aan de westzijde van Legmeer, aan de Spinnerij is eind jaren negentig een nieuwe rand bedrijventerrein toegevoegd (die voorheen vanwege milieueisen niet bebouwd mocht worden). Inmiddels is door ontwikkeling van met name Westwijk het bedrijventerrein Legmeer veel meer in de stad komen te liggen.

Legmeer is een bedrijventerrein met een hogere milieucategorisering dan Bovenkerk.⁴ Het is een gemengd, deels verouderd bedrijventerrein. Veel automobielbedrijven en autodealers zijn gevestigd op Legmeer. Verder is een aantal bedrijven met een publiekstreckende functie op het terrein aanwezig, voorbeelden hiervan zijn een sportschool en een partycentrum. Behoudens de Gamma is er geen consumentverkoop op Legmeer toegestaan.⁵ Op het bedrijventerrein is een betoncentrale gevestigd. Door de betoncentrale is Legmeer een geluidsgezoneerd industrieterrein. De gemeentewerf zit ook op Legmeer en heeft een hoge milieucategorie (categorie 4.2). Delen van Legmeer zijn aan het verpauperen. Er is een behoorlijke leegstand. Vanuit de markt is de behoefte aan een bredere bestemming groot.

Bedrijventerrein Bovenkerk

Het bedrijventerrein Bovenkerk vormde in de jaren zestig de eerste bedrijfsontwikkeling ten zuiden van de Noorddammerlaan, aan de rand van Amstelveen. Inmiddels is door ontwikkeling van woonwijken het bedrijventerrein Bovenkerk midden in de stad komen te liggen. De bedrijfspanden zijn gericht op de ontsluitingswegen. De bebouwing betref bedrijfshallen, kantoorgebouwen en gecombineerde complexen waarin meerdere bedrijven zijn gehuisvest.

Het bedrijventerrein Bovenkerk is 15 ha groot. Een deel van het bedrijventerrein is in gebruik voor perifere detailhandel. Daarnaast zijn er een supermarkt en een kringloopwinkel gevestigd. Verder zijn gemengde bedrijvigheid en kantooractiviteiten toegestaan. Ook zijn er enkele maatschappelijke functies en een sportschool gevestigd. Bovenkerk is door de aanwezigheid van de verschillende functies getransformeerd naar een gemengd bedrijventerrein met een publieksgericht karakter. Er is een aanzienlijke leegstand op Bovenkerk. Bovendien is er vanuit de markt behoefte aan een bredere bestemming.⁶

Bedrijventerrein Westwijk

Het bedrijventerrein aan de Westwijk, gelegen naast de woonwijk is in 2006 gerealiseerd. Het terrein (21,5 ha bruto) biedt ruimte aan kleinschalige, geschakelde bedrijfspanden met kantoorruimte op de eerste verdieping. De bebouwing bestaat uit aparte units met een maximale milieu categorisering van 2. Het bedrijventerrein functioneert goed, er is weinig leegstand. Er is wel vraag naar maatschappelijk vastgoed. Door een brede leegstandsproblematiek op bedrijventerreinen in het algemeen en een behoefte aan meer

⁴ Door milieucategorisering wordt voldoende afstand behouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de handreiking van de VNG staan uitgebreide lijsten met afstanden.

⁵ Consumentenverkoop van automobielbedrijven wordt in het bestemmingsplan Amstelveen Zuid – West 2014 explicieter mogelijk gemaakt dan in het voorgaande plan.

⁶ In het onderzoek 'Roadmap naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt' van het Rijk wordt onder trends onder gebruikers van bedrijfsruimte genoemd: "Kennisswerkers willen een veilige werkomgeving en stellen prijs op voorzieningen op een bedrijventerrein (crèches, sportfaciliteiten, groen e.d.). Andere redenen van upgradering van locaties zijn de toenemende behoefte aan intensief ruimtegebruik en functiemening (winkelen, wonen, kantoren en recreatiefaciliteiten)." De grootste kansen in de toekomst liggen in de logistieke en in de 'lichte industrie', zoals handelaars in auto's (en auto-onderdelen), showrooms en reparatiebedrijven. Bedrijven kunnen meerwaarde onttelen aan het 'branden' van bedrijventerreinen en eventueel daaraan gekoppelde dienstverlening.



dynamiek en synergie op bedrijventerreinen kan overwogen worden de bestemming op dit bedrijventerrein te verruimen.

Opgave

Uit het bovenstaande is duidelijk dat de opgave in het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-West bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Behoud cultuurhistorisch karakter en ruimtelijke kwaliteit lintbebouwing dorp Bovenkerk (Noordammerlaan en Legmeerdijk);
2. Herbestemmen voormalig geprojecteerde woonwagendiplaatsen Eykenstein en Frans ter Gastlaan;
3. Verbreding van de bestemming op de bedrijventerreinen Westwijk, Bovenkerk en Legmeer.



De ontwikkeling van de bedrijventerreinen ten opzichte van de wijken Westwijk en Waardhuizen.

4. Noordammerlaan – Legmeerdijk

Aan de Noordammerlaan en de Legmeerdijk zijn in de opbouw en positionering van de bebouwing nog waardevolle kenmerken te vinden die de geschiedenis van het kerkdorp Bovenkerk laten zien. Karakteristiek aan het lint is dat de bebouwing in één rechte lijn langs de dijk staat. De individuele bebouwing daarentegen kenmerkt zich door een grote variatie, (vrijstaande panden, twee-onder-1-kappers). De bebouwing aan het lint kan zowel haaks als parallel aan de dijk staan en van verschillende hoogte zijn. Ook de nokrichting en de kapvorm zijn gevarieerd. Wel staat de bebouwing van oudsher in één voorgevelrooilijn. Dit zijn belangrijke cultuurhistorische waarden aan de Noordammerlaan en de Legmeerdijk.

Om het lint van de Noordammerlaan en een gedeelte van de Legmeerdijk te beschermen, is het voorstel om bij nieuwbouw te verplichten om in de voorgevelrooilijn van het lint te



bouwen. Voor het behoud van de karakteristieke bebouwing is het lastig om uniforme bouwregels op te nemen, omdat juist de variëteit behoudenswaardig is. Bij het streven naar behoud van deze karakteristiek is het mogelijk om per pand specifieke bouwregels op te nemen over bijvoorbeeld de kapvorm of het ensemble. Voor het bestemmingsplan wordt nog nader onderzocht welke planregeling het beste past bij de bescherming van deze kwaliteiten, zonder te veel in te grijpen in de vrijheden van de eigenaren van de panden.

Keuze	Het dwingend vastleggen van bouwen in voorgevelrooilijn om het lint te beschermen. De kwaliteiten van de karakteristieke bebouwing te beschermen door specifieke bouwregels op te nemen.
Kanttekening	Het opnemen van extra regels perkt de vrijheid van de eigenaren in.



Variabel
1 + kap hoogte
— nokrichting

Constante
— voorgevelrooilijn

5. Eyckenstein en Frans ter Gastlaan

De huidige bestemming geeft aan dat op beide plekken een woonwagendstandplaats gerealiseerd kan worden. Het ligt niet langer voor de hand dat deze standplaatsen op deze plekken gerealiseerd worden. In 2009 is al een 'huis-aan-huis' brief verspreid waarin het college aangaf af te zien van de ontwikkeling van deze plekken tot woonwagendstandplaatsen. Beide plekken zijn al sinds realisatie van de wijk in gebruik als openbaar groen. Voorstel is om beide locaties een groenbestemming te geven.



Keuze	De bestemming 'Groen' vast te leggen voor de bovenstaande percelen.
Kanttekening	Door het weghalen van een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid tot ontwikkelen (bijvoorbeeld woningbouw) in de toekomst lastiger.

6. Bedrijventerreinen

Voor het bepalen van de gewenste functies op de bedrijventerreinen zijn een aantal zaken van belang.

1. Wat is de huidige dynamiek op het terrein en wat zijn de ontwikkelingen op korte termijn?

Centrale vraag hierin is wat de discrepantie is tussen het huidige vastgoedaanbod en eventuele leegstand, de vraag vanuit de markt en de bestemmingsplanregeling. Hoe meer leegstand en hoe meer initiatieven die niet in de huidige bestemmingsregelingen passen, des te meer aanleiding er is om de positionering van het terrein te herzien en dus de bestemmingsplanregeling te verruimen.

a. Bedrijventerrein Legmeer kent een behoorlijke leegstand en is op onderdelen sterk verouderd. De huidige bedrijfsbestemming past veelal niet meer op de behoefte vanuit de markt. Het terrein biedt ruimte aan bedrijven met een zwaardere milieucategorie, maar desondanks is een verschuiving te zien naar functies als maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, autodealers en vormen van detailhandel. Ook hier is in potentie de parkeerdruk een probleem. Het terrein kent een slechte structuur: bezoekers hebben de neiging te verdwalen.

Van Canon is bekend dat het distributiecentrum uit Amstelveen vertrekt. De kantoren van Canon blijven wel op dezelfde plek gevestigd. Inmiddels zijn er gesprekken gaande om een nieuwe bedrijfsinvulling te geven aan het distributiecentrum. Het distributiecentrum is dermate groot dat een gemengde bestemming niet opportuun is en het houdt daarom de bedrijfsbestemming.

Op Legmeer is een betoncentrale gevestigd. Door de betoncentrale is Legmeer een geluidsgezoneerd industrieterrein. Met de eigenaar van de betoncentrale wordt onderhandeld over de verplaatsing van zijn bedrijf. Hierdoor ontstaat een kans de geluidszone van Legmeer weg te bestemmen.



b. Voor **bedrijventerrein Bovenkerk** ligt deze vraag ingewikkelder. Er is aanzienlijke leegstand en er zijn veel initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan en in gemeentelijk beleid. De focus verschuift van een gemengd bedrijventerrein richting een meer bezoekersintensief gebied met vormen van detailhandel, horeca en voorzieningen. De hoge parkeerdruk in het gebied is een aandachtspunt.

c. Voor **bedrijventerrein Westwijk** geldt dat er weinig leegstand is en dat de huidige bestemmingsregeling redelijk goed past op de marktbehoefte. Wel is er vraag naar maatschappelijk vastgoed, hetgeen gezien de ligging direct tegen Westwijk en Nieuw-oosteinde niet vreemd is. Tevens bestaat er tegenwoordig vanuit het concept van werklandschappen meer behoefte aan menging.

2. Hoe zet Amstelveen het terrein op middellange termijn in de markt? En wat wil Amstelveen absoluut niet?

Niet elk initiatief draagt bij aan een consistent beeld van een terrein voor de markt en niet elk initiatief is goed voor de ruimtelijke ontwikkeling van de rest van de gemeente.

a. Voor **Legmeer** geldt dat de mogelijkheden meer beperkt zijn door de geluidszone en een aantal bedrijven in een hogere milieucategorie. Desondanks zijn er diverse initiatieven zichtbaar die laten zien dat dit terrein geen traditioneel werkterrein meer is, maar ook een op de stad gericht servicegebied met (meer bezoekerextensieve) vormen van bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en veel automotive. Zelfstandige detailhandel wordt uitgesloten. Maximaal 10% van het bruto vloer oppervlakte mag wel benut worden voor detailhandel als nevenactiviteit bij bedrijfsactiviteiten.⁷ Evenmin worden bezoekersintensieve voorzieningen en gevoelige bestemmingen toegestaan, die zich slecht verhouden met zware bedrijvigheid in hogere milieucategorieën.

b. Bedrijventerrein Bovenkerk is een op de stad Amstelveen gericht gemengd servicegebied, met hogere bezoekersintensiteiten. Detailhandel is echter uit den boze om te voorkomen dat Bovenkerk parasiteert op buurtwinkelcentra en het Stadshart. Voor ondergeschikte detailhandel geldt dezelfde regeling als op Legmeer. Voor onderdelen van Bovenkerk is transformatie naar wonen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

c. Voor **bedrijventerrein Westwijk** geldt dat er niet veel aanleiding is het terrein anders in de markt te zetten als nu. Het is een modern, aantrekkelijk ingericht terrein, dat goed functioneert. Vanuit het oogpunt van werklandschappen en de nabijgelegen woonwijken is verbreding richting maatschappelijk gewenst. Voor ondergeschikte detailhandel geldt dezelfde regeling als op Legmeer.

Welke opties voor de lange termijn wil Amstelveen open houden?

Het is in deze tijd ondoenlijk te denken in blauwdrukplanning. Ruimtelijke strategie houdt steeds meer in het verkennen van scenario's en het open houden van opties. Keuzes nu kunnen echter verregaand van invloed zijn op mogelijkheden op de lange termijn. Voor alle drie de terreinen geldt dat zij ten opzichte van andere binnenstedelijke gebieden gunstig zijn gelegen ten opzichte van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en alle drie omringd zijn door woongebieden. Waar in andere wijken in Amstelveen maar beperkt of geen gevoelige functies vanuit die optiek zijn toegelaten, speelt deze problematiek hier niet.

Tevens zijn aan de zuidzijde van Amstelveen twee bedrijventerreinen geprojecteerd, waar

⁷ In het beleid bedrijventerreinen Amstelveen 2011-2015 is geregeld dat direct aan de bedrijfsfunctie gerelateerde detailhandel onder voorwaarden is toegestaan. Verkoop bij cateringbedrijven en groothandels in de volgende branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur, te weten: dagelijkse goederen (kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica zijn uitgesloten van vestiging op de bedrijventerreinen.



ook ruimte is voor milieuhinderlijke bedrijven. Hier gelden de LIB beperkingen wel. Daarom is het uit het oogpunt van een lange termijn ruimtelijke strategie voor de hand liggend milieuhinderlijke bedrijven zoveel mogelijk te vestigen op De Loeten en Amstelveen Zuid, en op Legmeer en Bovenkerk de mogelijkheid te creëren om ooit woonmilieus te kunnen realiseren. Maatregelen die nu genomen worden op Bovenkerk en Legmeer dienen deze kansen in ieder geval niet te verminderen.

Uitgangspunten

Het uitgangspunt voor de bedrijventerreinen Legmeer, Bovenkerk en Westwijk is om een zo maximaal mogelijke invulling te geven aan de bestemming zonder andere bedrijven, omwonenden of andere belanghebbenden te schaden. Het voordeel van gemengd bestemmen, is dat er geen ruimtelijke procedures nodig zijn om in afwijking van het bestemmingsplan een functie toe te laten. Het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven moet hierdoor aantrekkelijker worden. Het flexibiliseren van de bestemmingsplannen moet bijdragen aan het terugdringen van de leegstand. Meer dynamiek en synergie op de bedrijventerreinen is een belangrijk doel van de functiemenging.

Bovenkerk is het meest gemengde gebied. Voorgesteld wordt om de milieucategorie terug te brengen van 3.1 naar 2 om meer functies mogelijk te maken. Voor bedrijventerrein Legmeer is vanwege de zwaardere milieucategorisering van de bedrijven en de inrichting van het gebied gezocht naar gemengde functies die zich goed verhouden tot de bestaande situatie.⁸ Bedrijventerrein Westwijk is een nieuw en goed functionerend bedrijventerrein. De (geringe) leegstand kan worden ingevuld met een meer gemengde bestemming.

Samenstelling gemengde functies per bedrijventerrein

In onderstaande tabel wordt een voorstel per bedrijventerrein gedaan voor een gemengde bestemming.⁹ De functies onder de hoofdgroepen zijn ter illustratie opgenomen en komen niet voort uit een inventarisatie. In het voorontwerpbestemmingsplan zullen bepaalde worden uitgezonderd. Gezien het karakter van de bedrijventerreinen zullen kinderdagverblijven en scholen niet mogelijk worden gemaakt. De aanwezigheid van een hogedruk aardgasleidingen kan vanuit veiligheidsoptiek van invloed zijn op het uitzonderen van bepaalde kwetsbare functies (zie bijlage I voor de kaart). Voor sommige functies, zoals bijvoorbeeld horeca, geldt dat er specifiek gekeken wordt, op welke plekken een verruiming met horeca past.

Gemengd Bovenkerk	Gemengd Legmeer	Gemengd Westwijk
Bedrijf t/m categorie 2	Bedrijf t/m categorie 4.2	Bedrijf t/m categorie 2
Maatschappelijk, o.a.:	Maatschappelijk, o.a.:	Maatschappelijk, o.a.
- gezondheidszorg	- gezondheidszorg	- gezondheidszorg
- praktijkruimte	- praktijkruimte	- praktijkruimte
- jongeren ontmoetingsplek		
- scouting	Cultuur en ontspanning oa: Dienstverlening	
- verenigingsleven	- dansschool	
- welzijnsinstelling	- bowlingbaan	
- hulpdiensten	- Atelier	
Cultuur en ontspanning, o.a.:	Dienstverlening	
- Atelier		
- bowlingbaan	Horeca, o.a.:	

⁸ Leidraad hiervoor is de geactualiseerde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

⁹ De 'hoofdgroepen' van de bestemmingen staan vetgedrukt.



- dansschool	- feestzaal
- museum	- hotel
- muziekschool	
- muziektheater	Sport, o.a.:
- sauna	- sportschool
- theater	
- wellness	
Dienstverlening	
Horeca, o.a.:	
- cafe-restaurant	
- feestzaal	
Sport, o.a.:	
- fitnesscentrum	
- skeelerbaan	
- sportschool	
Wonen (wijzigingsbevoegdheid)	

Keuze	Het gemengd bestemmen van de bedrijventerreinen.
Kanttekening	Het accepteren van regieverlies (zie ook parkeren en functiemenging). Het onderzoeken van planschade door het verlagen van de milieucategorisering. Door het verruimen van de bestemming kan op grond van de Wro kostenverhaal verplicht zijn. De raad kan besluiten om af te zien van het kostenverhaal, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.

Bovenkerk: Wonen en werken op hoek Noordammerlaan – Bovenkerkerweg

In 2006 is een quickscan vastgesteld om te kijken naar een beter op de omgeving aansluitende ontwikkeling. De functies die in de quickscan genoemd worden zijn: kantoor en woningen. Voorwaarde voor het wijzigen van het plan is dat LPG-verkoop bij het tankstation aan de Noordammerlaan wordt beëindigd.

Omdat al geruime tijd bekend is dat deze plannen bestaan en Amstelveen deze ondersteunt ligt het voor de hand dit in het bestemmingsplan op te nemen met een wijzigingsbevoegdheid. De nadere invulling van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid geeft invulling om dit gebied op lange termijn te transformeren naar een woonwerkgebied. Het gebied is inmiddels grotendeels in eigendom van Eigen Haard. Met Eigen Haard vinden gesprekken plaats over de invulling van het gebied.



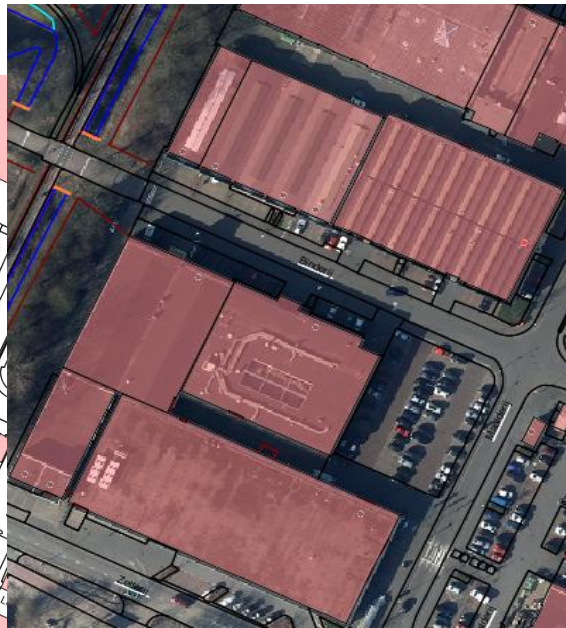
Hoek Noorddammerlaan Bovenkerkerweg

Bovenkerk: herontwikkeling en parkeeroplossing bij Albert Heijn

Op dit moment zijn gesprekken gaande met een aantal partijen - waaronder Albert Heijn - om de fysieke omgeving rond de supermarkt te verbeteren. Het gaat concreet om de panden ten westen van de Maalderij ter hoogte van de Binderij. Het wijzigingsplan zal in ieder geval als kader hebben dat de parkeercapaciteit kan worden uitgebreid en dat de panden ten noorden van de Albert Heijn mee kunnen herontwikkelen. Het doel is om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Het wijzigingsplan zal in het voorontwerpbestemmingsplan op een hoger detailniveau worden uitgewerkt.



Hoek Maalderij Zetterij



Keuze	In te stemmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor de plannen rond de Albert Heijn.
--------------	--

Legmeer: Geluidszone Betoncentrale

Met de eigenaar van de betoncentrale wordt onderhandeld over de verplaatsing van zijn bedrijf. De geluidszone van de betoncentrale kan, indien de betoncentrale wordt verworven, bij het vaststellen van het bestemmingsplan worden opgeheven.¹⁰ In het geval

¹⁰ Volgens artikel 41 Wet geluidhinder bestaat de zone voort zolang zich op het terrein een of meer inrichtingen bevinden die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.



dat de zone wordt opgeheven, is de betoncentrale niet wegbestemd. Wel is er (akoestisch) onderzoek nodig naar de gevolgen van het opheffen van de zone voor bijvoorbeeld de bedrijfswoningen. Het opheffen van de geluidzone heeft als gevolg dat er meer functies op Legmeer mogelijk worden. Legmeer wordt aantrekkelijker voor meer marktpartijen. De vestiging van de bedrijven met een hogere milieucategorie kan gefaciliteerd worden op de Loeten.

Keuze	De geluidzone van de betoncentrale bij vaststelling van het bestemmingsplan op te heffen.
Kanttekening	Er dient onderzocht te worden wat de gevolgen van het opheffen van de zone zijn voor bedrijfswoningen en bedrijven.

Windturbines op daken

Het mogelijk maken van duurzaamheidsinitiatieven is voor Amstelveen een belangrijk item. Ook windenergie kan – met name op bedrijfsterreinen – bijdragen aan een op termijn energieneutrale regio. Voor de bedrijventerreinen wordt voorgesteld om de plaatsing van kleine windturbines op daken voor kantoren en bedrijven onder voorwaarden direct in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Hiermee kan worden bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De voorwaarden voor het plaatsen van een windturbine zijn dat de verhouding tussen het gebouw en de turbine in evenwicht is. De windturbines (inclusief technische installaties) niet meer dan 50 % van het dakvlak uitmaken. Over de voorwaarden is overleg geweest met de provincie Noord-Holland.

Keuze	Het mogelijk maken van kleine windturbines op daken van de gebouwen de bedrijventerreinen Bovenkerk, Legmeer en Westwijk.
Kanttekening	Windturbines doen mogelijk afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en leveren milieuhinder op.

Parkeren & functiemenging

Op woensdag 25 september is de motie: 'NOOD in Kantorenleegstand breekt Wet parkeernormering' aangenomen in de raad. In de motie wordt verzocht om de leegstand in Kronenburg en Bovenkerk aan te pakken.¹¹ Het doel van de motie is om te voorkomen dat leegstaande panden niet in gebruik kunnen worden genomen, omdat de voorschriften voor wat betreft de parkeernorm niet wordt gehaald, met als gevolg dat het pand leeg blijft staan.

Het flexibel maken van de functies zorgt er voor dat er geen procedure - voor het afwijken van gebruik van het bestemmingsplan - hoeft te worden gevoerd, omdat in veel gevallen de gevraagde activiteit past binnen de bestemming. Er wordt derhalve niet meer op de parkeernorm getoetst. Slechts bij uitbreiding van volume, dat niet past binnen het bestemmingsplan, kan er getoetst worden op bouwverordening en dus op de parkeernorm. Voorgesteld wordt om een generieke parkeernorm op te nemen in het bestemmingsplan om te voorkomen dat de uitbreiding wordt aangevraagd op de functie met de laagste parkeernorm. Dat neemt niet weg dat parkeren een belangrijk onderwerp is voor de revitalisering van de bedrijventerreinen. Ook geldt dat het bedrijventerrein onaantrekkelijker wordt voor nieuwe gebruikers op het moment dat er geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor werknemers en klanten.

Door functiemenging zal de vraag naar parkeerplaatsen ook veranderen. Een voorbeeld hiervan is dat de bezoekers van een sportschool 's avonds parkeren op de plekken die overdag in gebruik kunnen zijn door bezoekers van een bedrijf. De feitelijke situatie is dat op het bedrijventerrein Legmeer redelijk veel parkeergelegenheid is in de openbare ruimte. Tellingen geven aan dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Uit de parkeertellingen blijkt dat de parkeerdruk - met aanzienlijke leegstand - al in sommige delen van Bovenkerk hoog is. Dit heeft onder meer te maken met de verkeersaantrekkende werking van de

¹¹ Kronenburg maakt geen onderdeel uit van dit plangebied.



supermarkt Albert Heijn en de perifere detailhandel. Bedrijventerrein Westwijk heeft een goede bezettingsgraad. Door het opnemen van een gemengde bestemming zal de huidige parkeerdruk niet veranderen.

Een oplossing voor het tekort aan parkeerplaatsen op Bovenkerk is een onbebouwde strook op de hoek van de Maalderij en Zetterij. Door de aanwezigheid van een gasleiding is lastig om hier te bouwen. De kosten voor het aanleggen van een parkeerplaats zijn € 2.500,-. Naar verwachting kunnen er 60 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein. Bij het uitbreiden van vloeroppervlakte door middel van een bouwplan of bij nieuwbouw wordt er uiteraard wel getoetst op de parkeernorm. Indien een parkeerafkoopregeling wordt ingesteld, kan via een parkeerafkoopfonds middelen worden gecreëerd ter realisatie van dit parkeerterrein.

Keuze	Een generieke parkeernorm toe te passen bij uitbreiding van volume. Geld te reserveren voor de inrichting van een parkeerterrein bij de Zetterij of gebruik te maken van een parkeerfonds.
Kanttekening	Het ontwikkelen van een parkeerterrein kost geld. Een afdracht aan het parkeerafkoopfonds kan alleen worden ingezet bij nieuwe initiatieven.

7. Communicatie

Met enkele belangrijke stakeholders (OA, VAD, KHN, Amstelland, LTO, KvK en VNO/NCW) van de bedrijventerreinen is gesproken over functiemenging. In deze gesprekken zijn de uitgangspunten van het verruimen van de bestemmingsplan getoetst. Naast het verruimen van de bestemmingen spelen er meer onderwerpen in het gebied, omdat daar de belanghebbenden minder homogeen zijn stellen we voor om bij het voorontwerpbestemmingsplan, naast de gebruikelijke bekendmaking, uitgebreid te communiceren via de Stadskrant en de gemeentelijke website.

8. Uitgangspunten Amstelveen Zuid – West:

Lintbebouwing Noordammerweg-Legmeerdijk:

- Het dwingend vastleggen van bouwen in voorgevelrooilijn om het lint te beschermen.
- De kwaliteiten van de karakteristieke bebouwing te beschermen door specifieke bouwregels op te nemen.

Eykenstein en Frans ter Gastlaan:

- De bestemming 'groen' vast te leggen voor de locatie Eykenstein en Frans ter Gastlaan.

Bedrijventerreinen:

- De bestemming op de bedrijventerreinen te verruimen.
- Indien de betoncentrale wordt verworven, het opheffen van de geluidszone.
- Het mogelijk maken van kleine windturbines op daken van de gebouwen de bedrijventerreinen Bovenkerk, Legmeer en Westwijk.
- Het toepassen van een generieke parkeernorm in het bestemmingsplan voor gemengde doeleinden bij het uitbreiden van volume. Geld te reserveren voor de inrichting van een parkeerterrein bij de Zetterij of gebruik maken van een parkeerafkoopfonds.
- In te stemmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor wonen en werken op de hoek Bovenkerkerweg-Noordammerlaan.
- In te stemmen met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor de plannen rond de Albert Heijn.



Bijlage I



Buisleidingen gasunie risicostrook



De nota van uitgangspunten is tot stand gekomen in samenwerking met:

Rein Schurink	gemeentesecretaris
Sacha Kuijs:	milieuregisseur
Tom Bleker:	kantorenloods
Paul Gilissen:	verkeerskundige
Jelle Westra:	projectleider gebiedsontwikkeling
Jeroen Adolfse:	functioneel regisseur
Haydee op 't Veld:	beleidsmedewerker EZ
Saskia Zorge:	beleidsmedewerker economische ontwikkeling
Hanne van Buren:	medewerker planschade
Udo van Huis	communicatie

Extern

Mariette van Baaren:	planoloog Amstel III DRO Amsterdam
Leonie Schouten:	planoloog Teleport DRO Amsterdam

Workshop flexibel bestemmen over bedrijventerrein Bovenkerk en Legmeer gegeven door M.Teensma & J. Oosterkamp BügelHajema