

STARTNOTITIE MAALDERIJ 4-8

Titel	Startnotitie Maalderij 4-8
Nummer	D-2018/082651
Datum	7 mei 2018
Portefeuillehouder	H. Raat
Projectmanager	C. Knip
Ambtelijk opdrachtgever	J. de Poorter

Colofon

Gemeente Amstelveen

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Projectteam Maalderij

C. Knip, A. Steggerda en O. Steinarsson, G. Adamse, P. Gilissen, I. Kuiper, N. Lenthe, R. Lujendijk,
S. Kuijs, R. van Leeuwen, L. van der Leij.

7 mei 2018

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en projectdoelstelling
- 1.2 Visiedocument VOF Trebbe/BPD

2. Projectanalyse

- 2.1 Voorgeschiedenis
- 2.2 Stedenbouwkundige analyse huidige situatie
- 2.3 Bestemmingsplan / juridisch planologisch kader
- 2.4 Analyse woningmarkt
- 2.5 Analyse groen en openbare ruimte
- 2.6 Analyse verkeer
- 2.7 Analyse voorzieningen

3. Randvoorwaarden

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Beleidskader
- 3.3 Eigendomssituatie
- 3.4 Randvoorwaarden stedenbouw
- 3.5 Randvoorwaarden wonen
- 3.6 Randvoorwaarden verkeer en parkeren
- 3.7 Randvoorwaarden groen en openbare ruimte
- 3.8 Randvoorwaarden milieuaspecten en veiligheid
- 3.9 Randvoorwaarden infrastructuur
- 3.10 Randvoorwaarden duurzaamheid en energie

4. Organisatie, communicatie, financiën en planning

- 4.1 Organisatie
- 4.2 Communicatie
- 4.3 Financiën
- 4.4 Planproducten en planning

Bijlagen

- 1. Kaart exploitatiegebied met eigendomssituatie
- 2. Kaart bodemonderzoek
- 3. Kaart aardgasleiding
- 4. Visiedocument Trebbe/BPD

1. Inleiding

VOF TW/BPD Amstelveen heeft de gemeente Amstelveen gevraagd medewerking te verlenen voor de bouw van woningen aan de Bovenkerkerweg, nabij de bedrijventerreinen Legmeer en Maalderij. De gemeentelijke eisen en randvoorwaarden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het plangebied, zijn door de gemeente in deze Startnotitie vastgelegd.

De Ontwerp Startnotitie Maalderij 4-8 is op 3 april 2018 voorgelegd aan het College van Burgemeester & Wethouders, waarna het wordt vrijgegeven voor participatie. Na de participatieperiode wordt de definitieve Startnotitie opgesteld, inclusief een nota van beantwoording. Deze wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling kan op basis van het in deze startnotitie opgenomen stedenbouwkundige wensbeeld, een definitief integraal stedenbouwkundig plan worden gemaakt.

Daarna zal op basis van dit woningbouwplan een bestemmingsplanprocedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd. Tijdens deze procedure vindt de wettelijke inspraak plaats en krijgen omwonenden de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Daarnaast zal voor de verplaatsing van Carel's Cafeteria er een uitgebreide WABO procedure worden doorlopen ten behoeve van de vervangende locatie, welke gelegen is op de hoek Ziederij/Maalderij.

1.1 Aanleiding en projectdoelstelling

In de gemeente Amstelveen is een toenemende vraag naar woningen. Daarnaast heeft de gemeente Amstelveen het voornemen om de bedrijventerreinen de Loeten en BTAZ te ontwikkelen. De geplande woningbouw aan de Maalderij past in het voornemen om de bedrijventerreinen Legmeer en Maalderij te transformeren tot gemengd woon- en werkgebied. Het initiatief van de VOF TW/BPD om woningen te realiseren op het braakliggende bedrijventerrein, past dus prima in de visie van de gemeente Amstelveen. De gemeente Amstelveen werkt graag mee aan een duurzame gebiedstransformatie met ruimte voor wonen, werken, leren, sporten en recreëren.

De startnotitie is een door de Gemeente bestuurlijk vast te stellen notitie waarin een voorgenomen planologische wijziging wordt beoordeeld en waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden vastgesteld. In de Startnotitie wordt besloten over het gemeentelijk beleid ten aanzien van het functionele en ruimtelijke programma en de daarbij behorende uitgangspunten op het gebied van milieu en veiligheid. De financiële consequenties en de haalbaarheid worden op hoofdlijnen aangegeven en de maatschappelijke haalbaarheid is inzichtelijk gemaakt. Zo mogelijk bevat de Startnotitie een globale bouwvelop. De ontwerp Startnotitie wordt na instemming van het college van B&W ter visie gelegd voor inspraak. Het college wordt daarna gevraagd de nota van inspraak en de (gewijzigde) Startnotitie ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

1.2 Visie document VOF TW/BPD

Trebbe en BDP zijn momenteel bezig voorbereidingen te treffen om de gewenste woningbouw te ontwikkelen. Er zijn nog geen definitieve plannen en beelden, maar wel een visie. In de bijlage is een visiedocument van Trebbe/BPD toegevoegd. Dit document geeft een impressie van het de bouwplannen.

2. Projectanalyse

2.1 Voorgeschiedenis

Aan de Maalderij is de Moutlocatie gelegen. De ontwikkeling van de Moutlocatie kent een lange geschiedenis. Sinds de sloop in 2008 van o.a. de Nissangarage en de ijzerwinkel Hein Kroom ligt het gebied er desolaat bij. Diverse plannen hebben in serieuze en minder serieuze vorm de revue gepasseerd. Van een grote locatie van een verhuurder van tijdelijke opslagruimte (Shurgard), een hotel, een 24/7 foodcenter tot grote appartementencomplexen ten behoeve van de sociale huur. Niets daarvan is gerealiseerd. Dit is met name te wijten aan de complexiteit om in dit gebied te komen tot woningbouw, ter illustratie:

- Eigendomsstructuur: Er zijn verschillende grondeigenaren (Eigen Haard, Boemerang, Carel's Cafeteria)
- Waterschappen: Het gebied is opgedeeld in 2 waterschappen en is ingesloten tussen twee dijklichamen.
- Bedrijventerrein: Het betreft een transformatie van een deels voormalig bedrijventerrein naar woningbouw.
- Hindercontour: Het tankstation op de hoek geeft LPG uit. Ontmanteling LPG-station nodig om woningbouw mogelijk te maken.

2.2 Stedenbouwkundige Analyse huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de Poel en Legmeer, Keizer Karelpark in. Legmeer zal in de nabije toekomst transformeren naar een gemengde woon/werkwijk. Met dit initiatief zal de functiemenging van een (laagwaardig) bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkmilieu verder worden ontwikkeld en zal de programmatische aansluiting met Legmeer als gemengde stad worden versterkt. In het gebied is o.a. een Middelbare school, supermarkt, bouwmarkt en fitnesscentrum.

Het plangebied van het initiatief ligt aan de noordzijde van Bovenkerk, daar waar enkele bijzondere elementen bij elkaar komen zoals het oude lint van de Noordammerlaan wat voornamelijk uit oude, kleinschalige lintbebouwing bestaat, de Bovenkerkerweg, een van de meest prominente noord-zuid verbindingen in Amstelveen, de landschapsparel de Poel en tenslotte het bedrijventerrein Bovenkerk. Diagonaal door het plangebied en in een directe verbinding met de Poel ligt een waterkerende sloot.

Het plangebied bestaat feitelijk uit twee plots, de grote kavel ligt tussen de Bovenkerkerweg, Noordammerlaan en de Maalderij, terwijl de kleine kavel naast de duivenvereniging aan de Ziederij ligt, grenzend aan achterkanten van woningen aan de Noordammerlaan. Op de grote kavel is de initiatiefnemer voornemens woningbouw te realiseren, op de kleine kavel komt een kringloopwinkel met daarnaast een cafeteria.

De hoofdontsluiting van het gebied bevindt zich langs de Maalderij, die tevens fungeert als de belangrijkste ruimtelijke drager in het gebied. Op de Maalderij komen allerlei verkeersstromen bij elkaar, zoals fietsers, voetgangers, auto's en vrachtwagens. De ruimtelijke samenhang in het gebied is niet sterk, zoals zo vaak het geval is bij bedrijventerreinen. De uitstraling is daardoor hard en kil. De bebouwing bestaat uit een reeks zeer diverse gebouwen en typologieën allemaal bestaande uit verschillende groottes, hoogtes, kleuren en materialisatie. Oude loodsen liggen naast nieuwe en moderne bebouwing. Hoge kwaliteit in combinatie met een zeer laagwaardige uitstraling. Representatieve voorkanten van gebouwen langs de Maalderij worden afgewisseld met lange, blinde gevels waar niets gebeurt. Er zijn bomen langs de Maalderij geplant om de uitstraling van het gebied wat zachter te maken. De uitstraling van de openbare ruimte is niet krachtig genoeg om een verbindende factor te spelen, iets wat nodig is bij zulke diverse verschijningsvormen. Met uitzondering van een paar volwaardige bomengroepen die aan de noordkant staan, is de inrichting van de openbare ruimte vrij kaal en karig. Dit vergt een bijzondere aandacht om een leefbare woonwijk te maken, waar men zich veilig en prettig voelt.

In tegenstelling tot het midden, zijn de randen van het plangebied daarentegen uitgesproken van karakter. Het meest prominente beeld is dat van de Bovenkerkerweg, die zowel een landschappelijke-

als een stedelijke uitstraling heeft. De oostzijde van de Bovenkerkerweg ligt lager en is aangekleed met veel groen. Deze groenstructuur wordt begeleid met bebouwing variërend van enkele lagen hoog tot wel 12 bouwlagen. De gebouwen aan de westzijde liggen daarentegen direct aan de weg. De combinatie hoge verkeersdruk en geluidsbelasting vraagt om een goede inpassing van woningen aan de Bovenkerkerweg. De noordzijde van het projectgebied, Noordammerlaan, is een oud lint bestaande uit kleinschalige korrels. Aan de westzijde ligt een fietspad langs de Museumspoorlijn, gecombineerd met een oud treinspoor. De bebouwing langs deze zijde oriënteert zich met haar voorkanten naar binnen, de achterkanten van gebouwen liggen direct aan de groenstructuur.

2.3 Bestemmingsplan/juridisch planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West' (vastgesteld 18 maart 2015, onherroepelijk 4 mei 2015). De gronden binnen de projectlocatie hebben overwegend de bestemming 'Gemengd 2' (bedrijven cat. 1 en 2, cultuur en ontspanning, sport, maatschappelijke voorzieningen), met verspreid aanvullende functieaanduidingen 'kantoor', perifere detailhandel', 'dienstverlening' en 'horeca tot en met categorie 2'. Bouwhoogten variëren van 5 tot 15 meter. Het tracé van de Maalderij en gronden in het uiterste noordoosten tegen de kruising Bovenkerkerweg/Noordammerlaan hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Verkeer'. Diagonaal door het plangebied loopt een dijktaalud met de bestemming 'Groen' en 'Water'. Het eethuis aan de Maalderij heeft de bestemming 'Horeca'. Ook de uitwijklocatie voor bedrijven in het westen van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd 2', zie figuur 1.

Binnen het plangebied liggen een aantal dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen met bouw- en gebruiksbeperkingen waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Aan weerszijde van het diagonale dijklichaam en de Bovenkerkerweg ligt een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. De oorspronkelijke bebouwingszone langs de Bovenkerkerweg heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' met een onderzoek verplichting. Het gehele plangebied ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit in de vorm van twee gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone – LIB art. 2.2.2' en 'Luchtvaartverkeerzone – LIB art. 2.2.3'. De eerste geeft beperkingen voor bouwhoogten (Max.) en de tweede voor functies die een vogel aantrekkende werking hebben. Tot slot ligt in het noorden van het gebied een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – LPG' in een straal van 25 meter rond het LPG-vulpunt aan de Noordammerweg.

Realisatie van het woningbouwprogramma en het verplaatsen van de horecavestiging naar de vervangende locatie is in strijd met het thans vigerende bestemmingsplan.

Figuur 1.

2.4 Analyse woningmarkt

De druk op de Amstelveense woningmarkt, als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is zeer groot. Amstelveen biedt een in toenemende mate gewild woonmilieu en dit leidt tot een bovenmatige vraag naar vrijwel alle vormen van woonruimte in onze gemeente. De verwachting is dat de economie met name in de MRA zal blijven aantrekken wat betekent dat deze druk en de betaalbaarheid van woonruimte in onze gemeente steeds grotere knelpunten worden.

Bovengeschetst beeld van de woningmarkt in combinatie met de schaarse ruimte in Amstelveen voor woningbouwontwikkeling (nieuwbouw maar ook transformatie) vraagt om een goede afweging van belangen als het gaat om de ruimtelijke en programmatische inrichting van (mogelijke) projecten. Juist deze schaarste maakt dat de belangenafweging verder dient te gaan dan alleen het beoordelen van de economische haalbaarheid van plannen.

Hoewel zoals eerder aangehaald alle woonvormen in Amstelveen 'gewild' zijn, bestaat er vanuit volkshuisvestelijk belang een grote behoefte aan kwalitatief goede en vooral betaalbare woonruimte voor Amstelveense woningzoekenden met een zogenoemd middeninkomen (tot € 50.000 bruto p/j). Er is dus een behoefte aan middel dure huur-en koopwoningen in de gemeente Amstelveen. Voor deze locatie gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar grondgebonden woningen in de koopsector (met een zelfbewoningsplicht).

Gelet op de ligging van de te ontwikkelen locatie in de nabijheid van de luchthaven Schiphol, dient rekening gehouden te worden met de actieve informatieplicht aan kopers/huurders over mogelijke (geluids)hinder als gevolg van vliegbewegingen.

2.5 Analyse groen en openbare ruimte

Het plangebied ligt aan de Bovenkerkerweg en de Noordammerlaan. Beide wegen zijn historische routes door het toenmalige veengebied dat West Nederland grotendeel kenmerkte. Vanaf de kruising van de twee wegen ging de route vanaf Amsterdam richting Leiden over de Noordammerlaan en de route naar Uithoorn en verder ging over de Bovenkerkerweg. Beide wegen zijn tijdens de vervingen gespaard en daarmee veendijk, dus waterkering geworden. Het verveende gebied werd later polder en het gehandhaafde veen noemen we nu 'bovenland'. Het plangebied ligt deels op het bovenland (veen) en deels in de lager gelegen polder (klei). De grens is een oude hoogwatersloot die tevens de grens van het voormalige garagerrein vormde. Deze hoogwatersloot met de bijbehorende dijkelling vormen een waterkering. De dijkelling is beplant met struiken en bomen. De sloot heeft een verbinding met de Poel en is onderdeel van de inlaatroute voor de polder.

De Bovenkerkerweg is een belangrijke verkeersader en daarnaast ook een drager van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Vanuit het groenbeleid moet worden gestreefd naar een laankarakter, maar langs de weg zijn onvoldoende groeimogelijkheden voor laanbomen, met name aan de westzijde. Langs de oostzijde is echter ruim groen aanwezig. De Noordammerlaan is wel voorzien van een laanbeplanting. Vanaf de Noordammerlaan loopt de Maalderij omlaag de polder in waar nu het bedrijventerrein Bovenkerk ligt. De Maalderij is de hoofdweg door het gebied waar al het verkeer overheen gaat. De weg is eind vorige eeuw heringericht in het kader van een gehele herinrichting van het bedrijventerrein. Bij de herinrichting zijn parkeervoorzieningen en bomen toegevoegd.

Bij de kruising met de Ziederij staat een groep forse bomen die de bocht in de Maalderij markeert en het zicht vanuit het bedrijventerrein op de achterkant van het benzinstation wegneemt. Vanaf die kruising loopt de Maalderij omhoog naar de Noordammerlaan, en krijgt een iets ander karakter door het wegvallen van de haakse parkeerplaatsen en de bedrijfsbebouwing, maar vanwege de belangrijke verkeersfunctie is de (asfalt-)weg nog wel breed.

De Ziederij is slechts gedeeltelijk bebouwd. Aan de zuidzijde staat bedrijfsbebouwing maar aan de noordzijde alleen het verenigingsgebouw van de duivenvereniging. De rest aan de noordzijde ligt braak, wat geen bevredigende indruk maakt. Ter hoogte van de eerder genoemde boomgroep naast

de kruising ligt een ondergrondse pomp put van het riool met een bovengrondse kast. Vanuit de pomp put lopen leidingen het gebied in. De bomen in de boomgroep zijn overwegend gezond,

2.6 Analyse Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door middel van de Maalderij. Deze weg is gecategoriseerd als erftoegangsweg (zone 30) en sluit in het noorden aan op de Noordammerlaan (ontsluitingsweg) en in het zuiden op de Zetterij (ontsluitingsweg). Hoewel de Maalderij dus officieel een erftoegangsweg is, is deze slechts deels op de voorgeschreven wijze ingericht. Dit heeft te maken met het feit dat de Maalderij een belangrijke toegangsweg vormt voor bedrijventerrein Maalderij, waardoor relatief veel vrachtverkeer er gebruik van maakt. Dit is terug te zien in vormgeving en materialisering (7,5 meter breed, asfalt, geen snelheidsremmers).

Het plangebied wordt door middel van buslijnen 172, 241 en 272 ontsloten door openbaar vervoer. De halte Handweg is op zeer korte afstand van het plangebied gelegen.

In het plangebied zijn momenteel twee bedrijven langs de Maalderij gevestigd. Het gaat om een kringloopwinkel en een cafetaria. Voor deze twee bedrijven liggen momenteel 25 openbare haakse parkeervakken en 10 langspaarkeerplekken aan de Maalderij. Daarnaast heeft de kringloopwinkel op eigen terrein nog 10 toegankelijke parkeervakken voor bezoek en ruimte voor een tiental bedrijfswagens. In totaal beschikken beide bedrijven derhalve samen over 45 parkeerplaatsen die toegankelijk zijn voor bezoek. Deze parkeerplaatsen worden tevens gebruikt door bezoekers van Café De Manen, gelegen op de hoek van de Maalderij en de Noordammerlaan.

De parkeerdruk in het gebied is het hoogst gedurende werkdagen overdag. De druk is dan gemiddeld tot hoog te noemen. Op overige momenten is de druk gemiddeld tot laag.

2.7 Analyse voorzieningen

Het plangebied Bovenkerkerweg 7-9 maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Bovenkerk wat tussen de wijken Keizer Karel en Bovenkerk ligt. Het bedrijventerrein bestaat uit diverse functies zoals commerciële dienstverlening, GDV, diverse detailhandel, pompstation, supermarkt, kringloopwinkel, autogarages, fitnesscentrum, kantoren en horeca.

3. Randvoorwaarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden beschreven waaraan de woningbouwontwikkeling moet voldoen.

3.2 Beleidskader

De volgende beleidsnota's zijn relevant: de Woonagenda, Structuurvisie Amstelveen 2025+, Nota Parkeernormen 2016 en de Nieuwe Aanpak Duurzaamheid (15 juni 2016). Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provincie stuurt de ruimtelijke ontwikkelingen met een structuurvisie en de PRV voor de juridische doorwerking. In het bestaand stedelijk gebied heeft de gemeente echter een zeer ruime mate van beleidsvrijheid. Voor dit project is in die zin dan ook geen provinciaal belang aan de orde dat geborgd zou moeten worden in onderhavige ruimtelijke procedure. Wel dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling regionaal te worden afgestemd (art. 5a). Voor wat betreft de regionale afstemming is artikel 2 van de 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' van toepassing. In de provinciale woningbouwmonitor is een aantal van 45 woningen opgenomen. De ophoging van het woningbouwprogramma wordt gemeld bij de eerstvolgende update van de monitor plancapaciteit. Verder hoeft geen toetsing plaats te vinden aan het provinciaal beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening voorziet in een motiveringseis ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in drie stappen gemotiveerd worden dat er in de regio een actuele behoefte is aan deze ontwikkeling.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Aantonen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Voor het onderhavige project kan aan deze vereiste worden voldaan. In het algemeen is er in de regio Groot- Amsterdam een grote vraag naar woningen. Uit diverse beleidsdocumenten blijkt dat er een grote behoefte bestaat om de lokale woningmarkt in beweging te krijgen. Er is kortom een grote behoefte aan nieuwe woningen. Er is dan ook sprake van een actuele (regionale) behoefte.
2. Beantwoorden van de vraag of de behoefte te realiseren is door middel van herstructurering of transformatie binnen het bestaande stedelijke gebied. In het onderhavige geval gaat om een sloop/ nieuwbouwplan waarbij het bestaande stedelijk gebied wordt geherstructureerd. Hieraan wordt voldaan en daarmee kan er aan de vereisten die 'de ladder' stelt worden voldaan.
3. Wanneer de locatie niet binnen het bestaande stedelijke gebied is te realiseren, moet worden gezocht naar een locatie die goed ontsloten is of valt te ontsluiten. Gelet op voorgaande hoeft deze stap niet meer te worden onderzocht.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Nota Parkeernormen 2016

Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in het planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg. Op basis van de vastgestelde parkeernormen en de bijbehorende toepassingsregels dient er voor aanvragers duidelijkheid te zijn omtrent het vereiste aantal te realiseren parkeerplaatsen.

3.3 Eigendomssituatie

In bijlage 1 is een kaart met een overzicht van het exploitatiegebied met eigendomssituatie.

3.4 Randvoorwaarden Stedenbouw

Voor de woonbuurt, aan de Bovenkerkerweg, de Maalderij en de Noordammerlaan zijn de volgende punten van toepassing

- Het uitgangspunt bij de verkaveling is een Integrale, duurzame gebiedsontwikkeling. De uitdaging is om ondanks de wat grillige grondpositie, voor alle kavels een optimaal plan te maken, waarbij er geen restvormen en scheggen in het plangebied komen.
- Het harde karakter van het bedrijventerrein zodanig te verzachten dat het een aantrekkelijke woonwijk wordt. Naast gebouwen en parkeren moet ook ruimte voor groen, spelen, ontmoeten en verblijven worden gerealiseerd.
- Het stedenbouwkundig plan moet goed aansluiten op de diverse randen in het plangebied, Belangrijk is te zorgen voor een goede aansluiting met de lintbebouwing aan de Noordammerlaan en een goede inpassing van woningen aan de Bovenkerkerweg, de Maalderij en de Noordammerlaan.
- De mogelijkheden te onderzoeken om parkeerhavens aan de achterzijde van de bestaande percelen te positioneren
- Maak een stedelijke wand met voorkanten van woningen langs de Bovenkerkerweg, waarbij wel in ritme en schaal aansluiting wordt gezocht bij de bestaande lintbebouwing
- Variatie in architectuurbeeld langs de Bovenkerkerweg is sterk gewenst. Dit om aan te sluiten bij het lintkarakter, maar ook om te voorkomen dat de straatwand een massieve en monotone uitstraling krijgt. Dit kan o.a. worden bereikt met variatie bebouwingshoogte, verspringende rooilijnen, plastic, kleur en materialisatie,
- Langs de Maalderij komen uitsluitend voorkanten van woningen te liggen.
- De bestaande achterkanten van de woningen aan de Noordammerlaan goed inpassen en integreren in het stedenbouwkundig ontwerp. De voorkeur gaat uit naar een samenhangend beeld.
- Schaalvergroting is toegestaan, in het bijzonder aan de Maalderij en Bovenkerkerweg, mits zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur.
- Maximale bouwhoogte Bovenkerkerweg is 24 m / 7 bouwlagen
- Maximale bouwhoogte Maalderij is 16 m / 5 bouwlagen
- De architectuur van woongebouwen is kwalitatief en hoogwaardig, materialen zijn duurzaam en bij voorkeur van gebakken materialen. Glimmende dakpannen zijn niet toegestaan.
- Benut de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied rondom de hoogwatersloot met bijbehorende dijkelling. Maak hier voorkanten van de woningen met een looppad langs de dijk en zorg voor zichtlijnen vanuit de Maalderij op dit landschappelijk element.
- De groene, centrale brink die het sociale hart van de woonbuurt vormt dient goed zichtbaar en bereikbaar te zijn.
- De inrichting van de centrale brink dient in overleg met de gemeente Amstelveen te gebeuren.
- De overgangen tussen openbaar en privé dienen integraal te worden ontworpen. Denk aan privé terrassen aan de waterkerende sloot, de parkeerstraat, de zijkanten aan Maalderij en de overgangen aan de Bovenkerkerweg. Duurzame oplossingen hebben de voorkeur, zoals gebouwde voorzieningen in de vorm van lage gemetselde muren in combinatie met stalen hekwerk, of juist groene oplossingen door middel van hagen. Voorkomen moet worden dat er bij de hoekwoningen achterkanten ontstaan aan de straatzijden
- Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- De hoofdontsluiting via de Maalderij handhaven
- Indien mogelijk is het wenselijk om een pad te realiseren vanuit de woonbuurt en Bovenkerkerweg, bv naar de bushalte of om direct op het fietspad te kunnen komen
- De openbare ruimte van de Maalderij zodanig inrichten dat de straat ook prettig wonen uitstraalt. Door bijvoorbeeld het groen in het straatprofiel te versterken en een veilige situatie creëren voor fietsers.

Op de bedrijfskavel aan de Ziederij zijn de volgende punten van toepassing

- Benut de ruimte van het entreegebied aan de Maalderij goed. De aanwezige groenstructuur verzacht het beeld van de gemengde woon/werkwijk. Daarom moet de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

- Een aaneengesloten bebouwing heeft de voorkeur.
- Pas waar mogelijk meervoudig ruimtegebruik toe en zorg ervoor dat de bebouwing, indien mogelijk aaneengeschakeld is zodat de ruimte efficiënt benut wordt, het beeld samenhangend is, en dat de stedenbouwkundige structuur zo min mogelijk gefragmenteerd wordt.
- Maak geen achterkanten grenzend aan de openbare ruimte, maar zorg ervoor dat er gebouwen staan met representatieve voorkanten aan de openbare ruimte.
- Plinten van gebouwen zijn actief, dat wil zeggen dat er openingen zijn in de gevel en/of de hoofdingangen van gebouwen grenzen aan de openbare ruimte.
- De architectuur van bedrijfsgebouwen is kwalitatief en hoogwaardig, materialen zijn duurzaam en ingetogen.
- Gezien de korte afstand tussen woonbebouwing en bedrijfsfuncties is het van belang dat gebruik van (licht) reclame ingetogen is, dat er rekening gehouden wordt met het belang van omwonenden, ook 's avonds.

3.5 Randvoorwaarden wonen

De gemeenteraad heeft op 28 september 2016 unaniem een motie aangenomen, waarmee het college wordt opgeroepen te streven naar toevoeging van woningen in de middel dure huur-en koop categorie. Bij deze motie zijn eveneens kaders aangegeven voor het maximaal percentage te realiseren woningen in de dure categorie. Voor deze locatie is onderzocht of middel dure koop en huurwoningen haalbaar zijn. Het is echter een lastig te ontwikkelen locatie vanwege de eigendomssituatie en nodige bedrijfsverplaatsingen. Daarnaast zijn er ook beperkingen in de verkavelingsmogelijkheden vanwege de vorm van de kavel en de dwars in het gebied lopende hoogwatersloot met bijbehorende dijkelling. Op deze locatie wordt ingezet op grondgebonden woningen in de categorie koop, met een VON (vrij op naam) –prijs vanaf 400.000 euro.

3.6 Randvoorwaarden Verkeer en Parkeren

Alle te realiseren woningen en voorzieningen dienen voor gemotoriseerd verkeer en fietsers te worden ontsloten vanaf de Maalderij. Aan de Noorddammerlaan en de Bovenkerkerweg kan alleen voor voetgangers een ontsluiting komen.

Het profiel van de Maalderij tussen de Bovenkerkerweg en de locatie van de kringloopwinkel kan met ongeveer 1 meter versmald worden tot een rijweg van 6,5 meter breed, aangevuld met trottoirs aan beide zijden en eventueel haaks- of langsparkeren. De weg dient, vanwege het relatief grote aandeel vrachtverkeer ten behoeve van de bedrijven die op bedrijventerrein Bovenkerk gelegen zijn, uitgevoerd te blijven in asfalt, zonder hoge drempels en zonder aparte fietsvoorzieningen.

Voor alle te realiseren woningen en voorzieningen zijn de Amstelveense parkeernormen van toepassing, zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Amstelveen. Indien huidige voorzieningen (kringloopwinkel en Cafeteria) worden verplaatst, dienen deze voorzieningen op de nieuwe locatie over minimaal een gelijke hoeveelheid voor bezoekers toegankelijke parkeerplaatsen te beschikken als in de huidige situatie (45 in totaal, inclusief bezoekers parkeren Café de Manen).

3.7 Randvoorwaarden groen en openbare ruimte

Voor de planvorming zijn de volgende punten van belang:

- De hoogwatersloot met de bijbehorende dijkelling zijn een karakteristiek landschapselement en waardevol genoeg om op een respectvolle wijze in het plan te worden opgenomen. Het waterschap Waternet heeft aangegeven dat deze waterkering op de lijst staat voor groot onderhoud. Dit staat los van de woningbouw-ontwikkeling. Daarbij hebben zij aangegeven dat hun huidige beleid is dat alle beplanting die aan de zijde van de kering staat verwijderd dient te worden. Het waterschap Rijnland die het bovenland beheert van de sloot, geeft de voorkeur aan beperking van begroeiing. .

- De groep grote bomen op de kruising Maalderij/Ziederij is waardevol voor de aankleding van de straat, en zorgt voor een zacht en aangenaam beeld. De ambitie van het initiatief moet zijn om de bomen bij de entree van het gebied te handhaven. Het weghalen van bomen uit de groep wordt afgeraden, omdat de overblijvende bomen geen fraai beeld geven aan de kant die daarmee vrij in het zicht komt. Mocht worden besloten dat de bomengroep de invulling van het bouwplan voor de Cafetaria in de weg staat, moet er een compensatie worden gevonden door aanplant van nieuwe bomen, zodat de aankleding van het straatbeeld wordt geborgd.
- De Maalderij kan worden versmald tot 6,5 meter, in overeenstemming met de rest van de weg, en vanwege de verkeersdruk is het handhaven van het asfalt als verharding noodzakelijk. Aan minstens één zijde is een trottoir nodig. Aan de oostzijde is een trottoir nodig als ruimte voor kabels en leidingen. De benodigde breedte moet worden onderzocht. Omwille van de samenhang met de rest van de weg is het doorzetten van het haaks parkeren aan te bevelen.
- De Ziederij kan worden ingericht conform de andere zijstraten als de Weverij en de Binderij. Deze straten lopen allemaal dood op de groene singel langs de spoorbaan en hebben dus uitzicht op groen. In de straten zelf staan geen bomen. De straten zijn allemaal van asfalt met aan weerszijden een stoep.
- Vanwege mogelijke woningbouw zullen zijstraten vanaf de Maalderij naar de woningen moeten worden aangelegd. Voor deze aanleg geldt de standaard van Amstelveen, vastgelegd in de standaarddetails. Woonstraten worden conform die eisen bijvoorbeeld aangelegd in gebakken materiaal en in de trottoirs moet ruimte zijn voor kabels en leidingen. In een PvE kan dit punt verder worden uitgewerkt.
- Vanwege de geïsoleerde ligging en de loopafstand tot andere speelvoorzieningen in de omgeving is voor de bewoners van de nieuwe woningen een beperkte speelvoorziening voor kinderen van 2-12 jaar gewenst.
- Voor de aanleg van groenvoorzieningen gelden voorwaarden die zijn ook opgenomen in de standaarddetails.

3.8 Randvoorwaarden milieuaspecten en veiligheid

In deze startnotitie wordt kort ingegaan op de relevante milieu- en externe veiligheidsaspecten. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure zullen de nodige onderzoeken gedaan moeten worden.

3.8.1 Archeologie

Binnen een strook van 50 meter breed binnen het plangebied langs de Bovenkerkerweg heeft historische bebouwing plaatsgevonden. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlak van groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De rest van het plangebied bestaat uit verveende en droggemaakte gronden. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlak van groter dan 10.000 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

3.8.2 Bodem

Het grootste deel van de bodem is onderzocht, alleen waar nu de bomengroep staat nog niet. In ieder geval in de hoek waar de snackbar en kringloopwinkel naar toe verplaatst moeten worden, is sprake van bodemverontreiniging.

In bijlage 2 is een kaart waarop het onderzoeksgebied van alle bodemonderzoeken is aangegeven.

3.8.3 Flora en Fauna

Voor het plan zal groen verwijderd worden en worden twee panden geamoveerd. Er zal daarom begonnen moeten worden met een quick scan flora en fauna om te voorkomen dat verboden uit de Wet natuurbescherming worden overtreden.

3.8.4 Milieuzonering

Aangezien Legmeer een bedrijventerrein is, bevinden zich diverse bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Het gaat hier onder andere om perifere detailhandel, sport, horeca en een supermarkt. Het zijn wel allemaal bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, is het in principe voldoende om 10 meter afstand aan te houden tussen een bedrijf en een woning.

Aan de Noordammerlaan bevindt zich een tankstation met LPG. De bedoeling is dat het LPG-vulpunt zal verdwijnen. De VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" hanteert een richtafstand van 30 meter tussen een tankstation (zonder LPG) en woningen. Maar zoals hiervoor aangegeven, is hier sprake van een gemengd gebied en dan is 10 meter afdoende. Hier zal aan voldaan worden.

3.8.5 *Luchtkwaliteit*

Ten eerste worden twee panden verplaatst binnen het plangebied. Daardoor zal hun verkeer aantrekkende werking niet veranderen en daarmee dus ook niet de luchtverontreiniging die ze veroorzaken. Ten tweede worden er minder dan 1500 woningen opgericht. Dit is een categorie die in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) aangewezen is als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

3.8.6 *Geluid*

De gronden liggen niet binnen het LIB-beperkingengebied en ook niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen de zone van meerdere wegen. Aangezien woningen geluidgevoelige bestemmingen zijn, moet dus wel getoetst worden aan de Wet geluidhinder en aan de gemeentelijke Deelnota Hogere Waarden.

3.8.7 *Water*

Onderzocht moet worden in hoeverre er sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Het plangebied is bijzonder in die zin, dat er sprake is van twee waterschappen.

3.8.8 *Externe Veiligheid*

De meest zuidoostelijke punt van het plangebied ligt binnen het invloed gebied van een hogedruk aardgasleiding. Als daadwerkelijk woningen in die punt worden geprojecteerd, dan zal nader bekeken moeten worden of berekend moet worden wat de toename van het groepsrisico is. Een andere risicobron is het LPG-tankstation aan de Noordammerlaan. Dit tankstation zal echter verdwijnen. Grote delen van het plangebied liggen nu binnen het invloed gebied van dit station.

In bijlage 3 is een kaart waarop het tracé van de aardgasleiding is aangegeven.

3.9 Randvoorwaarden infrastructuur

De Maalderij kan worden versmald tot 6,5 meter, in overeenstemming met de rest van de weg. Vanwege de verkeersdruk is het handhaven van het asfalt als verharding noodzakelijk. Aan minstens één zijde is een trottoir nodig. Aan de oostzijde is een trottoir nodig als ruimte voor kabels en leidingen. De benodigde breedte moet worden onderzocht. Omwille van de samenhang met de rest van de weg is het doorzetten van het haaks parkeren aan te bevelen.

De afstand van de woonwijk naar de bushalte aan de Bovenkerkerweg kan verkleind worden door een looproute langs de bebouwing aan de Bovenkerkerweg te introduceren. Dat kan door een opening in de straatwand zoals bijvoorbeeld een steeg.

Alle nieuw aan te leggen infrastructuur dient te voldoen aan de richtlijnen die beschreven staan in de kennisbank van het CROW en aan de Amstelveense standaarddetails (beschikbaar via het Ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen).

Schetsontwerpen voor nieuwe infrastructuur komen altijd in overleg met de gemeente Amstelveen tot stand, definitieve ontwerpen altijd door de gemeente Amstelveen getoetst te worden.

3.10 Randvoorwaarden duurzaamheid en energie

Op 3 april door de 1e kamer ingestemd met de Wet VET. Daarin ligt besloten dat per 1 juli 2018 alle nieuwbouw aardgasvrij gerealiseerd dient te worden tenzij het college van B&W besluit een uitzondering te maken op grond van maatschappelijk zwaarwegende redenen.

De nieuwe kaders duurzaamheid Amstelveen zijn vastgesteld in de gemeenteraad van 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt.

Hierbij zijn een drietal focusgebieden benoemd:

1. Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
2. Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
3. En iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Gemeente Amstelveen zoekt graag met de VOF naar opties en mogelijkheden om te komen tot een duurzame ontwikkeling.

3.10.1 Gasloos

De gemeente heeft de ambitie om alle nieuwbouwplannen aardgas loos te bouwen. Gezien de geschiedenis en de complexiteit van de locatie (o.a. bouwen in een waterkering) zal in de komende periode worden onderzocht hoe deze ambitie haalbaar wordt en op welke wijze daar invulling aan gegeven kan worden.

3.10.2 GPR

De gemeente beschikt over de instrumenten GPR-stedenbouw en GPR-gebouw, in het te ontwikkelen plan zal in de geest van deze instrumenten naar verduurzamingsmogelijkheden worden gezocht.

Hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- ontwikkelingen op het gebied van elektrische (deel)mobilititeit die aanleiding geven om elektrisch laden in de openbare ruimte in combinatie met een mobiliteitsplan voor het gebied nader te onderzoeken op mogelijkheden om de benodigde parkeerruimte effectief in te zetten;
- groene uitstraling in het gebied te versterken door benutten van hagen en groen in combinatie met infiltratie en klimaat adaptieve inrichting van de buitenruimte;
- De samenhang van de waterlopen met de openbare ruimte versterken of op andere wijze de gebruikswaarde van de openbare ruimte verhogen.

De maatregelen zullen in een duurzaamheidsparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen.

4. Organisatie, communicatie, financiën en planning

4.1 Organisatie

De bestuurlijk opdrachtgever is portefeuillehouder projecten wethouder Bot. De ambtelijk opdrachtgever is het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling de heer De Poorter. Voor het opstellen van de startnotitie is een interne projectgroep samengesteld. In deze projectgroep zijn de diverse ambtelijke adviseurs en specialisten vertegenwoordigd.

Tijdens het opstellen van de startnotitie is er tevens regelmatig overleg geweest met de ontwikkelaar. Zij zijn opdrachtgever voor de realisatie van het vastgoed.

4.2 Communicatie

VOF TW/BPD houdt regelmatig contact met de omwonenden.

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. Belangstellenden kunnen informatie over het project vinden op de gemeentelijke website. Ook informeert de gemeente het wijkplatform over het project. De Ontwerp-startnotitie wordt ook besproken met de omwonenden. De gemeente en VOF zullen de omwonenden uitnodigen voor een informatieavond over de nieuwbouwplannen. Tijdens deze avond en in ongeveer vier weken na de avond zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven. Deze reacties worden beantwoord en gebundeld in de nota van beantwoording.

Wanneer de Startnotitie wordt vastgesteld zal een procedure in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening worden gevoerd. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk. Tijdens deze procedure vindt de wettelijke inspraak plaats en krijgen omwonenden de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

4.3 Financiën

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling voor de gemeente financieel neutraal is. De gemeente voert geen actieve grondexploitatie, dus dat betekent dat tenminste alle gemeentelijke kosten worden verhaald. Wel is sprake van een grondruil met VOF. Bepaalde delen van het huidige openbaar gebied evenals het toekomstige openbaar gebied, worden overgedragen aan VOF als onderdeel van het toekomstige plan. Het toekomstige, openbaar gebied wordt na afronding van het plan weer overgedragen aan de gemeente. Voor deze 'ruil' van gronden wordt een onafhankelijke taxatie uitgevoerd ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun.

Gemeentelijk kostenverhaal vindt plaats middels twee sporen. Een deel van de kosten wordt verhaald via grondverkoop aan VOF. Het resterende deel wordt als exploitatiebijdrage verhaald op VOF.

De toekomstige locatie van de kringloopwinkel en de cafetaria zijn in de huidige situatie in eigendom van de gemeente. De gemeente zal deze gronden als bouwrijpe locatie leveren aan VOF. Uitgangspunt daarbij is een kostendekkende grondprijs.

4.4 Planproducten en planning

Na vaststelling van de Startnotitie wordt het Stedenbouwkundig plan uitgewerkt, kan de anterieure overeenkomst worden opgesteld en kan worden gestart met de bestemmingsplanprocedure.

De hieronder aangegeven planning is indicatief.

In de anterieure overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt.

Product	Planning
<i>Startnotitie vaststellen in de Raad</i>	<i>Juni 2018</i>
<i>Anterieure en koopovereenkomst</i>	<i>Augustus 2018</i>
<i>Ontwerp bestemmingsplan ter visie</i>	<i>December 2018</i>
<i>Vaststelling BP in de Raad</i>	<i>Juni 2019</i>
<i>Omgevingsvergunningen</i>	<i>Oktober 2019</i>
<i>Start bouw</i>	<i>November 2019</i>
<i>Oplevering bedrijven en woningen</i>	<i>November 2020</i>
<i>Inrichting openbare ruimte</i>	<i>November 2020</i>

Bijlage 1 Kaart Exploitatiegebied met eigendomssituatie

Bijlage 2 Kaart Bodemonderzoek

De groene vlakken geven de bodemonderzoeksgebieden aan zoals bekend bij de gemeente Amstelveen.



Bijlage 3 Kaart aardgasleiding

