

Bundel van de Commissie Grote Projecten van 11 februari 2020

- 1.a 19:30 - Opening
- 1.b Mededelingen
- 1.c Vaststelling agenda
- 1.d Spreekrecht voor publiek voor onderwerpen die niet op de agenda staan
Insprekers bij een agenda-onderwerp krijgen die gelegenheid bij dat agendapunt; aanmelden uiterlijk tot 12.00 uur op de dag van de vergadering bij de griffier.
- 2 Beeldvorming en oordeelsvorming
- 2.a 19:35 - Vervolgproces ambitiedocument Centrumplan
 - Dossier 1514 voorblad
 - Vervolgproces Ambitiedocument Centrumplan- rvs (2020-01).docx
 - Vervolgproces Ambitiedocument Centrumplan- bsl.docx
 - Vervolgproces Ambitiedocument Centrumplan- bijl ambitiedocument.pdf
- 2.a.1 BIZ: 3 Insprekers
Namens de BIZ spreken in:
José van Dijk, voorzitter
Manon Jansen, House of Sports en bestuurslid,
Isabel Estavez, eigenaar Studio Bels en BIZ lid.
- 2.b 20:20 - Vaststellen bestemmingsplan ABPZ “Pieter Braaijweg kavel 1”
 - Dossier 1506 voorblad
 - Bp Kavel 1-rvs (202004).docx
 - Bp Kavel 1- bsl.docx
 - Bp Kavel 1- bijl bestemmingsplan.pdf
 - Bp Kavel 1- bijl verbeelding.pdf
 - Bp Kavel 1- bijl beeldkwaliteitplan.pdf
 - Bp Kavel 1- bijl bestemmingsplan bijlagenboek.pdf
- 3 Overleg/ vragen aan het college/ openstaande toezeggingen/moties en lange termijn agenda
Let op! Deze punten komen aan de orde in de commissie Ruimte, later op de avond.

Commissie Grote Projecten

Dossiernummer	1514
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 februari 2020
Agendapunt	2.a
Omschrijving	Vervolgproces ambitiedocument Centrumplan

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Grote Projecten	11 februari 2020

Toelichting

Op 25 maart 2019 is het bureau Inicio gekozen als onafhankelijke procesbegeleider voor het Centrumplan door de aanwezigen in de Amstelkerk. Vervolgens heeft Inicio samen met de proceswerkgroep het coproductieproces bedacht en uitgevoerd. Op 20 september 2019 heeft de werkgroep een ideeënmarkt op het Kampje in Ouderkerk georganiseerd. Vervolgens is alle informatie, waaronder ook aangedragen visies en ideeën op www.samenmakenweouder-amstel.nl, geanalyseerd en verwerkt in het ambitiedocument, zie bijlage 1.

Nu het gedragen ambitiedocument door de werkgroep is opgeleverd, is het tijd voor de volgende stap. Uit de evaluatie blijkt dat verschillende stakeholders niet actief onderdeel hebben uitgemaakt van het coproductieproces. Om inzicht te krijgen in hun standpunten, wordt vanuit de verschillende betrokken partijen voorgesteld eerst met de stakeholders in gesprek te gaan en dan het vervolgproces gezamenlijk vorm te geven. De rol van een onafhankelijke procesbegeleider is gedurende het proces voor het ambitiedocument als positief, nuttig en noodzakelijk ervaren. In het vervolgproces zijn een aantal inhoudelijke keuzes te maken. Het college stelt voor om in coproductie het vervolgproces te continueren en wil hiervoor wederom werken met onafhankelijke procesbegeleiding. Het is van belang de betrokkenheid van de inwoners bij dit proces blijvend een serieuze stem te geven. Daarnaast is ook helderheid en duidelijkheid over rollen en mandaat van alle stakeholders een voorwaarde voor een succesvolle coproductie. Om te komen tot een haalbaar Centrumplan, wordt voorgesteld de hoofdambitie: 'behouden door te verlevendigen' als uitgangspunt te benoemen.

Nummer 01/2020

datum raadsvergadering	: 27 februari 2020
onderwerp	: Vervolgproces ambitiedocument Centrumplan
portefeuillehouder	: C.C.M. Korrel-Wolters en A.A.M. Boomgaars
datum raadsvoorstel	: 21 januari 2020

Samenvatting

Begin 2019 heeft de raad besloten om in coproductie de ambities voor het Centrumplan op te halen. Dit proces is vormgegeven in samenwerking met een proceswerkgroep onder leiding van het onafhankelijke bureau Inicio. Doel van dit proces was een gedragen ambitiedocument opleveren.

Op 11 december 2019 is het gedragen ambitiedocument voor het Centrumplan gepresenteerd door de proceswerkgroep, onder begeleiding van het onafhankelijke bureau Inicio. Aangezien het ambitiedocument draagvlak onder de lokale samenleving heeft, wordt voorgesteld het ambitiedocument voor het vervolgproces toe te voegen aan de reeds bestaande kaders. Het proces van totstandkoming van het ambitiedocument vond plaats in coproductie. Om tot een haalbare ontwikkeling in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel te komen, is het voor de volgende fase van belang dat de groep stakeholders die meepraat wordt verbreed. Zowel de gemeente als de aanwezige eigenaren en ontwikkelaars in het gebied zijn noodzakelijk om ontwikkelingen te kunnen realiseren. Tegelijkertijd is de betrokkenheid van de lokale samenleving bij dit dossier groot en is het van belang hen mee te nemen in het doorhakken van inhoudelijke knopen. Voorgesteld wordt om in de volgende stap door te gaan in coproductie met een goede afspiegeling van betrokken groepen om op die manier toe te werken naar een haalbare ontwikkeling. Om dat einddoel te bereiken en deze nieuwe vorm van coproductie vorm te geven, is het op korte termijn van belang samen met de genoemde stakeholders het gesprek aan te gaan.

Wat is de juridische grondslag?

Terugkoppeling stand van zaken zoals vastgesteld in raadsvoorstel financiën Centrumplan (juni 2019).

Wat is de voorgeschiedenis?

Begin 2019 heeft de raad besloten om in coproductie de ambities voor het Centrumplan op te halen. Dit proces is vormgegeven in samenwerking met een proceswerkgroep onder leiding van het onafhankelijke bureau Inicio. Doel van dit proces was een gedragen ambitiedocument opleveren. De gemeenteraad heeft aan het begin van het coproductieproces de volgende kaders vastgesteld:

- het projectgebied (van het Haventje tot Kerkburg)
- bestaand en nieuw beleid
- financieel neutraal

Op 11 december 2019 hebben de werkgroepleden en Inicio het ambitiedocument gepresenteerd in de Amstelkerk. De ingebrachte ideeën en visies van betrokken Ouderkerkers zijn verwerkt tot een gedeelde hoofdambitie voor het Centrum van Ouderkerk aan de Amstel: *'behouden door te verlevendigen'*. Deze ambitie is onderverdeeld in drie deelambities die gericht zijn op de sociale, fysieke en economische component van verlevendigen. Nu wordt het document voorgelegd aan uw raad, zie bijlage 1.

Waarom dit raadsvoorstel?

Conform opgenomen in het vorige raadsvoorstel (juni 2019), wordt de gemeenteraad bij oplevering van het ambitiedocument, geïnformeerd over de evaluatie en de financiën van het doorgelopen proces:

Evaluatie

De evaluatie is gebaseerd op inbreng vanuit drie invalshoeken en hieronder samengevat:

1. Inicio: er is veel betrokkenheid van de inwoners in Ouderkerk. Inwoners hebben de behoefte om zich uit te spreken, een rol te pakken en onderdeel te zijn van het proces. Hun advies is de onafhankelijke begeleiding te handhaven en door te gaan met coproductie. 'Neem de tijd om rustig, stap voor stap het proces met elkaar te doorlopen en vorm te geven'. Continueer de samenwerking tussen bestuurders, inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren (in een werkgroep).

2. De proceswerkgroep: het doorgelopen coproductieproces was een interessant en leerzaam proces voor de inwoners van Ouderkerk en de gemeente. Het resultaat is een gedragen ambitiedocument. In dat document zijn de keuzes en de effecten daarvan nog niet besproken. Dit ziet de werkgroep vanwege de verschillende belangen van stakeholders als een ingewikkeld proces, waarbij ze graag betrokken willen zijn/blijven. Hun advies is de bereidheid van de stakeholders in een open gesprek te achterhalen. Verder geven zij aan dat de rol van onafhankelijke procesbegeleider nuttig en noodzakelijk was, omdat deelnemers aan de werkgroep met name inhoudelijk betrokken wilden zijn en niet alleen qua proces. Dankzij de onafhankelijke begeleiding bleef het coproductieproces gewaarborgd. Deze sturing was een belangrijke voorwaarde voor het slagen van het proces. Voor het vervolgproces is het advies te zorgen voor duidelijkheid over rol en mandaat van de werkgroep. Over de wijze waarop gaat de werkgroep graag in gesprek met de verantwoordelijke bestuurders.

3. Tot slot waren er ook informele reacties en gesprekken, met lokale ondernemers en bewoners (buiten de werkgroep om). Hieruit kwam naar voren dat er behoefte is om deze betrokkenheid en coproductie te continueren. Alle partijen geven aan dat in het vervolgtraject duidelijkheid over rollen en mandaat een belangrijke voorwaarde is. Verschillende partijen, waaronder de eigenaar van het voormalige Rabobankgebouw, geven aan in het vervolgproces met elkaar in overleg te willen.

Financiën

De raad heeft € 70.000 beschikbaar gesteld voor het coproductieproces 2019. Daarvan is € 50.000 besteed. De overige € 20.000 is overgeheveld naar de reserve projecten.

Wat gaan we doen?

Het ambitiedocument

Omdat het ambitiedocument draagvlak onder de lokale samenleving heeft, wordt voorgesteld het ambitiedocument voor het vervolgproces toe te voegen aan de reeds bestaande kaders. 'Behouden door te verlevendigen' wordt het uitgangspunt. Dit betekent dat het document naast het projectgebied, de financiële neutraliteit van de ontwikkeling en het bestaande en nieuwe beleid als kader geldt voor de volgende fase. Zoals dat reeds gold voor de bestaande kaders, kunnen de wensen die daarin geformuleerd zijn onderling schuren, in de praktijk op bezwaren stuiten, of tot inhoudelijke dilemma's leiden. Dat vraagt om het doorhakken van knopen in het vervolg.

Het vervolgproces

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat het proces van coproductie een goed proces is waarin men ook samen verder wil werken. Dit sluit tevens aan bij de ontwikkelingen vanuit de Omgevingswet waarin samenwerking met betrokken partijen een belangrijk uitgangspunt is. Voorgesteld wordt om ook het vervolgproces in coproductie vorm te geven onder leiding van een onafhankelijk bureau. Op deze manier kunnen de betrokken partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.

Het einddoel waar naar gestreefd wordt, is een haalbare ontwikkeling voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Hoe dat er concreet uit ziet is afhankelijk van het te doorlopen proces. Is alle informatie beschikbaar om aan de slag te gaan met het doorhakken van knopen? Herkennen de betrokken eigenaren en ontwikkelaars in het gebied zich in de ambities? Hoe vindt de afweging plaats rondom kaders die mogelijk niet te realiseren zijn? Antwoorden op dergelijke vragen zijn van invloed op het tempo en de inhoud van het eindresultaat. Daarom is het van belang de nieuwe fase stapsgewijs vorm te geven.

Stap 1:

De eerste stap is in gesprek gaan met de verschillende stakeholders: ondernemers, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, bewoners om te komen tot een gezamenlijke invulling van het vervolgproces. De gemeente wil voor deze stap een onafhankelijke procesbegeleider aanstellen. Het resultaat van deze stap is een overzicht van de stakeholders en belanghebbenden inclusief hun rollen en daarbij behorende verantwoordelijkheden (mandaat). Ook de rol en verantwoordelijkheid van de huidige proceswerkgroep maakt hier onderdeel van uit.

De gespreksonderwerpen voor stap 1 op hoofdlijnen zijn:

- welke belanghebbenden zijn er;
- welke rol per belanghebbenden;
- mate van betrokkenheid per belanghebbenden;
- welk mandaat per belanghebbenden;
- welke rol/mandaat per fase;
- welke rol/mandaat per deelontwikkeling.

Het resultaat is een stakeholdersanalyse en gezamenlijk procesvoorstel, zodat de verwachtingen naar en van elkaar en elkaars belangen duidelijk zijn. Daarmee is de uitkomst van deze stap fundamenteel voor de invulling van het vervolgproces. Start gesprekken zo snel mogelijk na goedkeuring door de gemeenteraad. Gestreefd wordt naar afronding uiterlijk in mei.

Stap 2:

In het vervolgproces komen de verschillende inhoudelijke vraagstukken aan bod voor een realistisch plan om het centrum te verlevendigen, bijvoorbeeld de invulling van Het Kampje (groen versus parkeerplaatsen) of de bebouwing van het graskeienveldje. In deze stap worden knopen doorgehakt en zal samen de afweging gemaakt moeten worden welke wensen . Hierbij is de rolverdeling en verantwoordelijkheid van de betrokken partijen (stap 1) een belangrijke voorwaarde. Het resultaat van deze stap is een haalbaar en realistisch Centrumplan (op hoofdlijnen). De uitkomst van dit plan moet zijn dat de inhoudelijke discussie grofweg is afgerond en daarmee de basis kan vormen is op zijn beurt de basis voor de volgende stap, het maken voor een stedenbouwkundig plan. Gestreefd wordt om deze fase eind dit jaar afgerond te hebben.

Stap 3:

Voor het maken van een stedenbouwkundig plan is het nodig een stedenbouwkundig bureau in te huren. Dit bureau krijgt als opdracht een stedenbouwkundig plan te maken voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.

Rol van de gemeenteraad

Ook bij coproductie blijft de raad het bevoegd gezag om besluiten te nemen, waarbij raad en college slechts beargumenteerd kunnen afwijken van de inbreng van de betrokkenen. Het college vindt het belangrijk de raad in dit vervolgproces actief te informeren. Wijzigingen of vragen vanuit het vervolgproces over bijvoorbeeld kaders, worden altijd voorgelegd aan de raad. Met oog op het kader financieel neutraal, geeft het

college de raad mee dat op termijn budget beschikbaar moet komen voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het maatschappelijk effect is een coproductieproces met als doel een ontwikkeling van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel waarvoor maatschappelijk en politiek draagvlak bestaat. Dit sluit goed aan bij de ontwikkelingen vanuit de Omgevingswet.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Het ambitiedocument laat de ambities zien van betrokken Ouderkerkers voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Daarmee heeft het ambitiedocument als gedragen document waardevolle informatie opgeleverd die betrokken dient te worden bij de volgende fase. Hieronder worden grofweg drie alternatieve acties vanuit de gemeente wat scherper omschreven. Er zijn vanzelfsprekend nuanceringen en alternatieven te bedenken.

1. De gemeente kan ervoor kiezen zonder een onafhankelijk bureau de gesprekken met partijen te voeren. Dit heeft niet de voorkeur vanwege een (vermeend) gebrek aan transparantie en openheid. Voorgesteld wordt de gesprekken met een onafhankelijk bureau, al dan niet in aanwezigheid van de gemeente, te laten plaatsvinden. Op die manier kan de rol van de gemeente (zowel als publiekrechtelijk gezag als grondeigenaar) in het coproductieproces zuiver blijven.

2. Een andere optie is om niets te doen. Gesteld kan worden dat het ambitiedocument richtlijnen biedt voor de nieuwe ontwikkelingen in het Centrumplan. De gemeente kan ervoor kiezen om niet zelf de regie te voeren en daarmee te wachten op initiatieven van buitenaf. Het ambitiedocument kan bij het toetsen van de initiatieven als kader gelden. Niets doen heeft niet de voorkeur. Er is juist nu veel betrokkenheid en een breed gedragen wens om het centrum van Ouderkerk aan de Amstel in gezamenlijkheid te ontwikkelen. Ook met oog op de omgevingswet, waarbij samenwerking met alle partijen een steeds belangrijkere rol gaat krijgen, is het wenselijk om in gezamenlijkheid verder te werken aan het realiseren van de ambities voor het centrum.

3. Ook kan gekozen worden om als gemeente meer regie te voeren en nu een stedenbouwkundig bureau in te huren. Een voordeel hiervan zou kunnen zijn dat dit sneller tot een inhoudelijk resultaat leidt. De gemeente kan het bureau opdracht geven om een stedenbouwkundig plan te maken voor het centrumgebied, met inachtneming van vooral het ambitiedocument. In deze variant heeft de gemeente een directieve rol in plaats van een gelijkwaardige rol zoals bij coproductie. Deze optie heeft niet de voorkeur, omdat het de grote betrokkenheid van Ouderkerkers in de vervolgfase onbenut zou laten. Een van de signalen eind 2018 was dat de gemeente te veel *voor* in plaats van *met* de lokale samenleving dacht.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Op korte termijn is geen extra budget nodig van de raad. Wel wordt de raad geïnformeerd over het budget voor het project Centrumplan. Om het vervolgproces in coproductie vorm te kunnen geven is een onafhankelijk bureau voor de procesbegeleiding gewenst. In de begroting van 2020 voor het Centrumplan staat € 25.000 besteedbaar budget. Stap 1 van het vervolgproces kan gefinancierd worden van dit budget.

Voor de volgende stappen moet extra budget worden vrijgemaakt. De raad wordt in de 1e Burap 2020 gevraagd het resterende procesbudget van 2019, te weten € 20.000, over te hevelen van de reserve naar het project Centrumplan. Afhankelijk van de concrete invulling van het vervolg, zal de raad in het tweede kwartaal om aanvullend budget gevraagd worden. Mogelijk kan een deel van de kosten voor het vervolgproces verhaald worden op ontwikkelaars binnen het Centrumplan.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Alle betrokken partijen zoals vastgoedeigenaren, inwoners, ondernemers en de proceswerkgroep worden geïnformeerd. Daarnaast wordt informatie over het vervolgproces gepubliceerd in het Weekblad Ouder-Amstel, op facebook en op de site www.samenmakenweouder-amstel.nl. Op deze website staan ook het ambitiedocument en de bijbehorende bijlagen. Deze website blijft zo lang het project loopt, toegankelijk voor ideeën van inwoners en andere betrokken Ouderkerkers over het Centrumplan.

Wat is het vervolg?

Wanneer de gemeenteraad instemt met het procesvoorstel, kan de eerste stap voor het vervolg van het Centrumplan uitgevoerd worden. In het tweede kwartaal wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het resultaat van de eerste stap en het budget voor het vervolgproces (stap 2 en 3).

Hoe monitoren en evalueren we?

Uw gemeenteraad wordt doorlopend op de hoogte gehouden van de processtappen. Tevens zal uw raad onderdeel uitmaken van dit proces voor het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel.

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2020, nummer 01/2020,

BESLUIT :

- Het ambitiedocument als kader aan het vervolgproces toe te voegen;
- Het vervolgproces in coproductie voort te zetten en daarbij gemeentebestuur, eigenaren, ontwikkelaars van relevant vastgoed in het gebied, inwoners en ondernemers te betrekken met als doel een haalbare ontwikkeling voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel;
- Als eerste stap in dit vervolgproces samen met de betrokken stakeholders de invulling van dit coproductieproces te bepalen.

Ouder-Amstel, 27 februari 2020

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

L.W.F. Örsçek- Moolenaar

J.Langenacker

AMBITIEDOCUMENT CENTRUMPLAN

OUDERKERK AAN DE AMSTEL

december 2019



Colofon

Ambitiedocument Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel
December 2019

Een samenwerking van de werkgroep coproductie Centrumplan
In opdracht van gemeente Ouder-Amstel
Begeleid door Início: Sophie Pauwels en Johan Vellinga

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden gereproduceerd.

Foto's: Início (met uitzondering van pagina 29: Rob Box)

Tekeningen: ©Carof c/o Carof-Beeldleveranciers, ©Fem c/o Carof-Beeldleveranciers, ©Albeslo c/o Carof-Beeldleveranciers

Inhoud

Deel A: de gedeelde ambities	4
1. Proces	5
2. Identiteit	8
3. Ambitie	10
4. Hoe zijn we tot deze ambities gekomen?	13
Deel B: toetsing aan beleidskaders	20
1. Kaders	21
2. Gemeentelijke ambities en vastgesteld beleid	23
3. Vervolg van de coproductie	29
Bijlagen	31

Deel A: de gedeelde ambities

Dit is het ambitiedocument Centrumplan. Het geeft een overzicht van gedeelde ambities over de toekomst van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel van betrokken Ouderkerkers: bewoners, ondernemers, ambtenaren en nog vele anderen. Het schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting van die betrokken Ouderkerkers voor de komende 20 jaar. Daarnaast geeft dit document inzicht in welke ambities *niet* gedeeld worden en waarom.

Dit document vormt een leidraad en uitgangspunt voor het maken van keuzes bij de verdere planvorming en ontwikkeling van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. De ambities in dit document laten zien wat betrokken Ouderkerkers willen en waarom.

Het laat nog niet zien waar en hoe dat zou kunnen. Dat hoort bij de vervolgstappen thuis: de totstandkoming van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel zelf en de stedenbouwkundige uitwerking daarvan.

U leest achtereenvolgens over het proces van totstandkoming, de identiteit van Ouderkerk aan de Amstel en de gedeelde ambities van de betrokken Ouderkerkers. Dan volgt een toelichting op de ambities op hoofdlijnen, aangevuld met 'wat mensen nog meer zeggen'. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om: zaken waarover mensen het niet eens zijn; zaken die buiten het plangebied vallen; zaken die een nadere uitwerking vragen.

Deze gedeelde ambities zijn samengesteld uit bronnen als: de ideeënmarkt, ingediende visies (individueel of door belangengroep) en uit bijdragen via www.samenmakenweouder-amstel.nl.

In een apart deel (deel B) is plek voor de toelichting op de door de raad meegegeven kaders. Vervolgens bekijken we de door betrokken Ouderkerkers gedeelde ambities in het licht van het vastgestelde beleid. Zo is te zien of en waar de ambities en het beleid met elkaar overeenkomen en waar juist niet. Dit is vooral nuttig voor het vervolgtraject. Hierin gaan we gezamenlijk, en wellicht wederom in coproductie, aan de slag met het maken van het definitieve Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Daarvoor zijn nieuwe en gedeelde inzichten nodig.

Tot slot geven we een voorzet voor hoe dit proces verder kan gaan.

1. Proces



De opdracht

De opdracht van de gemeente voorafgaand aan dit proces luidde:

Kom in coproductie tot een gedragen ambitiedocument dat de basis vormt voor een op te stellen Centrumplan in een volgende fase.

Coproductieproces

Dit ambitiedocument is het resultaat van het coproductieproces. Drie bureaus presenteerden hun plan van aanpak op maandag 25 maart 2019. De inwoners kozen adviesbureau Início uit de drie kandidaten om dit bijzondere proces als onafhankelijk procesbegeleider vorm te geven. De startbijeenkomst van 7 mei 2019 leverde een werkgroep op van betrokken burgers, ondernemers en ambtenaren. De deelnemers hebben zichzelf aangemeld. Vervolgens zijn de leden geselecteerd op diverse criteria: leeftijd, achtergrond, geslacht, wonend binnen of buiten het centrum en vanuit verschillende belangengroepen. De rol van de werkgroep is neutraal en gelijkwaardigheid is een belangrijk uitgangspunt. Passend bij coproductie heeft de werkgroep ook echt samen het hele (participatie)proces bedacht én uitgevoerd.

Zorgvuldig en uitvoerig beraad leidde tot de keuze om tijdens een grote bijeenkomst zo breed mogelijk ideeën van de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel op te halen. Laagdrempelig, op 't Kampje zelf en met drie verschillende thematenten om ideeën te delen en meningen te geven: Toekomstbestendig & duurzaam, Functies & beleving en Authenticiteit & historisch karakter. Als ludieke publiekstrekker kwam er een zweefmolen. Op www.samenmakenweouder-amstel.nl kon iedereen altijd online een bijdrage leveren.



Ambitiedocument Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel

Bezoekers van de ideeënmarkt kregen een scala aan mogelijkheden om ideeën te delen:

- de Babbelbox
- (stem)formulieren
- de discussietafel
- visualisatie van een idee door sneltekenaars

Ruim 750 bezoekers maakten de ideeënmarkt op 't Kampje tot een succes. Er kwamen jonge gezinnen met kleine kinderen, jeugd van 12+ (wel aanwezig maar wat minder vertegenwoordigd), dertigers, veertigers en vijftig plussers, ondernemers, ambtenaren en raadsleden en natuurlijk het college van B&W.

Eindresultaat

De opbrengst was enorm:

- 493 ingevulde formulieren over functies en beleving
- 16 flipovers met discussiemateriaal
- 39 tekeningen van sneltekenaars + toelichting vanuit het thema toekomstbestendig en duurzaam
- 353 ingevulde formulieren over welke (historische) waarden behouden en versterkt moeten worden
- 96 video's, beiden vanuit het thema authenticiteit en historisch karakter
- diverse ingediende plannen

Deze inbreng geeft aan dat er draagvlak is voor het ambitiedocument. Een resultaat dat dankzij de noeste arbeid van de werkgroep zorgvuldig is geanalyseerd, gebundeld en beschreven in het vervolg.



2. Identiteit



De zoektocht naar gedeelde ambities voor de toekomst begint met de huidige identiteit:

Wat maakt Ouderkerk aan de Amstel uniek of eigen en wat vinden Ouderkerkers daarvan?

Inwoners waarderen Ouderkerk aan de Amstel het meest om het dorps karakter, de kleinschaligheid en gezelligheid. Mensen houden van Ouderkerk aan de Amstel. Ze voelen zich thuis omdat mensen naar elkaar omkijken en omdat Ouderkerk aan de Amstel de saamhorigheid en het sociale karakter heeft van een authentieke dorpsgemeenschap.

Ook vinden mensen de ligging belangrijk. Het dorp is rustig, groen en landelijk, maar ligt toch centraal en dichtbij Amsterdam. Daardoor kunnen kinderen rustig en veilig opgroeien. Het aanbod van voorzieningen is kleinschalig, maar voldoende en laagdrempelig. De faciliteiten en voorzieningen van de grote stad zijn binnen handbereik. De historische kern zorgt voor een aantrekkelijke sfeer en een authentiek eigen karakter.

Onderdeel van het dorps karakter zijn de vele vrijwilligers in Ouderkerk aan de Amstel. De activiteiten die zij onder meer op en rond 't Kampje organiseren zorgen voor gezelligheid, een gemoedelijke sfeer en een 'ons kent ons' gevoel.

Vele Ouderkerkers zijn betrokken bij het dorp. Omdat Ouderkerkers hun dorp zo waarderen is de overheersende mening dat het dorpsgevoel behouden moet blijven, zowel in sociale als in fysieke zin.

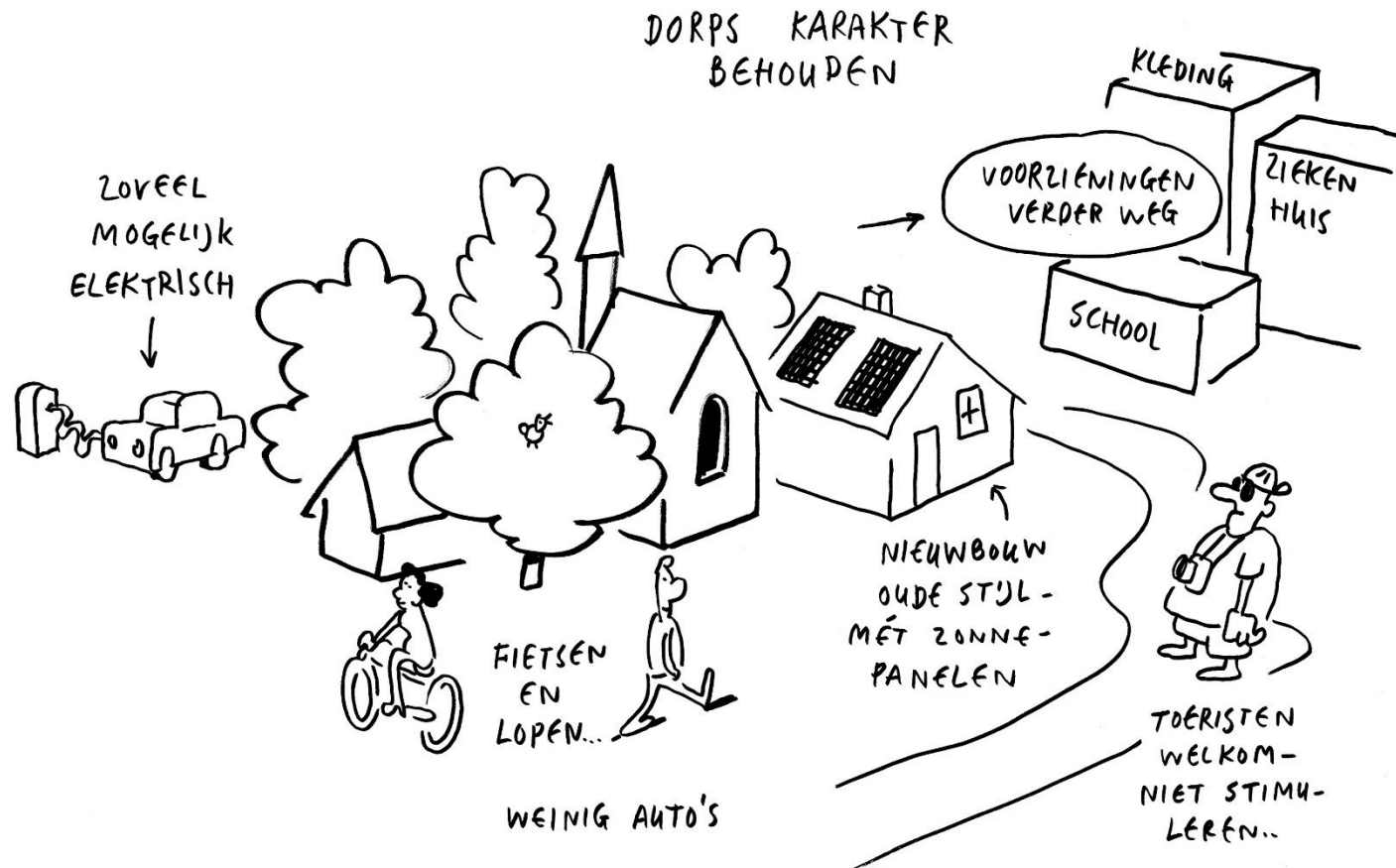
Veel Ouderkerkers onderkennen de kwetsbaarheid van deze identiteit en onderschrijven de noodzaak om deze te koesteren en te beschermen.

3. Ambitie

Alle ideeën en meningen, die zijn opgehaald tijdens de ideeënmarkt, de ingebrachte zienswijzen en de online-bijdragen zijn geanalyseerd en vertaald naar gedeelde ambities: de belangrijke hoofdlijnen voor een gezamenlijk gewenste ontwikkeling.

De overkoepelende thema's als authenticiteit, veiligheid, duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn hierin verwerkt.

Uiteindelijk kwam er één belangrijke hoofdambitie uit: **behouden door te verlevendigen**. Hierover is iedereen het eens. Die ambitie staat centraal. Daarnaast onderscheiden we een drietal deelambities om meer in te kunnen zoomen en accenten te kunnen leggen.



Behouden door te verlevendigen

Behoud staat centraal in de hoofdambitie van de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel. Mensen vinden Ouderkerk aan de Amstel een gezellig, saamhorig, authentiek en karaktervol dorp. Dat moet zo blijven. De monumentale historische kern te midden van het groen en het water waarderen mensen zeer. Ze voelen de noodzaak dit te koesteren en te beschermen. Mensen vinden het nodig het centrum te verlevendigen om de kern voor de toekomst te behouden. Dit verlevendigen kent verschillende componenten:

- een sociale om de sociale functie van het centrum voor Ouderkerkers te versterken en ontmoeting te stimuleren
- een fysieke om de gezelligheid, verblijfskwaliteit en (verkeers)veiligheid te verbeteren
- een economische om de vitaliteit van de voorzieningen en het winkelaanbod in stand te houden.

Iedereen is het eens over de randvoorwaarden voor het verlevendigen: het moet passen binnen het dorpse karakter, kleinschalig, sfeervol, knus en authentiek zijn en voornamelijk gericht worden op de bewoners. Het waar mogelijk toevoegen van woonruimte voor Ouderkerkse jeugdige starters en senioren, die graag centraal en dichtbij voorzieningen willen wonen, zien mensen als een impuls voor de levendigheid.

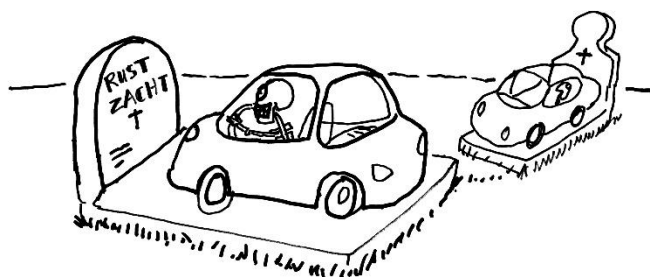
Eten & Drinken verbindt Jong & Oud



Deelambitie 1: De ontmoetingsfunctie van het centrum, de huiskamer van alle Ouderkerkers, behouden en versterken

Mensen willen elkaar ontmoeten in het centrum. Het heeft een sociale functie voor de hele dorpsgemeenschap, een 'huiskamer' voor alle Ouderkerkers. Het centrum moet van betekenis zijn voor iedereen, voor jong en oud moet er wat te doen zijn. Wat meer kleinschalige horeca kan, bijvoorbeeld een lunch- of tearoom en restaurant met terras, mits lokaal, dorpse en gevarieerd. Dit versterkt in hun ogen de sociale functie en stimuleert het ontmoeten. De activiteiten en evenementen in de dorpskern zijn voor Ouderkerkers belangrijke momenten. Die zorgen voor ontmoeting en een dorpsgevoel.

AUTO'S WEG!



FEM

STUKJE RIJKSMUSEUM NAAR DE OUDHEIDSKAMER!



Deelambitie 2: **Meer ruimte om te verblijven**

Ouderkerkers willen dat het centrum aantrekkelijker en meer uitnodigend wordt door (groene) verblijfsruimte toe te voegen en de ruimte voor verkeer en parkeren te verminderen. Als het centrum auto- en wielrenluw of zelfs -vrij wordt ontstaat meer veiligheid, structuur en sfeer. Bovendien biedt dit ruimte voor een groenere omgeving, met zitgelegenheid en wandelpaden, ruimte voor kleinschalige vrijetijdsbesteding voor jong en oud (van speelplek tot jeu-de-boulesbaan) en ruimte voor het versterken van waterbeleving. Het open karakter van 't Kampje als centraal plein moet blijven maar wel met meer verblijfskwaliteit. In verband met de activiteiten en evenementen op 't Kampje is flexibiliteit een belangrijk uitgangspunt als het gaat om toekomstige inrichting van de openbare ruimte. Maar ook als het gaat om het combineren van culturele en commerciële functies en activiteiten is flexibiliteit een kans.

Deelambitie 3: **Verduurzamen van het historisch karakter**

Alle toekomstige ontwikkelingen in het centrum, keuzes en ambities moeten passen bij het huidige historisch karakter en de menselijke maat. Het gebied waarop het Centrumplan betrekking heeft, is en blijft beschermd dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarde van onder meer de Portugees-Israëlitische begraafplaats, de Nederlands Hervormde Kerk, de Urbanuskerk en het Museum Amstelland is groot. Het besef en de beleving daarvan mag zeker groeien. Bezoekers en toeristen zijn welkom, maar het moet gemoedelijk en kleinschalig blijven. Verduurzamen van het historisch karakter betekent niet alleen het centrum voor toekomstige generaties behouden, maar ook meegaan met de tijd. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, duurzaamheidsopgaven, andere mogelijkheden voor vervoer en uitdagingen, die nu nog niet te voorzien zijn.

4. Hoe zijn we tot deze ambities gekomen?

Tijdens de ideeënmarkt van 20 september zijn drie tenten op thema ingericht:

1. Toekomstbestendig & duurzaam
2. Functies & beleving
3. Authenticiteit & historisch karakter.

In de analyse hebben we de inbreng uit de drie tenten samengebracht. Verder zijn ook ingediende visies (individueel of door belangengroep) en bijdragen via www.samenmakenweouder-amstel.nl meegenomen.

Voor de toelichting van de analyse en het resultaat maken we gebruik van deelthema's: wonen, horeca, toerisme, winkelaanbod, openbare ruimte en recreatieve sport. We gaan eerst in op de gedeelde ambities en vervolgens op 'wat mensen nog meer zeggen' (hier is dus geen overeenstemming over). Voor een gedetailleerd overzicht van de uitkomsten en analyse verwijzen wij naar de bijlagen.

Wonen

Hoofdpijnen

Ongeveer een derde van de betrokken Ouderkerkers vindt meer woningen in het centrum een goed idee. Ongeveer evenveel mensen vinden het prima zoals het nu is. Komt er een mogelijkheid om woningen toe te voegen in het centrumgebied? Dan moet het vooral gaan om woningbouw voor starters en voor ouderen. Voor oudere inwoners achten de betrokken Ouderkerkers het belangrijk om dicht bij de voorzieningen te wonen en deel uit te maken van de samenleving. Woningen voor starters worden het meest genoemd. Mensen zien dat er veel behoefte is aan woningen voor geboren en getogen jongeren die in het dorp willen blijven wonen. Bovendien zorgt deze groep voor levendigheid. De gedachten gaan uit naar woningtypen als sociale huurwoningen en betaalbare appartementen voor starters en goedkopere, levensloopbestendige koop- en huurappartementen voor senioren.

De eventueel te bouwen woningen moeten wel aan randvoorwaarden voldoen:

- maximaal 2 à 3 lagen, dus geen hoogbouw
- kleinschalige, 'monumentale' en 'historische' bebouwing
- authentieke stijl, architectuur in lijn met bestaande bebouwing en passend bij het huidige karakter.

In het kader van duurzaamheid en toekomstbestendigheid kwam tijdelijke ontwikkeling, flexibel en afbreekbaar bouwen, renoveren in plaats van nieuwbouw en gebruik van duurzame energiebronnen naar voren. Meest genoemde locatie voor het eventueel toevoegen van woningen is het oude Rabobankgebouw. De meeste mensen zien kansen in een mix van woningen met in de plint voorzieningen als horeca en winkels.



'Wat zeggen mensen nog meer'

Wel of niet bebouwen van het graskeienveld op 't Kampje was een discussiepunt. De mensen die positief zijn over bebouwing vinden dat er dan een volledig plein ontstaat. De mensen die negatief of neutraal zijn over bebouwing geven aan dat het centrum vol genoeg is en dat het prima is zoals het is. Er moet een open plek blijven voor tijdelijke evenementen, bijvoorbeeld kerstmarkt of kermis. Bovendien vinden ze dat het nooit een volledig plein wordt door de doorkijk naar de begraafplaats, het museum, de Amstelkerk, de pastorie en de Amstelstroom. De respondenten willen de pleinfunctie van 't Kampje behouden en/of versterken. Tot slot achten de respondenten de historische indeling van 't Kampje waardevol. Bebouwing aan de kant van het graskeienveld past daar in hun ogen niet bij.

Horeca

Hoofdpijnen

Een meerderheid van de betrokken Ouderkerkers is positief over meer horeca in het centrum om de volgende redenen:

- elkaar ontmoeten
- behouden en stimuleren van de levendigheid
- voorkomen van verschraling

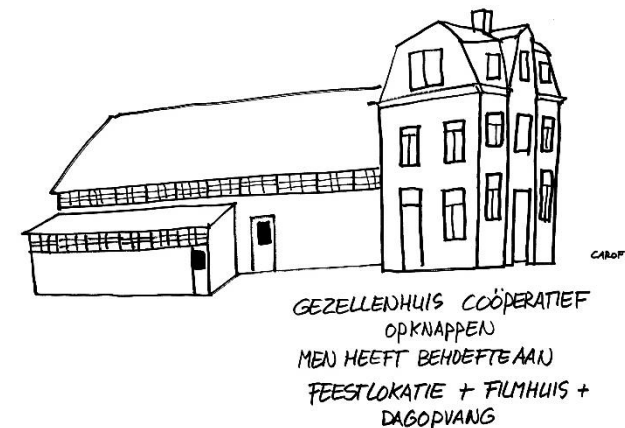
Ook hier geldt dat toevoegen van horeca kleinschalig, laagdrempelig, toegankelijk en voornamelijk gericht op de Ouderkerkers moet zijn. Verder moet nieuwe horeca divers zijn en geschikt voor alle leeftijden. Mensen refereren aan De Banq en KEK voor de gewenste vorm vanwege de lokale verankering en de bredere maatschappelijke rol; het organiseren van activiteiten en verbondenheid. De recente sluiting van de Banq heeft een leegte achtergelaten.

Veelgehoorde suggesties zijn: een terras vooral op 't Kampje, een restaurant, tearoom of (grand) café aan 't Kampje en/of (in mindere mate) een dergelijke kleine ontwikkeling aan het Haventje.

Een kleine groep wil meer horeca voor jongeren, zoals een disco of kroeg. Hierbij is de kanttekening gemaakt dat mensen 's nachts geen overlast willen ervaren. Tijdelijke evenementen met eten en/of drinken als thema zijn welkom. Respondenten vinden dat kleinschalige toevoeging van hotels mogelijk is, bijvoorbeeld een B&B of een boutiquehotel.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Over de toekomst in de oude Pastorie konden mensen het niet eens worden. De genoemde mogelijkheden gaan van het toevoegen van een hotel-restaurant met terrasvoorziening tot theetuin tot diverse maatschappelijke functies. Buiten de huidige plangrens, maar wel vaak benoemd is het stimuleren van de ontwikkeling van het Gezellenhuis, bijvoorbeeld als 'huis van Ouderkerk, voor theater, filmavonden, feest, tentoonstellingen.



Toerisme

Hoofdpijnen

Een meerderheid van de betrokken Ouderkerkers vindt het toerisme in het centrum oké zoals het nu is. Bij groen, ruimte en rust past geen massatoerisme, zo vinden zij. De voorzieningen zijn niet toegerust op grootschaligheid. Dat wat je hebt, zoals de begraafplaats en het monumentale karakter van (delen van) het centrum, moet je koesteren en benadrukken. Geïnteresseerde bezoekers en toeristen zijn daarbij welkom.

Toch vindt ook een derde van de mensen dat het toerisme mag groeien. In de ligging en de historie ligt veel potentie en meer toerisme zorgt voor levendigheid. De focus ligt dan wel op de 'goede' toerist. Hiermee doelen ze op de toerist uit de regio, die geïnteresseerd is in de cultuurhistorie. De 'overloop' uit Amsterdam past nadrukkelijk niet in dit beeld. Ook hier geldt dat kleinschalige toevoeging mogelijk is, bijvoorbeeld een B&B of een boutiquehotel. Ongeveer een op de vijf deelnemers ziet het aantal toeristen graag dalen.

Voor zover wielrenners als toeristen kunnen worden gezien, pleiten veel respondenten voor het indammen of weghalen van het '(te) snelle fietsen' door het centrum. Dit leidt tot gevaarlijke toestanden en komt de verblijfsfunctie niet ten goede. Daarom zien ze voor die groep graag een route buiten het centrum om.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Een meerderheid geeft aan de huidige situatie prima te vinden. Maar een op de drie vindt dat toerisme goed is voor de levendigheid en voor de lokale economie. Om die reden is het als waardevol te bestempelen en verdient dit standpunt wel aandacht. Deze groep pleit, vanwege de ligging, voor meer en goede samenwerking met Amsterdam en benadrukken de historische waarden van Ouderkerk aan de Amstel. Een deel van de mensen dat minder toerisme wil, woont in het centrum en ervaart daardoor de minder leuke kant van toerisme.

Winkelaanbod

Hoofdpijnen

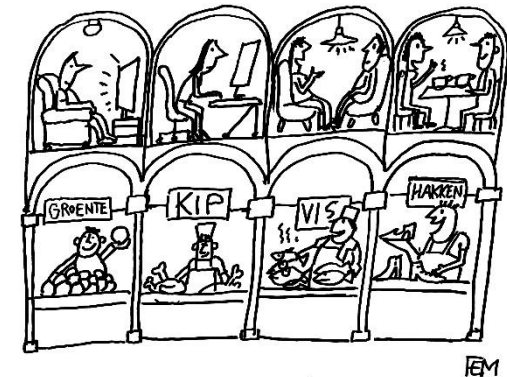
Een groot deel van de respondenten ziet ruimte voor meer winkelaanbod. Een bijna evenredig deel vindt dat het huidige winkelaanbod volstaat voor een dorp als Ouderkerk aan de Amstel. De meeste mensen zien de supermarkt het liefst behouden op de huidige locatie. Een kleine groep geeft aan dat de aanwezigheid van een supermarkt de levensvatbaarheid van diverse speciaalzaken in het centrum versterkt. De Ouderkerkers die hebben aangegeven meer winkelaanbod te wensen doelen daarmee vooral op voorzieningen als: een (thematische) markt, speciaalzaken, kleinere EKO of Bio super. Ook hier geldt dat voorzieningen vooral kleinschalig moeten zijn. Geen grote winkelketens is de teneur.

Bij speciaalzaken denken mensen aan waarden als: ambachtelijk, kwalitatief hoogwaardig en kleinschalig. Hierbij wordt ook gerefereerd aan een foodhall.

Grote gemene deler bij de respondenten (dus zowel bij meer, minder of gelijk aanbod) is het benadrukken van kleinschaligheid. Mensen hebben een voorkeur voor speciaalzaken en willen geen grotere supermarkt (dan de huidige) in het centrum. Inwoners kunnen voor boodschappen buiten het lokale aanbod, gebruik maken van het winkelaanbod in Amstelveen en Amsterdam of online.

‘Wat zeggen mensen nog meer’

Mensen zien geen noodzaak voor een grotere full service supermarkt. Een kleine minderheid noemt het oude Rabobankgebouw als geschikte locatie voor een supermarkt, en een enkeling noemt het gemeentehuis. Daarentegen worden deze locaties ook aangegeven als plek waar juist geen full service supermarkt moet komen.



Markthallen + Wonen erboven

Openbare ruimte

Hoofdpijnen

't Kampje ziet men voor zich als een mooie groene ruimte, een parkachtig gebied. Binnen het gebied is een levendig plein, met verschillende onderdelen: bijvoorbeeld meer zitgelegenheid, een kleinschalige spelaanleiding voor kinderen en volwassenen, een muziektent, een markt of een fontein. Een veel gedeelde wens is het toevoegen van meer groen in de dorpskern en in het bijzonder 't Kampje, bijvoorbeeld met bloembakken.

Materiaalgebruik bij de inrichting van de buitenruimte mag historiserend zijn (straatlantaarns, bestrating), passend bij het dorps- en monumentale karakter. De meerderheid is niet voor rigoureuze veranderingen. Men hecht zeer aan de bestaande evenementen zoals de kermis, het zomerfestival en de functie van ontmoetingsplek. Iedereen vindt dat op 't Kampje minder geparkeerd kan worden. Het gaat dan vooral om het middengebied.

De Dorpsstraat wordt vooral als te druk of te gevaarlijk omschreven. Meerdere malen is gesuggereerd de racefietsers buiten het centrum te houden door het aantrekkelijk te maken om rond het dorp te fietsen in plaats van er dwars doorheen.

In de thematent authenticiteit en historisch karakter was een kleine meerderheid voor opknappen en verlevendigen van het haventje, bijvoorbeeld met kleinschalige horeca aan het water, waterrecreatie, pleziervaart en de havenfunctie. Dit onderwerp kwam bij de andere thematenten minder nadrukkelijk naar voren.

'Wat zeggen mensen nog meer'

Vrijwel iedereen wil minder parkeren op 't Kampje, vooral in het middengebied. Mensen zijn verdeeld over hoeveel minder parkeerplaatsen. Sommigen zeggen dat parkeren helemaal weg mag op 't Kampje, van anderen mag een deel weg. Ook het graskeienveld naast de poffertjeskraam is een discussiepunt. Het gaat dan over:

- wel of niet bebouwen, wel of niet het plein een extra wand geven
- wel of niet inrichten als echte parkeervoorziening, bijvoorbeeld voor belanghebbenden (ook in relatie tot het verminderen van parkeerplekken op het plein zelf).

Het open karakter van 't Kampje vinden mensen belangrijker dan de huidige parkeerfunctie. Er zijn diverse uiteenlopende ideeën over het autoluw maken van een deel van 't Kampje en de Dorpsstraat, bijvoorbeeld door middel van afsluiting of minder rigoureuze; éénrichtingsverkeer voor de Kerkstraat, de Kerkbrug en de Korendragerstraat.



KAMPJE: PARK-SPEELTUIN

Ook aanvullend of vervangend parkeren buiten de huidige begrenzing van het centrumgebied en een parkeergarage worden daarbij genoemd. Tot slot is er discussie over het Haventje. Daar lopen de ideeën uiteen van het versterken van de havenfunctie en waterrecreatie, het dempen en maken tot parkeerplaats tot het weer helemaal uitgraven met terras of een zwemplek voor Ouderkerkers. Over het realiseren van een wandelroute langs het water bestaat geen overeenstemming. Bovendien kan dit conflicteren met het beschermd dorpsgezicht en het deels particuliere karakter van de oevers. De Amstel met beide oevers is beschermd dorpsgezicht. Wellicht is er kans om de waterbeleving achter de kerk en rond het haventje te versterken.

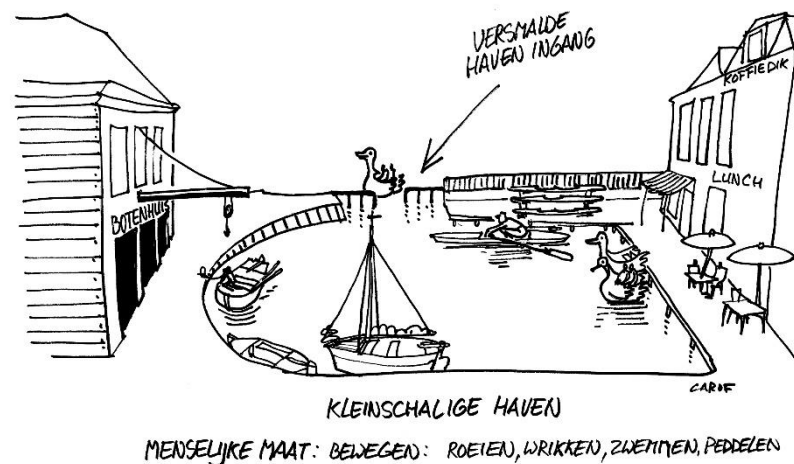
Recreatieve sport

Hoofdlijnen

In het algemeen zijn mensen positief over het stimuleren van buitensport. Het draagt bij aan de gezondheid en verbindt mensen. Iets meer dan de helft van de respondenten vindt dat het huidige aanbod voldoet of dat het centrum zich niet leent voor het verder toevoegen van sport- en spelbeleving. Relatief kleine toevoegingen zoals een jeu-de-boulesbaan vinden betrokken Ouderkerkers aantrekkelijk. Een kleine groep wenst een vaste plek voor de roeivereniging of een zwemplek in de Amstel. Ook is er behoefte aan kleinschalige evenementen, eventueel georganiseerd door vrijwilligers, waarbij mensen samen kunnen sporten en de onderlinge verbondenheid versterken. Heel veel mensen vinden dat er veel te snel gefietst wordt door het dorp (en met name de Dorpsstraat). Dit ervaren mensen als onveilig. Ze willen hiervoor een oplossing, bijvoorbeeld door een omleiding buiten het centrum om of met aparte fietspaden, fietsstraten of snelheidsbeperkingen.

‘Wat zeggen mensen nog meer’

Een wandelroute langs het water zou mooi zijn. Wandelen wordt vaak genoemd in relatie met het water. Dit botst echter met: de wensen en belangen van direct omwonenden aan het water, het deels particuliere karakter van de oevers en het feit dat de oevers voor een groot deel onderdeel van het beschermd dorpsgezicht zijn.



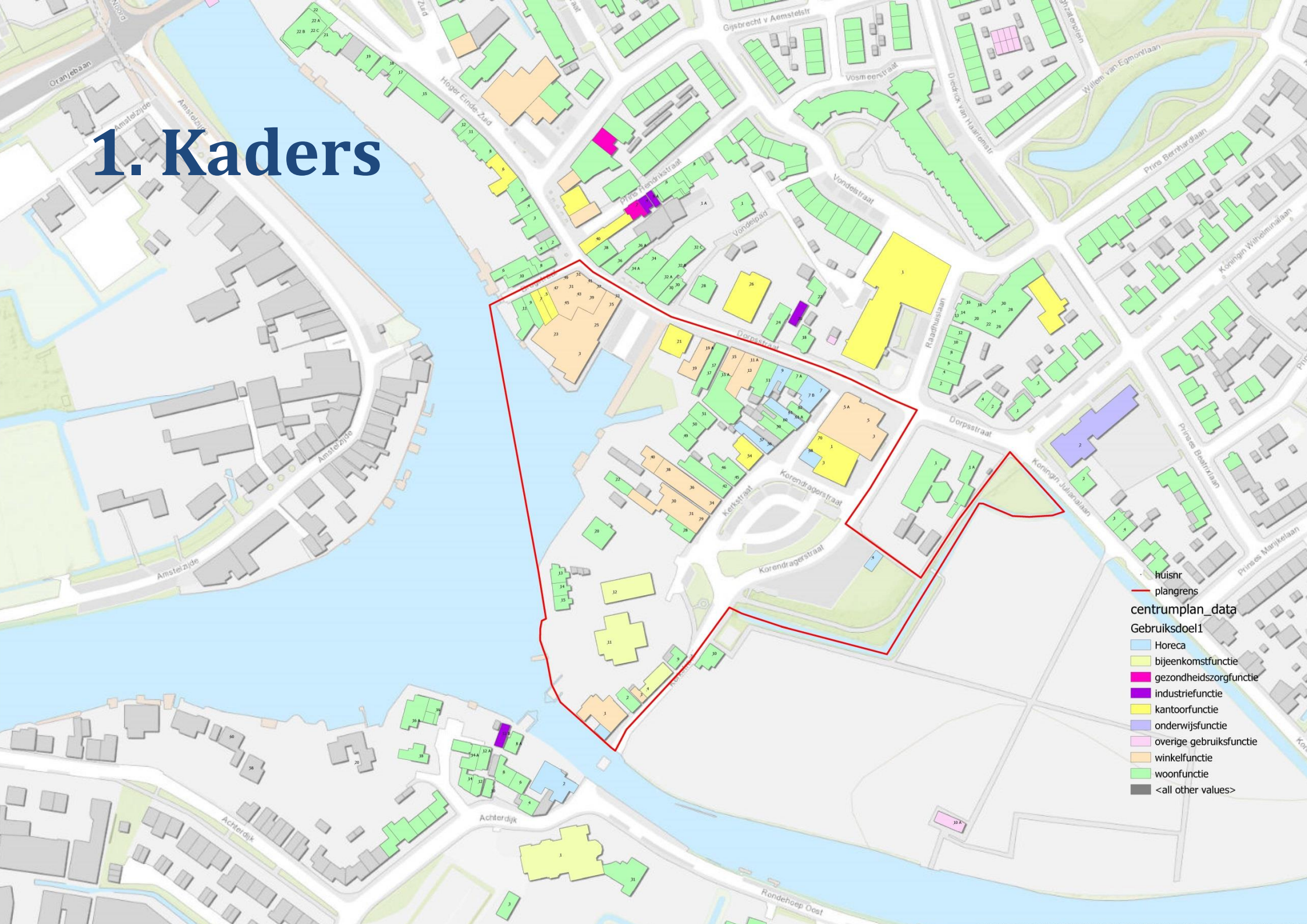
Deel B: toetsing aan beleidskaders

De betrokken Ouderkerkers hebben hun ideeën en meningen gedeeld tijdens de ideeënmarkt, via zienswijzen of een online-bijdrage. Hun gedeelde en ongedeelde ambities, wensen en ideeën zijn in Deel A van dit document verzameld. Naast dit gedeelde en gedragen beeld is er ook een rijdende trein. In de wagons zitten deelvisies, beleidsdocumenten en gemeentelijke ambities, die in het verleden (al dan niet met inspraak) zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee maken deze documenten deel uit van het gesprek over de toekomst van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. Negeren van deze kaders en ambities kan tot teleurstelling leiden omdat de verwachtingen van Ouderkerkers en de mogelijkheden van de gemeente om hieraan te voldoen uiteen kunnen lopen. Daarom zijn deze gemeentelijke kaders en ambities (samengevat) benoemd in dit deel B. Ook zijn verbanden gelegd met de gedeelde ambities uit de coproductie (deel A).

Dit ambitiedocument is de opmaat naar verdere samenwerking. Als betrokken bewoners en ondernemers samen met hun overheid vormgeven aan de toekomst van het dorp en het Centrumplan, leidt dit mogelijk tot een andere manier van beleid maken. Vanuit de filosofie dat het beleid daardoor breed gedragen wordt.

In het vervolg van dit deel B vindt u de door de raad meegegeven kaders. Vervolgens zijn de door betrokken Ouderkerkers gedeelde ambities in het licht van het vastgestelde beleid geplaatst. Tenslotte volgt een aanzet naar het vervolgproces van de ontwikkeling van het Centrumplan.

1. Kaders



Het ambitiedocument vormt de basis voor de richting die de gemeente (samen met anderen) in wil slaan bij het ontwikkelen van het Centrumplan. Het biedt daarnaast een kader om (ruimtelijke) initiatieven van anderen aan te toetsen.

Het plangebied loopt van de Kerkbrug tot en met het Haventje. De plangrens is weergegeven op de kaart. Uit de inventarisatie is gebleken dat met name op het gebied van (maatschappelijke) functies en op het gebied van verkeer en parkeren behoefte is om breder te kijken dan de begrenzing. Denk bijvoorbeeld aan ideeën voor toekomstige functies van het gemeentehuis en Gezellenhuis, een betere verbinding tussen beide Amsteloevers en een mogelijke omleidingsroute voor wielrenners.

Vastgesteld beleid vormt een kader voor dit ambitiedocument, bijvoorbeeld het feit dat het hele plangebied bestaat uit beschermd dorpsgezicht. Ook moeten wensen en ideeën realistisch en haalbaar zijn. Ontwikkelingen die vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeente moeten bovendien financieel neutraal zijn.

Deze kaders zijn door de Commissie Burger en Bestuur van de Gemeenteraad meegegeven bij de start van de coproductie.

2. Gemeentelijke ambities en vastgesteld beleid



In dit hoofdstuk zoomen we in op relevante gemeentelijke beleidsstukken. Opnieuw volgens de deelthema's: wonen, horeca, toerisme, winkelaanbod, openbare ruimte en recreatieve sport. Daarbij wordt de relatie gelegd met de gedeelde ambitie over deze deelthema's uit deel A. Het hoofdstuk geeft inzicht in de mate waarin de ambities van de betrokken Ouderkerkers aansluiten op het beleid en de ambities zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel. Wel tekenen we hierbij aan dat het gaat om gemeentelijk beleid, geschreven voor een veel groter gebied dan het plangebied van het Centrumplan.

Wonen

Relatie met huidig beleid

In de *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* wordt gesteld dat de gemeente in de dorpskern de nadruk legt op de woonfunctie.

De *'Woonvisie Ouder-Amstel (2016)'* stelt dat in Ouderkerk aan de Amstel vooral de hoogwaardige woonkwaliteit in een groene omgeving benadrukt moet worden. De woonambities zijn het stimuleren van de realisatie van voldoende, kwalitatief goed, levensloopbestendige en gedifferentieerd aanbod om passend en duurzaam wonen te realiseren, waarbij doorstroming wordt bevorderd zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en jongeren (koop)starters kunnen instromen. En in geval van eventuele nieuwbouw tenminste 30% in het sociale segment toe te voegen.

De *'Visie Cultureel Erfgoed Ouder-Amstel (2016)'* stelt dat cultureel erfgoed een impuls geeft aan toerisme en de lokale economie. Het samenstellen en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst moet leiden tot het beschermen van waardevol erfgoed.

De *'Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel (2017)'* stelt dat het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid twee hoofdpijlers kent: Energie en Circulariteit. Nieuwbouw dient energieneutraal te geschieden en gebouwen dienen zo ontworpen te zijn dat ze gemakkelijk nieuwe functies kunnen vervullen (meervoudig gebruik).

De respondenten onderschrijven het belang van de huidige woonfunctie van het centrum.

Respondenten delen de ambitie om waar mogelijk woningen toe te voegen voor starters en ouderen, ook in het sociale segment. Zij koppelen deze ontwikkeling echter aan een aantal duidelijke randvoorwaarden (zie pagina 14).

De respondenten ambiëren eveneens het benadrukken van het historische, monumentale karakter van het centrumgebied. Maar niet met het doel om een impuls te geven aan het toerisme.

Respondenten benoemen eveneens de noodzaak van energieneutraal en flexibel bouwen. Hier sluiten de gedeelde ambitie en de gemeentelijke ambitie uit de notitie op elkaar aan.

De ‘Visie 2030 (2019)’ geeft de ambities voor de toekomst van Ouder-Amstel: Verbindend, uniek en divers. De centrale ambitie is: ‘Onze eigenheid, ons unieke en diverse karakter als gemeente behouden en versterken omdat daarin onze kracht zit. We willen de sociale en fysieke verbinding tussen onze inwoners en tussen de leefgebieden van de gemeente stimuleren, de verbinding met de regio goed vasthouden en daar waar dit toegevoegde waarde heeft intensiveren. Daarnaast erkennen we dat elk leefgebied binnen de gemeente Ouder-Amstel zijn eigen unieke kenmerken en karakter heeft en benutten we deze kenmerken en eigenheid en zetten dit in waar mogelijk.’

Horeca

Relatie met huidig beleid

In de ‘Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007’ wordt gesteld dat meer horecatypen wenselijk zijn. Terrassen aan het water worden hier expliciet genoemd waarbij de nuance wordt gemaakt dat het particuliere eigendom langs het water dit bemoeilijkt.

De ‘Detailhandelsstructuurvisie (2019)’ noemt het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel als ‘boodschappen-plus’ gebied: Een zogenaamde functiemix van winkels, horeca en dienstverlening met ook een sterke positie van de speciaalzaken.

De ‘Hotelvisie (2019)’ zegt dat Ouderkerk aan de Amstel de plek is waar de Stijlzoeker en de Rustzoeker bediend worden, rust, luxe en kleinschalig. Maximaal 100 hotelkamers en een of twee zeer hoogwaardige restaurants in geïntegreerde concepten, zoals een ‘restaurant-boutique hotel’.

Ook respondenten benadrukken het eigen en unieke karakter van Ouderkerk aan de Amstel binnen de gemeente Ouder-Amstel. Ook in de gedeelde ambities komt de behoefte aan het stimuleren van sociale en fysieke verbinding naar voren (zie ook pagina 11 en 12). De visie 2030 heeft een bredere reikwijdte dan Ouderkerk aan de Amstel. Voor het dorp Ouderkerk aan de Amstel is niet gesproken over verbinding met de regio. Dit is verklaarbaar omdat het hier gaat over een beperkt plangebied.

De structuurvisie kiest een ruimer kader voor de uitbreiding van horeca, bijvoorbeeld wanneer zij Ouderkerk aan de Amstel als horecadorp ziet (Culinair Hart van Holland), dan de respondenten die voor kleinschalige toevoegingen willen gaan, die vooral gericht zijn op de eigen inwoners en eventueel de bezoeker uit de directe omgeving. De wens om het water meer te benutten komt wel met elkaar overeen.

De respondenten erkennen het belang van de speciaalzaken en waarderen het aanbod. Daarbij wordt wel benadrukt dat het dorpse karakter behouden moet blijven.

Deze ambitie wordt deels gedeeld door veel respondenten zolang het maar kleinschalig is en B&B achtig. Er is geen gedeelde ambitie voor bijvoorbeeld grootschalige hotelvoorzieningen of exclusieve restaurants. 100 kamers vindt men teveel voor Ouderkerk aan de Amstel.

Toerisme

Relatie met huidig beleid

De *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* zegt expliciet dat Ouderkerk aan de Amstel zich meer moet richten op (internationale) toeristen en tegelijkertijd onderkent zij dat recreatie toch om passanten en (kleinschalige) verblijfsrecreatie draait.

De *'Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel (2013)'* stelt dat er moet worden ingezet op versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme en winkelkernen.

De *'Visie Cultureel Erfgoed Ouder-Amstel (2016)'* stelt dat cultureel erfgoed een impuls geeft aan toerisme en de lokale economie. Het samenstellen en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst moet leiden tot het beschermen van waardevol erfgoed.

Het *'Evenementenbeleid (2016)'* stelt dat 't Kampje de aangewezen locatie is voor het houden van diverse evenementen. Daarbij is het uitgangspunt te streven naar aansluiting van het evenement bij de thema's uit het *'Actieplan Toerisme'* namelijk: cultuur, historie, natuur en culinair.

De *'Hotelvisie (2019)'* zegt dat Ouderkerk aan de Amstel de plek is waar de Stijlzoeker en de Rustzoeker bediend worden (kleinschaligheid, rust en luxe). In de toekomst zou nog uitgebreid kunnen worden met gerelateerde waterrecreatievoorzieningen, zoals een jachthaven.

De ambities van de respondenten verhouden zich prima met het tweede uitgangspunt en niet met het eerste.

De respondenten zijn van mening dat Ouderkerk aan de Amstel zich vooral moet richten op kleinschalige toevoegingen.

De respondenten ambiëren eveneens het benadrukken van het historische, monumentale karakter van het centrumgebied maar pleiten nadrukkelijk voor de 'goede' toerist. Daaronder verstaan zijn een bezoeker uit de omgeving die interesse heeft voor het specifieke erfgoed van Ouderkerk aan de Amstel.

De respondenten onderschrijven deze ambitie met de opmerking dat evenementen vooral gericht moeten zijn op de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel. Ook evenementen op of aan het water worden expliciet genoemd in het evenementenbeleid. Respondenten willen meer gebruik en beleving van het water maar dit staat op gespannen voet met direct omwonenden en het particulier karakter van de oevers van de Amstel. Opnieuw geldt dat de betrokken Ouderkerkers vooral pleiten voor evenementen voor de Ouderkerkers, waar dorpsgenoten elkaar kunnen ontmoeten.

De typering van de 'toerist' komt overeen met de ambitie van de betrokken Ouderkerkers. Mocht de jachthaven uit deze visie gedacht zijn op de plek van het huidige haventje, dan bestaat daarvoor bij de respondenten geen draagvlak.

Tot slot is er inmiddels een concept toeristenvisie 2019 gemaakt. Hierin staat dat door spreidingsbeleid de 'overlast gevende' toerist naar Ouder-Amstel komt en dat er toenemende weerstand is tegen groei van het toerisme.

Inwoners hebben op 2 september een reactie kunnen geven op deze concept toeristenvisie. Er is nog geen nieuw concept verschenen.

Winkelaanbod

Relatie met huidig beleid

De *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* spreekt over het verder uitbreiden van specialistisch, hoogwaardig winkelaanbod in samenhang met het reguliere, lokaal verzorgende aanbod.

De *'Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel (2013)'* stelt dat er moet worden ingezet op versterking van de economische positie en het optimaal benutten van de economische potentie van de gemeente op het gebied van toerisme en winkelkernen.

De *'Detailhandelsstructuurvisie (2019)'*, opgesteld samen met ondernemers(verenigingen) noemt het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel als 'boodschappen-plus' gebied. Een zogenaamde functiemix van winkels, horeca en dienstverlening met ook een sterke positie van de speciaalzaken. Er is groei ruimte voor het dagelijkse winkelaanbod, ook (maar niet overdadig) voor de uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod naar een moderne winkelmaat. Combinatiebezoek aan het centrum (speciaalzaken en supermarkt) zal sterk afnemen als de full-service supermarkt verdwijnt, aldus de visie. De visie stelt dat een buurtsuper dit niet kan compenseren.

Dit komt overeen met de wens van respondenten voor meer speciaalzaken die vooral lokaal verzorgend zijn.

De meeste respondenten zijn van mening dat Ouderkerk aan de Amstel zich vooral moet richten op kleinschalige toevoegingen, in eerste instantie gericht op de bewoners. Ze delen niet de ambitie om de economische potentie van toeristen te benutten. Een minderheid, vooral vanuit de ondernemers, wil bezoekers op een bij Ouderkerk aan de Amstel passende wijze wel meer bedienen.

Respondenten vinden de huidige maat en vorm van de (full-service) supermarkt toereikend; bij voorkeur ook op dezelfde plek. Betrokken Ouderkerkers zijn er geen voorstander van om in het centrum een grotere supermarkt toe te staan op een andere locatie (denk aan gemeentehuis en oude bankgebouw). Dit is geen gedeelde ambitie.

Openbare ruimte

Relatie met huidig beleid

De *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* zegt expliciet dat de situatie in de kern vraagt om een herinrichting, waar in principe minder ruimte is voor auto's en waar het openbaar groen wordt versterkt.

De *'Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel (2017)'* stelt dat het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid twee hoofdpijlers kent: Energie en Circulariteit. Over klimaatadaptatie wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op klimaatverandering. Extreme buien dienen opgevangen te kunnen worden en hittestress zoveel mogelijk voorkomen. Ook biodiversiteit en gezondheid zijn onderwerpen binnen dit thema.

De respondenten delen deze ambitie. Er zijn bij de respondenten verschillende ideeën en beelden over de wijze waarop, bijvoorbeeld meer groen (bloembakken) in de dorpskern en in het bijzonder op 't Kampje.

Respondenten pleiten voor meer, divers groen in het centrumgebied om te kunnen verblijven en het verblijf aangenamer te maken. Meer groen zorgt voor meer opvang van water bij extreme buien en voorkomt ook hittestress. Dit is een gedeelde ambitie.

Recreatieve sport

Relatie met huidig beleid

In de *'Structuurvisie Ouder-Amstel, 2007'* wordt gesteld dat de gemeente in de dorpskern de nadruk legt op de woonfunctie.

De respondenten onderschrijven het belang van de huidige woonfunctie van het centrum en dat andere functies hieraan ondergeschikt zijn, dus ook de recreatieve functie. Betrokken Ouderkerkers vinden kleinschalige toevoegingen wel interessant omdat wonen voor hen ook samenleven betekent en dit verbindt; ook hierover worden diverse ideeën aangedragen rond gebruik van het water en toevoegen van sportieve elementen in het centrum, bijvoorbeeld een jeu-de-boulesbaan.

3. Vervolg van de coproductie

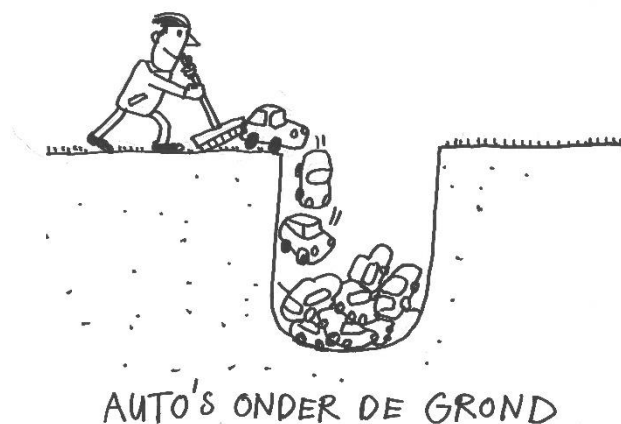


Dit hoofdstuk gaat over de randvoorwaarden voor het verwezenlijken van de ambities in de toekomst; welke stappen gezet kunnen worden in de verdere ontwikkeling van het Centrumplan. Het is belangrijk het coproductieproces dat heeft geleid tot het voorliggend ambitiedocument, te zien als een leerproces. Ouder-Amstel heeft voor de eerste keer gekozen voor het gezamenlijk toewerken naar een document waarin de ambities van bewoners en andere betrokkenen centraal staan. Het biedt een kans om op deze wijze, met gebruikmaking van de betrokkenheid en kennis van bewoners en ondernemers, verder te gaan. Bewoners meer regie geven over het wonen en leven in Ouderkerk aan de Amstel kun je hier niet los van zien. Het advies aan de gemeente is om hier actief op aan te sturen. De afronding van dit ambitiedocument is eigenlijk het begin van een nieuw proces in goede samenspraak tussen burgers en gemeente. De gedeelde ambities van de betrokken Ouderkerkers vormen uiteraard een belangrijke onderlegger voor dit gesprek omdat ze als gedragen kunnen worden beschouwd en daarmee legitimiteit genieten. Verbeter met de gedeelde en gedragen inzichten samen het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.

De komende invoering van de nieuwe omgevingswet en het omgevingsbesluit vormen hiervoor een extra impuls. De nieuwe regelgeving legt gemeenten straks op om de participatie te organiseren voor de kerninstrumenten omgevingsvisie, omgevingsplan, programma en projectbesluit. De gemeente moet dan altijd de samenwerking met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medeoverheden opzoeken.

Voor het vervolg is het in ieder geval van belang dat de gemeente zich actief opstelt en een regisserende rol oppakt, bijvoorbeeld om de supermarktfunctie op de huidige plek te behouden en te komen tot een ontwikkeling van het voormalig Rabobankgebouw. De gemeente is aan zet om de belangen van betrokken Ouderkerkers voor het voetlicht te brengen bij de vastgoedeigenaren. Doel moet zijn om gezamenlijk met alle betrokken partijen te komen tot optimale en gewenste invulling van mogelijke ontwikkellocaties. De hoofdambitie: behouden door te verlevendigen is daarbij de leidraad.

Dit ambitiedocument en het bijbehorende proces kunnen de opmaat zijn naar een verdere verbondenheid van burger en bestuur bij toekomstige vraagstukken.



Bijlagen

Alle bijlagen zijn te vinden op www.samenmakenweouder-amstel.nl

- Uitkomsten ideeënmarkt Functies & Beleving
- Uitkomst ideeënmarkt Authenticiteit en historisch karakter
- Uitkomsten Centrumplan thema's bij tekeningen – Duurzaam en Toekomstbestendig
- Tekeningen Carof-Beeldleveranciers
- Video's Babbelbox
- <https://www.samenmakenweouder-amstel.nl/>
- Bouwstenen Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel – werkgroep Ruimtelijke Ordening & Verkeer (ROV), een werkgroep van Coherente
- Aanbevelingen Werkgroep Archeologe van de historische vereniging Wolfgerus van Aemstel m.b.t. 't Kampje
- Feedback BIZ-OVOA Centrumplan 29-11-2018
- Aangeleverd idee/plan Susanne Brussee, BABS
- Plan Hans Out https://goharmonica.nl/ouderkerk/dw/content/surveys/585242/88c175u_readable
- Samenvatting beleidsdocumenten m.b.t. 'Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel', juni 2019
- Hoofdpunten 'Wat vindt u van het Centrum?' – Startbijeenkomst 7 mei

Commissie Grote Projecten

Dossiernummer	1506
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 februari 2020
Agendapunt	2.b
Omschrijving	Vaststellen bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1"

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Grote Projecten	11 februari 2020

Toelichting

Het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" heeft betrekking op het vestigen van een hotel in combinatie met creatieve bedrijven, leisure, horeca en broedplaatsen op het perceel in Amstel Businesspark Zuid, gelegen aan de Pieter Braaijweg, aangeduid als Kavel 1. Het plan is getoetst aan de diverse milieuwetgeving en het overheids- en regionaal beleid. Geconstateerd is dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Met de grondeigenaar/initiatiefnemer (gemeente Amsterdam) is een intentieovereenkomst gesloten waarmee de exploitatiebijdrage plankosten is geregeld. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft bij besluit van het college vanaf 23 mei voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Nummer 2020/4

datum raadsvergadering	: 27 februari 2020
onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1"
portefeuillehouder	: Axel Boomgaars
datum raadsvoorstel	: 21 januari 2020

Samenvatting

Het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" heeft betrekking op het vestigen van een hotel in combinatie met creatieve bedrijven, leisure, horeca en broedplaatsen op het perceel in Amstel Businesspark Zuid, gelegen aan de Pieter Braaijweg, aangeduid als Kavel 1.

Deze activiteiten zijn deels in strijd met het geldende bestemmingsplan Amstel Businesspark Zuid (ABPZ). Ook wijkt de bouwhoogte af van hetgeen het bestemmingsplan ABPZ toestaat. Voor deze afwijking is een bestemmingsplan opgesteld waarin dit planologisch wordt geregeld. Het plan is getoetst aan de diverse milieuwetgeving en het overheids- en regionaal beleid. Geconstateerd is dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Het initiatief is in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde "Ruimtelijk Economische Visie ABPZ" en "Richtlijnen voor ontwikkeling Amstel Business Park Zuid".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Met de grondeigenaar/initiatiefnemer (gemeente Amsterdam) is een overeenkomst gesloten waarmee de exploitatiebijdrage plankosten is geregeld. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen.

Wat is de juridische grondslag?

Met de initiatiefnemer is (conform het projectplan voor het ABPZ) een intentieovereenkomst afgesloten waarin de inspanningsverplichting is opgenomen om te komen tot een (onherroepelijk) bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Pieter Braaijweg kavel 1. Dit is nodig omdat de ontwikkeling niet past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. De bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt conform de Wet Ruimtelijke Ordening bij de gemeenteraad.

Wat is de voorgeschiedenis?

Met het vaststellen van de ruimtelijk economische visie (vastgesteld 12 oktober 2017) en de richtlijnen voor ontwikkeling (vastgesteld 4 juli 2019) is het Ruimtelijk beleid vastgelegd voor de transformatie van het ABPZ naar Werkstad OverAmstel. Daarbij is plaats voor intensivering van ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere kwaliteit en meer menging met andere functies. De beoogde transformatie wordt door de gemeente gefaciliteerd op basis van initiatieven vanuit de markt, die door de gemeente

worden beoordeeld vanuit haar publiekrechtelijke rol aan de hand van haar Ruimtelijk beleid.

De gemeente Amsterdam is eigenaar van het perceel, gelegen aan de Pieter Braaijweg, aangeduid als Kavel 1, en is voornemens om op Kavel 1 een hotel in combinatie met creatieve bedrijven, leisure, horeca en broedplaatsen te laten ontwikkelen. Op basis van een intentieovereenkomst is in samenwerking met de gemeente het initiatief uitgewerkt tot het ontwerpbestemmingsplan "Pieter Braaijweg kavel 1".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft bij besluit van het college vanaf 23 mei voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast is een aanmeldnotitie opgesteld met een vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het opgestelde bestemmingsplan. De onderzoeken zijn ook opgenomen in de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. In de aanmeldingsnotitie vindt de beoordeling plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het college heeft op 14 januari 2020 conform conclusies in de aanmeldingsnotitie en het advies hierover van de omgevingsdienst, besloten dat er geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan 'Pieter Braaijweg – Kavel 1'.

Hierna is het bestemmingsplan afgerond voor behandeling in de gemeenteraad.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht om het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen, waarmee deze ontwikkeling als uitwerking van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ kan worden gerealiseerd.

Wat is er aan de hand?

Het voorliggende initiatief is in lijn met het Ruimtelijk beleid voor Werkstad OverAmstel. Het is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan ABPZ wat betreft de functies (zoals een hotel) en de maatvoeringseisen (zoals de bouwhoogte). Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er geen zienswijzen ingebracht.

De gemeente is verplicht om haar kosten te verhalen. De gemeentelijke plankosten voor Werkstad OverAmstel worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het Ruimtelijk beleid zullen plaatsvinden. Dat gebeurt op basis van intentieovereenkomsten en samenwerkings-/anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en grondeigenaren. Voor Kavel 1 zijn een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Amsterdam, waarmee het volledige kostenverhaal is geregeld.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen en te bepalen dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld omdat kostenverhaal via privaatrechtelijke afspraken is geregeld.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen als juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een hotel in combinatie met creatieve bedrijven, leisure, horeca en broedplaatsen.

Wat is het maatschappelijk effect

Gebleken is dat er behoefte is aan vestigingsmogelijkheden voor creatieve bedrijvigheid op het ABPZ. De aanwezigheid van een hoogwaardig gebouw met een horecavoorziening draagt bij aan de levendigheid van ABPZ.

De gecombineerde ontwikkeling van hotel, bedrijfsruimte, broedplaats en horeca versterken elkaar en activeren de kade. Met de komst van een hotel en werkruimtes komen er meer bezoekers naar het gebied. Horeca aan het water is erop gericht een prettige verblijfsplek aan de buurt toe te voegen waardoor de interactie van bedrijven toeneemt en het prettiger wordt om in het gebied te verblijven. Hierdoor gaat de dynamiek richting een 16 uren economie, wordt het levendiger en veiliger in het gebied en versterkt de binding van de gebruiker met het gebied. Uitgangspunt blijft dat bedrijvigheid een belangrijk onderdeel is van de Werkstad.

Het initiatief kan een aanjaagfunctie vervullen voor ontwikkelingen in het gebied en daarmee een impuls geven aan de transformatie naar Werkstad OverAmstel. Dit zal bijdragen aan de gewenste menging van functies waardoor dit gebied aantrekkelijk wordt om te werken en te verblijven.

De gewenste ontwikkeling sluit ook goed aan op het Ruimtelijk beleid (en daarin opgenomen hotelbeleid) om in het plangebied en haar omgeving een multifunctionele werkstad te creëren, die hechter dan nu is geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Het plan is getoetst aan de diverse milieuwetgeving en het overheids- en regionaal beleid. Geconstateerd is dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn

Het initiatief bevindt zich in bestaand stedelijk gebied als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is geen sprake van strijd met rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

De beoogde hotelontwikkeling moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daardoor "ladderplichtig" (Ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat in het bestemmingsplan moet worden onderbouwd of de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarvoor is een "Laddertoets" uitgevoerd. De planlocatie betreft de transformatie van bestaand stedelijk gebied en zodoende is de laddertoets vooral gericht op de behoefte aan het beoogde programma en de eventuele effecten hiervan op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Er is geconcludeerd dat de effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio. Met het planinitiatief wordt extra hotel-, horeca- en bedrijfsruimten gerealiseerd. Er bestaat hiervoor een ruime behoefte, omdat de markt voor hotelaccommodatie, horeca en bedrijfsruimten zich in de regio sterk ontwikkelt. De ontwikkeling sluit goed aan op de beleidsmatige intenties om in het plangebied en haar omgeving een multifunctionele werkstad te creëren, die hechter dan nu is geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Het is een belangrijk beleidsdoel van de Metropoolregio Amsterdam om het toerisme te verspreiden over de stad en de regio. Dat gebeurt enerzijds door een hotelstop in Amsterdam en anderzijds door het faciliteren van nieuwe hotelinitiatieven buiten Amsterdam die de plek waar ze gebouwd worden aantoonbaar versterken en kwaliteit toevoegen. Onder kwaliteit wordt verstaan: innovatief karakter, een bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat voor bedrijven, verbinding met de buurt.

Door bij te dragen aan de functiemenging, sociale veiligheid en economische kracht heeft de ontwikkeling van Kavel 1 - met een goede hotelfunctie, in combinatie met het overige programma - de gewenste potentie om een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving.

In het bestemmingsplan zijn maatwerk parkeernormen opgenomen. De parkeernormen wijken daarmee af van de Nota Parkeernormen. Door de ontwikkelende partij dient bij de vergunningsaanvraag en mobiliteitsplan te worden opgesteld waaruit onder andere blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hoe duurzame vormen van vervoer worden gestimuleerd en welke middelen worden ingezet om de parkeerdruk te verminderen.

In het mobiliteitsplan dat bij de vergunningsaanvraag geleverd moet worden, moet dus aangetoond worden dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de parkeerdruk en de leefbaarheid in de directe omgeving. Door de gemeente kan hiermee beoordeeld worden of er voldoende grond is om af te wijken van de Nota Parkeernormen en de vergunning te verlenen.

Wat hebben we hiervoor nodig?

In verband met kostenverhaal dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of te komen tot privaatrechtelijke afspraken waarmee kostenverhaal verzekerd is. In het kader van kostenverhaal zijn de volgende zaken van belang:

1. gemeentelijk plankosten voor het stellen van kaders, het toetsen en beoordelen van het initiatief en het bestemmingsplan;
2. investeringen ABPZ (met name in de openbare ruimte door de gemeente Amsterdam als eigenaar en beheerder) die verhaald moeten worden op de ontwikkelingen;
3. planschade als gevolg van de ontwikkeling.

De gemeentelijke plankosten en investeringen ABPZ worden naar rato verhaald op de verschillende ontwikkelingen die op basis van het ruimtelijk beleid voor het ABPZ zullen plaatsvinden. Daarom zijn afspraken nodig niet alleen met de initiatiefnemers maar ook met de grondeigenaren, waaronder de gemeente Amsterdam. Hiervoor hebben Amsterdam en Ouder-Amstel een anterieure overeenkomst voor Kavel 1 (en The Joan) afgesloten. Dit stuk is voorgelegd aan de raad voor wensen en bedenkingen in haar vergadering van 3 december 2019. Die waren er niet.

1. gemeentelijke plankosten

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten waarin onder meer is geregeld dat laatstgenoemde partij de exploitatiebijdrage plankosten aan de gemeente vergoed. Daarmee zijn de gemeentelijke plankosten ten behoeve van deze ontwikkeling gedekt.

2. investeringen

Met de gemeente Amsterdam is afgesproken dat Amsterdam investeert in de openbare ruimte. Deze investering wordt verhaald op de verschillende ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is het doortrekken van de Joan Muyskenweg, waarvan 25% van de kosten voor rekening komt van Werkstad OverAmstel. Met de ontwikkeling van Kavel 1 en The Joan verdient de gemeente Amsterdam geld (kavel wordt in erfpacht uitgegeven) waarmee de kosten voor bijvoorbeeld het doortrekken van de Joan Muyskenweg zijn gedekt. De Joan Muyskenweg is al aangelegd dus de kosten zijn reeds gemaakt door Amsterdam. Het vastleggen daarvan is slechts een formaliteit en daarmee geen risico.

3. planschade

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Mocht er planschade ontstaan, komt deze niet voor rekening van de gemeente Ouder-Amstel.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken heeft van 23 mei tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft eenieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in kunnen dienen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven in het Weekblad voor Ouder-Amstel en de Staatscourant. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad, wordt dit besluit samen met het vastgestelde bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Omdat er tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar zijn gemaakt, kan nu in principe geen beroep ingesteld worden, tenzij de belanghebbende(n) aan kunnen tonen dat zij daar redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest.

De vaststelling van het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de terinzagelegging in werking en dan is het plan onherroepelijk.



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2020, nummer 2020/4,

BESLUIT :

Het bestemmingsplan ABPZ "Pieter Braaijweg kavel 1" vast te stellen.

Ouder-Amstel, 27 februari 2020

De raad voornoemd,

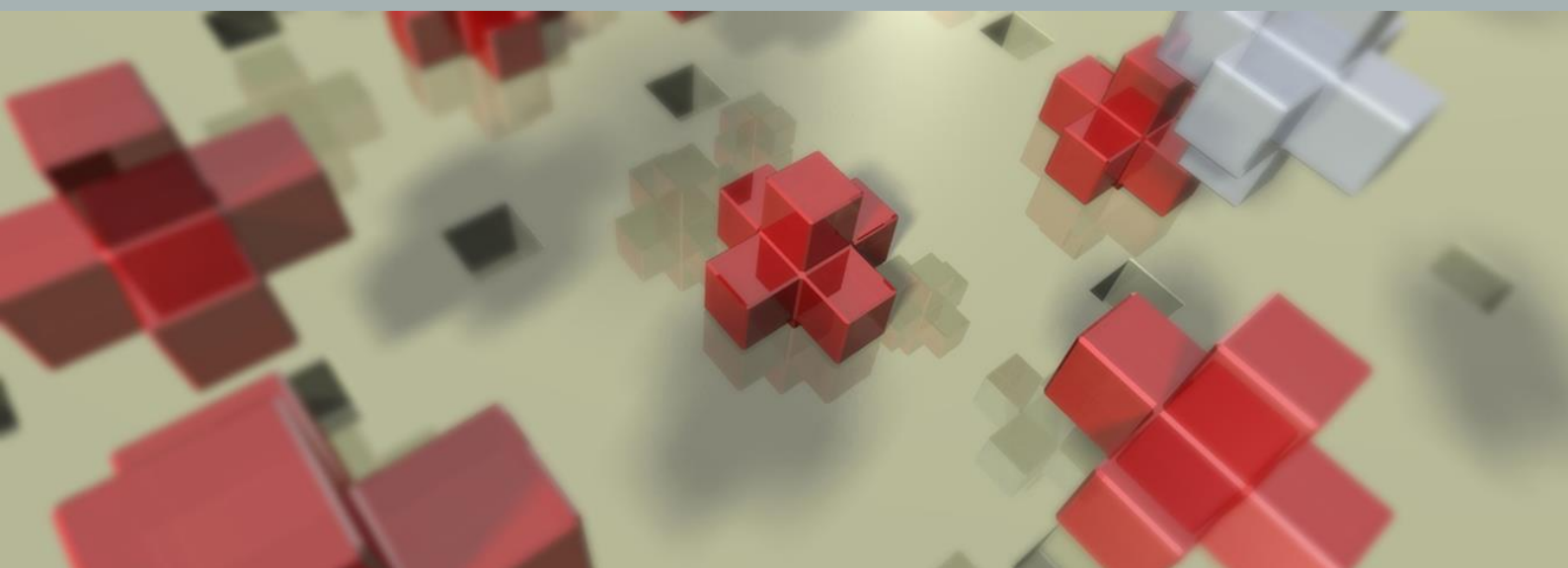
de raadsgriffier,

de voorzitter,

L.W.F. Örsçek- Moolenaar

J. Langenacker

Bestemmingsplan Pieter Braaijweg – Kavel 1
Gemeente Ouder-Amstel



Bestemmingsplan Pieter Braaijweg – Kavel 1

Gemeente Ouder-Amstel

Rapportnummer:	211x09513_8
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0437.BPPBraaijwKavel1-VA01
Datum:	3 december 2019
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
Projectteam BRO:	PZ, JvdA
Concept:	juni, juli, augustus, september, december 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	mei 2019
Vaststelling:	december 2019
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan, Pieter Braaijweg, hotel, Amstel Business Park Zuid

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
3. HET PROJECT	18
3.1 Huidige situatie	18
3.1.1 Ruimtelijk-functioneel	18
3.1.2 Plangebied	18
3.2 Ontwikkeling multifunctioneel gebouw	19
3.2.1 Bouwplan en programma	19
3.2.2 Activiteiten en gebruik	20
4. OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Bedrijven en milieuzonering	22
4.2 Geluid	23
4.3 Bodem	24
4.4 Externe veiligheid	25
4.5 Luchtkwaliteit	27
4.6 Water	28
4.7 Archeologie	30
4.8 Flora en fauna	31
4.9 Verkeer en parkeren	33
4.10 Vormvrije m.e.r. beoordeling	35
4.11 Luchthavenindelingbesluit	37

5. JURIDISCHE TOELICHTING	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Plansystematiek	38
5.3 Bestemmingen	40

6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2 Economische uitvoerbaarheid	42

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Kavelpaspoort
- Bijlage 2: Laddertoets voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Externe veiligheid
- Bijlage 6: Luchtkwaliteit
- Bijlage 7: Water
- Bijlage 8: Flora en fauna
- Bijlage 9: Verkeer en parkeren
- Bijlage 10: Plan- en objectanalyse LIB Schiphol
- Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 12: Aeriusberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De Pieter Braaijweg ligt op bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid op het grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel. De gemeente Amsterdam is er eigenaar van Kavel 1 en voornemens de grond uit te geven middels een tender, waarbij het de bedoeling is om een hotel te ontwikkelen met daarbij tevens ruimte voor creatieve bedrijven, leisure, broedplaatsen en horeca. Voorts is de gemeente Amsterdam van plan de openbare ruimte en de kade langs de Duivendrechtsevaart binnen het plangebied te verbeteren, zodat een goede verbinding tot stand komt met metrostation Overamstel.

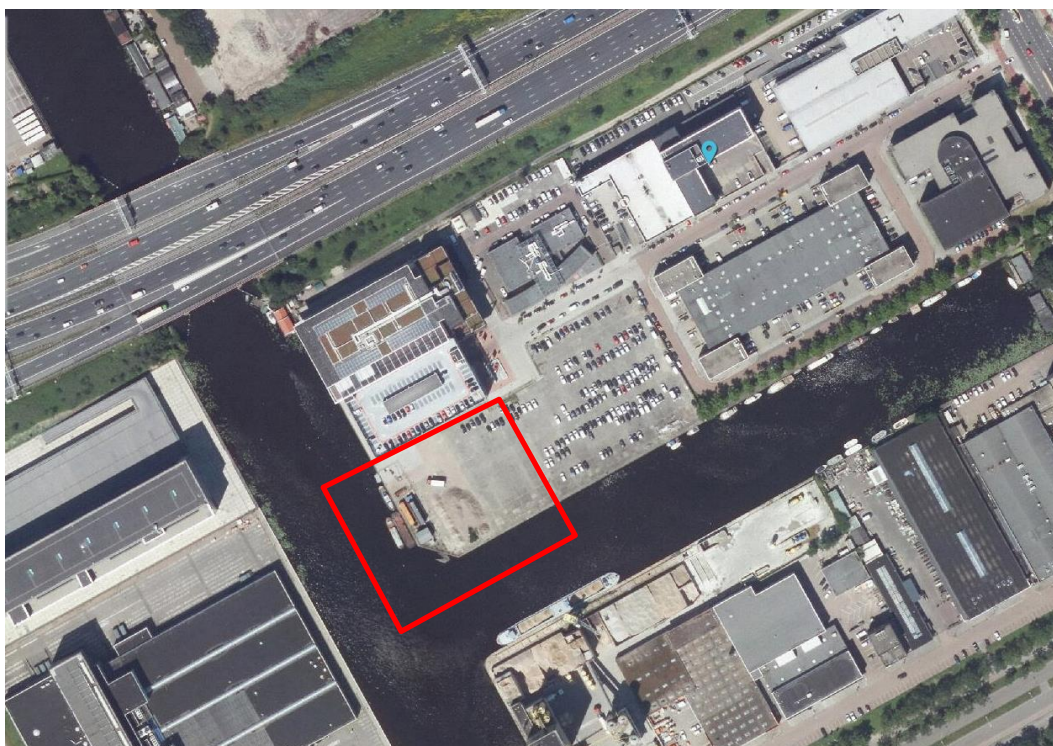
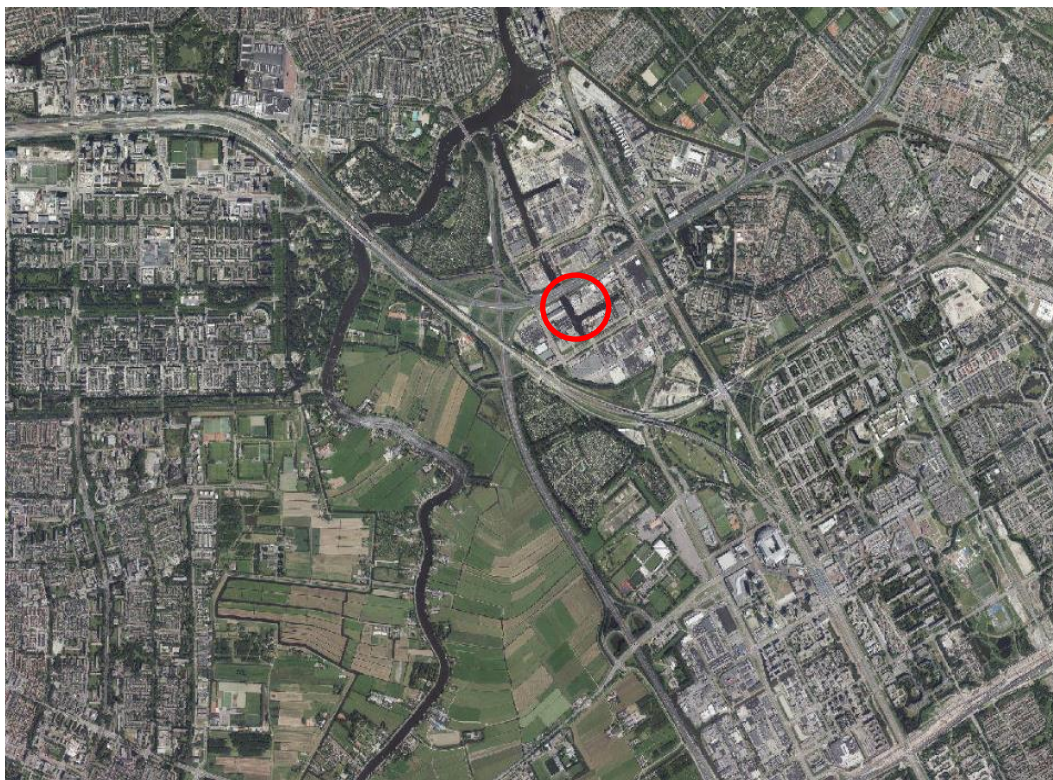
Ter plaatse van de locatie is 'Amstel Business Park Zuid' het vigerende bestemmingsplan. Hierbinnen hebben de betreffende percelen de bestemming 'Bedrijf-1', 'Water' en 'Waterstaat-Waterkering' (dubbelbestemming). De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

De gemeente Ouder-Amstel is bereid haar planologische medewerking aan het initiatief te verlenen. Daarvoor dient een bestemmingsplan te worden opgesteld, waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende ruimtelijke, programmatische en milieutechnische onderdelen haalbaar is. Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan om de procedure te doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, ten zuidoosten van Amsterdam. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een bestaand bedrijfspand (BMW-garage), aan de oostzijde aan de Pieter Braaijweg en aan de zuid- en westzijde aan het water van de Duivendrechtsevaart. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit bedrijvigheid die valt in categorieën 1 tot en met 3.2 als vermeld in de lijst Staat van inrichtingen.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummers 1627, 1364, 1377 en 1626 (gedeeltelijk). De plot voor het hotel met voorzieningen beslaat ca. 3.000 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de figuur 1. De exacte begrenzing van het plangebied en de hotellocatie volgt uit de verbeelding.

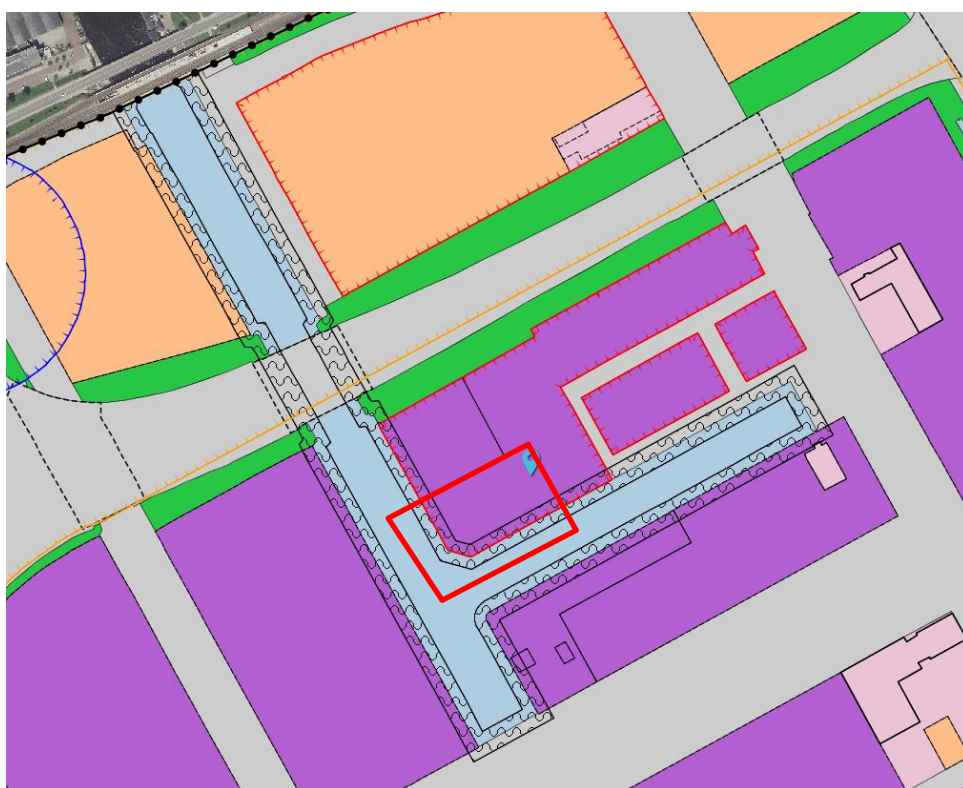


Figuur 1.1. Globale weergave van het plangebied in de (nabije) omgeving. Het plangebied is rood omlijnd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel op 20 juni 2013.

Binnen het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf – 1', 'Water' en 'Waterstaat-Waterkering' (dubbelbestemming). Binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf-1' zijn bedrijven die vallen in categorie 1 tot en met 3.2 van de lijst Staat van Inrichting toegestaan, alsmede creatieve bedrijven, met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen met uitzondering van horeca. Voor het bestemmingsvlak zijn daarnaast diverse maatvoeringseisen opgenomen. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 12 meter.



Figuur 1.2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid'. Het plangebied is rood omlijnd.

Conform het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het gewenste hotel te realiseren. Het gebouw past niet binnen de maatvoeringseisen die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, daarnaast voorziet het bestemmingsplan niet in de realisatie van horeca. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Ouder-Amstel

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 11 oktober 2018 het Paraplubestemmingsplan Parkeren vastgesteld. Tevens is de Nota Parkeernormen Ouder-Amstel opgesteld die op 30 juni 2018 in werking is getreden (zie par. 2.4 van dit bestemmingsplan). Deze beleidsregels vormen via het paraplubestemmingsplan “Parkeren Ouder-Amstel” een aanvulling op alle in Ouder-Amstel geldende bestemmingsplannen.

Uitgangspunt van de nota is sturend parkeerbeleid. Sturend parkeerbeleid, door beperktere parkeer ruimte aan te bieden, is gericht op de beperking van het niet-noodzakelijke autogebruik. Gelet op de doelstellingen inzake het gemeentelijk milieubeleid en op een efficiënt ruimtegebruik gaat de gemeente Ouder-Amstel de komende jaren nadrukkelijker hierop inzetten.

Binnen het paraplubestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een dynamische verwijzing naar de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze uitgave toetst ontwikkelingen naar aard en omvang van de nieuwe functie, verstedelijkingsgraad van de betreffende gemeente en locatie binnen de gemeente. Per functie is een tabel uitgewerkt waarin per 100 m² bruto vloeroppervlak van de nieuwe functie de te realiseren parkeerplaatsen zijn opgenomen tussen een minimum en maximum aantal parkeerplaatsen. Over het algemeen wordt voor nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde van dit minimum en maximum gekozen. Hiervan kan worden afgeweken, maar dan wel binnen de gestelde marge van het minimum en maximum. Voor de uitzonderingsgevallen zijn er afwijkingsmogelijkheden.

Een nadere uitwerking en motivering ten aanzien van parkeren is opgenomen in par. 4.9.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voor het project relevante beleidskader beschreven.

Vooropgesteld wordt dat het rijks- en provinciaal beleid geen directe relevantie heeft voor dit plan. Het voornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en met de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Het plan is tevens niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het gehele plangebied bevindt zich, conform artikel 9 van de PRV, binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. De ontwikkeling van het hotel sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied

Met het initiatief voor Kavel 1 worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) is een wettelijk verplicht programmatisch motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde hotelontwikkeling moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Sinds 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. is sindsdien als volgt: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet daarbinnen in die behoefte kan worden voorzien. Omdat de onderhavige locatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, hoeft de locatiekeuze niet nader te worden gemotiveerd.

De planlocatie betreft de transformatie van bestaand stedelijk gebied en zodoende is de laddertoets vooral gericht op de behoefte aan het beoogde programma en de eventuele effecten hiervan op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Onderzoek

De behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn onderzocht en zowel op kwalitatieve als op kwantitatieve gronden beoordeeld met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hieronder volgen de conclusies:

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van behoefte aan het beoogde hotel. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Er is al jaren sprake van een toenemende behoefte aan hotelkamers in de MRA, als gevolg van de (internationale) aantrekkingskracht van Amsterdam en Schiphol. Een belangrijke indicator is opvallend gestegen gemiddelde bezettingsgraad en omzet per hotelkamer in de MRA de afgelopen jaren.
- Vanwege de positieve groeiprognozes en de bouwstop voor nieuwe hotelontwikkelingen van de gemeente Amsterdam zal de vraag naar hotelkamers in de rest van de MRA naar alle waarschijnlijkheid nog verder toenemen.
- De bestaande planinitiatieven in de MRA kunnen niet voorzien in de toenemende vraag naar hotelkamers, zowel in de MRA als geheel als in de deelregio Amstelland en Meerlanden, waartoe de gemeente Ouder-Amstel behoort. In deze deelregio is er tot 2025 een tekort van minimaal 411 hotelkamers berekend¹.

De behoefte aan de overige geprogrammeerde functies wordt als volgt beoordeeld:

- De horeca heeft een essentiële functie als ontmoetingsplek waar uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (B2B) van de diverse grote en kleinere bedrijven (veelal zonder eigen horeca) plaatsvinden.
- Goede horeca is eveneens van groot belang voor een sterke publieks- en verblijfsfunctie, zoals door de gemeente wordt beoogd voor het deelgebied Eilanden aan de Vaart binnen het ABP-Zuid.
- Naast vraag vanuit de bedrijven genereert sterke horeca ook altijd haar eigen vraag vanuit lokale inwoners, werknemers, hotelgasten en andere bezoekers. Dit geldt zeker voor een onderscheidende en goed bereikbare (ook per auto) locatie als de onderhavige, die op korte afstand van de grote zakelijke en toeristische 'magneet' Amsterdam ligt. Het plan draagt hiermee direct bij aan de ambities om een levendiger, ruimer en gedifferentieerder functieaanbod in het gebied te realiseren.
- Ook naar bedrijven in de creatieve sector en broedplaatsen bestaat voldoende behoefte. Deze sterk groeiende bedrijfstypen hebben behoefte aan flexibel invulbare bedrijfsgebouwen, flexibele werkplekken en gunstige ruimtelijke vestigingscondities. Bovendien ligt de locatie in een regio met een sterke economische groei en bevolkingsgroei en bestaan er plannen voor een nieuwe afslag van de A2.
- Leisure is in veel opzichten een zeer brede sector, met vele doelgroepen en bezoekmotieven. De behoefte en effecten van nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook sterk afhankelijk van het te realiseren leisuretype, de productformule(s) en de doelgroepen. In algemene zin biedt de planlocatie vooral ontwikkelingskansen voor leisurfuncties als horeca, cultuur en evenementen. Daarbij is in veel gevallen synergie mogelijk met de overige functies ter plekke.

¹ Meest actueel beschikbare cijfers over 2016

- Omdat de planlocatie in wezen deel uitmaakt van het stedelijk weefsel van de agglomeratie Amsterdam kan een leisurfunctie ter plekke inspelen op het omvangrijke draagvlak en de verwachte groei van de regionale bevolking, toerisme en zakelijke bedrijvigheid in de omgeving en de regio.

Aanvaardbare effecten

Met het onderhavige planinitiatief wordt extra hotel-, horeca- en bedrijfsruimte gerealiseerd. Er bestaat hiervoor een ruime behoefte, omdat de markt voor hotelaccommodatie, horeca en bedrijfsruimten zich in de onderhavige regio opvallend sterk ontwikkelt. De ontwikkeling sluit goed aan op de beleidsmatige intenties om in het plangebied en haar omgeving een multifunctionele werkstad te creëren, die hechter dan nu is geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Geconcludeerd wordt dat de effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio. Er wordt niet of nauwelijks extra leegstand verwacht door het onderhavige plan. De behoefte aan extra hotelaanbod zal in de regio naar alle waarschijnlijkheid nog aanzienlijk toenemen, ook vanwege de ontwikkelstop voor nieuwe hotelinitiatieven van de gemeente Amsterdam en de beleidsmatige wens om Airbnb te beperken. Op basis hiervan ligt het niet in de lijn der verwachting dat er gevestigd hotelaanbod zal verdwijnen als gevolg van dit initiatief. Ter illustratie: de gemiddelde bezettingsgraad van een hotelkamer in de MRA groeide de afgelopen jaren aanzienlijk en bedroeg 75% in 2015. Doorgaans is een bezettingsgraad van 65-70% de indicatieve norm voor rendabel economisch functioneren. Ook is van belang is dat er in de gemeente Ouder-Amstel slechts één hotel is gevestigd, namelijk Bastion hotel Amsterdam Amstel; een hotel in het middensegment (3-sterren) met 192 kamers. Andere hotels aan de Spaklerweg zijn nog in aanbouw.

De veranderende behoefte aan huisvesting voor bedrijven (en kantoren) heeft als gevolg dat een kwalitatieve benadering moet prevaleren boven het 'traditionele', sectorale bedrijvenbeleid. Omdat bedrijven in met name de creatieve sector graag opereren vanuit levendige, multifunctionele locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen en de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen, past dit soort initiatieven doorgaans goed in het stedelijk gebied. Dit soort bedrijven trekt soortgelijke bedrijven aan en zorgt voor een veel gevarieerder, 'stedelijker' en levendiger gebied dan het huidige Amstel Business Park.

Er wordt in het gebied Amstel Business Park Zuid beleidsmatig veel waarde gehecht aan een stedelijke, levendige omgeving met o.a. horeca en winkels en een goede fiets- en ov-bereikbaarheid. Door horeca toe te voegen, eventueel in de vorm van leisure- of hospitalityconcepten, wordt het imago van het bedrijventerrein verbeterd en wordt de omgeving aantrekkelijk om te verblijven. Hotels en andere horeca worden in dit soort herontwikkelingsgebieden vaak doelgericht ingezet voor 'placemaking'. Tegelijkertijd concurreert horeca hier slechts beperkt met reguliere horeca in centrumgebieden in de omgeving. Derhalve zal ook de beoogde horeca-ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen onaanvaardbare effecten genereren.

Conclusie

Het planinitiatief sluit kortom goed aan op het gedachtegoed van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Het planinitiatief betreft transformatie van voormalige bebouwing. Tevens wordt de ontwikkeling ruimtelijk-stedenbouwkundig goed ingepast in het deelgebied Eilanden aan de Vaart, conform de “Ruimtelijk-Economische Visie Amstel Business Park Zuid 2017” van de gemeente Ouder-Amstel (zie par. 2.4).

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben de Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 vastgesteld. Er wordt hierin het behoud en de versterking van de internationale concurrentiepositie geambieerd. Hiervoor worden duurzame energie en klimaatbestendige ontwikkelingen noodzakelijk geacht en wordt er ingezet op bundeling van functies, optimalisatie van bereikbaarheid en ontwikkeling van de verstedelijkingsas Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Amstel Business Park Zuid wordt in dit beleid aangeduid als “bestaand bedrijventerrein” ten behoeve van concentratie van bedrijvigheid waarbij herstructurering en verdichting kan plaatsvinden, zeker gezien de ligging nabij een openbaar vervoer-knooppunt.

De provincie kiest voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, hiermee houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Dit draagt bij aan de ambitie de Metropoolregio te laten groeien tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Ten aanzien van bedrijventerrein is het streven in aantal nauwelijks uit te breiden maar door herstructurering, duurzame inrichting, intensivering en transformatie beter gebruik te maken van de bestaande voorraad.

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Duurzaam ruimtegebruik vormt een rode draad door het provinciaal ruimtelijk beleid. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in de bouw van een hotel met daarin tevens ruimte voor creatieve bedrijven, leisure, broedplaatsen en horeca.

Er is aangetoond dat er behoefte is aan een programma in deze vorm (paragraaf 2.2.3). De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bedrijventerrein. Met het toevoegen van het beoogde programma wordt het imago van het bedrijventerrein verbeterd en het gebied aantrekkelijker. Daarmee ligt het plan in lijn met de provinciale structuurvisie.

Provinciale ruimtelijke verordening

De verordening betreft een juridisch-bindende uitwerking van de structuurvisie en bevat derhalve concrete regels die doorwerken naar lagere overheden. Met het bepaalde in de verordening dient dus rekening gehouden te worden in een bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Het gehele plangebied bevindt zich, conform artikel 9 van de PRV, binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen ligt in lijn met de provinciale ruimtelijke verordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouder-Amstel 2007

In deze beleidsambitie is opgenomen dat er gestreefd wordt naar het behoud van een sterke werkgelegenheidsfunctie van het Amstel Business Park Zuid. De ambitie leeft om van dit Business Park een toekomstvast bedrijventerrein te maken, wat inhoudt dat het bedrijventerrein als doel heeft een aantrekkelijke werkomgeving te vormen voor de werknemer. Het Business Park dient een bedrijventerrein te worden dat ook op langere termijn een groot aantal MKB-bedrijven huisvest. Ook is het plan om de economische structuur de komende jaren te verbreden met onder meer de toelating van horecabedrijven, sportaccommodaties en andere ontspanningsmogelijkheden.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een gemengd programma met een hotel, creatieve bedrijven, leisure, broedplaatsen en horeca. Hiermee wordt een aantrekkelijke werk- en verblijfsomgeving gerealiseerd en de economische structuur verbreed. Het plan ligt daarmee in lijn met de structuurvisie.

Visie 2020 (2009)

Ouder-Amstel is een zelfbewuste en krachtige gemeente en wil dat blijven in de toekomst. Dat kan niet als alles op zijn beloop wordt gelaten. Daarom is met het oog op 2020 een toekomstvisie gemaakt met een ambitieus maar realistisch perspectief. Ouder-Amstel maakt daarin gebruik van haar unieke

ligging in de Metropoolregio Amsterdam. Op bepaalde plekken wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor komen energie en middelen vrij om waardevolle groene gebieden te behouden en kwalitatief te versterken.

De ambitie luidt: “Ouder-Amstel ontwikkelt zich op haar sterke punten en kwaliteiten tot een aantrekkelijke woon- en werkgemeente bestaande uit een buurtschap en drie zelfstandige vitale kernen met bij haar schaal passende voorzieningen en recreatieve en culturele functies voor inwoners en regionale medebewoners.”

In 2020 biedt het Amstel Business Park Zuid een ruimer aanbod aan verschillende functies, waardoor bijvoorbeeld de sociale veiligheid is verbeterd. Daarnaast is een ontwikkeling op gang gekozen om dit belangrijke bedrijventerrein kwalitatief, duurzaam en energieneutraal te versterken.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen is in lijn met de Visie 2020 voor het Amstel Business Park Zuid. Het plan voorziet in een ander, ruimer en gedifferentieerder functieaanbod met onder meer een hotel en horeca. Dit leidt tot een kwalitatieve verbetering met meer levendigheid aan de Pieter Braaijweg.

Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013

In deze beleidsambitie is opgenomen dat er gestreefd wordt naar het behoud van een sterke werkgelegenheidsfunctie van het Amstel Business Park Zuid. De ambitie leeft om van dit Business Park een toekomstvast bedrijventerrein te maken, wat inhoudt dat het bedrijventerrein als doel heeft een aantrekkelijke werkomgeving te vormen voor de werknemer. Het Business Park dient een bedrijventerrein te worden dat ook op langere termijn een groot aantal MKB-bedrijven huisvest. Ook is het plan om de economische structuur de komende jaren te verbreden met onder meer de toelating van horecabedrijven, sportaccommodaties en andere ontspanningsmogelijkheden.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk economisch beleid voor het Amstel Business Park Zuid. Met de komst van een hotel en onder meer horecavoorzieningen en leisure ontstaat een ander, ruimer en gedifferentieerder functieaanbod in het gebied. Dit leidt tot verbreding van de economische structuur en tot een aantrekkelijker werk- en verblijfsomgeving.

Werkstad Overamstel: Ruimtelijk-Economische Visie Amstel Business Park Zuid 2017

Er zijn veel nieuwe initiatieven in en om het Amstel Business Park. In het Amstelkwartier is een nieuwe woonwijk ontwikkeld en in het noordelijk deel van Amstel Business Park spelen ontwikkelingen met onder meer de komst van creatieve industrie. Ook in Amstel Business Park Zuid (ABP-Zuid) spelen de nodige ontwikkelingen. De Ruimtelijk-Economische Visie analyseert de positie van ABP-Zuid, beschrijft toekomstscenario's en schetst mogelijke richtingen waarlangs ABP-Zuid kan doorontwikkelen en transformeren van een bedrijventerrein naar een 'werkstad'. Bovendien hebben ondernemers aangegeven dat er op korte termijn verbeteringen nodig zijn aan de openbare ruimte en de uitstraling. De horizon voor de visie is 2040: de komende 25 jaar zal er veel gaan veranderen. De ambitie is om

het bedrijventerrein deel van de stad te maken: de Werkstad Overamstel. De betreffende visie is opgesteld door de gemeente Ouder-Amstel in samenwerking met de gemeente Amsterdam en ondernemers.

De Ruimtelijke Economische Visie geeft nog onvoldoende kader voor initiatiefnemers voor ontwikkeling, daarom stelt de gemeente Ouder-Amstel momenteel de notitie 'Richtlijnen voor Ontwikkeling' op. De richtlijnen bieden een kader voor o.a. programma, bouwhoogte, parkeren, duurzaamheid en dichtheid.

Voor het Amstel Business Park Zuid bestaat de ambitie om als werkstad meer een samenhangend ecosysteem te gaan worden. Door het toevoegen van horeca en leisure neemt de interactie van bedrijven toe en wordt het prettiger om in het gebied te verblijven. Hierdoor gaat de dynamiek richting een 16 uurseconomie, wordt het leuker en veiliger in het gebied en versterkt de binding van de gebruiker met het gebied. Uitgangspunt blijft dat bedrijvigheid een belangrijk onderdeel is voor de werkstad en dit mag niet worden weggedrukt door kantoorachtige functies. Concreet betekent dit voor het gebied:

- Van bedrijventerrein naar werkstad: aantrekkelijk, veilig en duurzaam voor bedrijven, werknemers, klanten en passanten;
- Ontwikkelmogelijkheden vergroten: verdichten, verkleuren;
- Netwerk: verbeteren en verbinden op stedelijke schaal;
- Ruimtelijk en functioneel versterken ov-knooppunten.

Eilanden aan de vaart

In ABP-Zuid zijn vijf deelgebieden te onderscheiden. De planlocatie valt onder het deel “eilanden aan de vaart”. De kavels tussen Spaklerweg en Duivendrechtsevaart zijn van oorsprong bestemd voor industrie en watergebonden bedrijvigheid. Dit deelgebied combineert twee belangrijke kwaliteiten: de ligging aan de A10 zorgt voor zichtbaarheid en bereikbaarheid, de ligging aan het water voor identiteit. Als de kade hier openbaar wordt en verbonden wordt met het noordelijk deel, dan kan hier een prachtige verblijfslocatie ontstaan. Missende schakel is een brug over het zijkanaal in ABP-Noord, daar wordt door de gemeente Amsterdam aan gewerkt. Die kan relatief eenvoudig worden gemaakt, de ruimte onder het viaduct en naast de BMW-garage is al aanwezig. Daarnaast kan in overleg met Waternet gedacht worden aan een aanlegsteiger. Ondernemers kunnen bijdragen aan de ontwikkeling door duurzaam te bouwen bij transformatie, ruimte voor groen in te ruimen en collectieve voorzieningen mogelijk te maken op de kavel. Amsterdam beperkt de aanwas van hotels, maar geeft aan dat het mogelijkheden ziet in ABP-Zuid.

Conclusie

De voorziene hotelontwikkeling en verbetering van de omgeving en openbare ruimte draagt bij aan de stapsgewijze transformatie en vernieuwing van het gebied tot Werkstad Overamstel. Het plan is gebaseerd op de visie die de Ruimtelijk-economische Visie Amstel Business Park voor de planlocatie heeft. Het plan voorziet in een hotel met onder meer broedplaatsen en horeca. Het gebied aan de zuid- en

westzijde van het gebouwencomplex moet een verblijfsgebied worden met groene uitstraling, aanlegsteigers en een goede verbinding naar het noordelijk deel van het Amstel Business Park. Het initiatief ligt daarmee in lijn met de visie van dit beleidsstuk.

Beleidsnotitie duurzaamheid 2017-2021

In de Beleidsnotitie duurzaamheid heeft Ouder-Amstel haar duurzaamheidsambities geformuleerd. Volgend op de nationale en regionale doelstellingen, stelt de gemeente Ouder-Amstel zich als stip op de horizon de ambitie om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn. Voor de looptijd van deze nota (tot 2021) volgt Ouder-Amstel de landelijke doelstellingen uit het Nationaal Energieakkoord:

- een besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar;
- een toename van het aantal duurzame energie naar 14% in 2020 en 16% in 2023.

Met een aandeel van 3,1% duurzame energieopwekking (stand van zaken 2015) en een gerealiseerde energiebesparing van 2% vanuit onder andere samenwerking met de regiegemeenten, is een eerste stap gezet. Maar als de gemeente Ouder-Amstel de gestelde nationale en regionale doelstellingen wil halen, is een versnelling nodig en zal er fors ingezet moeten worden op de volgende uitdagingen:

1. Energie besparen door het verbruik sterk terug te dringen;
2. Duurzame energie opwekken met bijvoorbeeld zon en wind;
3. Energietransitie, zoals uitfasering van fossiele brandstoffen zoals aardgas;
4. Verduurzaming van de mobiliteit, met bijvoorbeeld elektrische auto's.

Speerpunt van het gemeentelijk beleid binnen deze energieambitie is allereerst de verduurzaming (energiebesparing en duurzame energieopwekking) van de bestaande gebouwde omgeving. Hierbinnen worden de volgende sectoren/doelgroepen onderscheiden:

- particuliere woningeigenaren;
- VvE's;
- (sociale) huurders;
- bedrijven;
- scholen;
- sportverenigingen.

Daarnaast wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie gaat het dan om de volgende uitgangspunten:

- een energie neutrale leefomgeving/woonwijk;
- een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/all-electric);
- benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudenet, zonne-energie);
- alleen no regret maatregelen.

En tenslotte wordt vanuit het thema energie ingezet op duurzame mobiliteit. Focus in deze nota ligt hierbij op elektrisch vervoer en laadpunten. Voor andere mobiliteitsonderwerpen wordt verwezen naar onder andere het Fietsstimuleringsplan.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het duurzaamheidsbeleid aangezien duurzaamheid een belangrijk onderdeel vormt van de tender voor deze ontwikkeling, waarbij gescoord wordt middels het duurzaamheidskeurmerk BREEAM-NL of vergelijkbaar. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in nieuwe fiets- en voetverbindingen, waarmee duurzame mobiliteit gefaciliteerd wordt.

Nota Parkeernormen Ouder-Amstel

Het college van burgemeester en wethouders heeft nieuw parkeerbeleid opgesteld in de 'Nota Parkeernormen', die op 30 juni 2018 in werking is getreden. Deze beleidsregels vormen via het paraplubestemmingsplan "Parkeren Ouder-Amstel" een aanvulling op alle in Ouder-Amstel geldende bestemmingsplannen.

Uitgangspunt van de nota is sturend parkeerbeleid. Sturend parkeerbeleid, door beperktere parkeer ruimte aan te bieden, is gericht op de beperking van het niet-noodzakelijke autogebruik. Gelet op de doelstellingen inzake het gemeentelijk milieubeleid en op een efficiënt ruimtegebruik gaat de gemeente Ouder-Amstel hier de komende jaren nadrukkelijker op inzetten. Dit zal ten gunste komen van de leefbaarheid en het gemeentelijk milieubeleid. Dit sturend parkeerbeleid houdt ook verband met nieuwe landelijke en regionale ontwikkelingen. Door meer in te zetten op het beschikbaar stellen van mobiliteitsdiensten en minder op autobezit ("mobility as a service") wil de gemeente bijdragen aan de bereikbaarheid van de Amsterdamse regio en de gemeente Ouder-Amstel.

Bedrijventerrein Amstel-Businesspark Zuid

Voor het bedrijventerrein Amstel-Businesspark Zuid is een nieuwe ruimtelijk-economische visie voor het Amstel Businesspark vastgesteld. Om het ABPZ een intensiever, toekomstbestendig onderdeel van de stad te laten worden is een aantal aanpassingen nodig.

De ruimtelijk-economische visie geeft handvatten voor die aanpassingen en ruimere ontwikkelmogelijkheden om van een monofunctioneel bedrijventerrein te komen tot een gemengd gebied. De aanwezigheid van bedrijven is essentieel voor een duurzame en economisch vitale stad. Werken is en blijft daarom de kernfunctie van Amstel Businesspark Zuid. De werkstad staat voor functies die onderdeel zijn van de stedelijke economie: toelevering aan de stad, creatieve industrie, dienstverlening. De ontwikkeling van het Amstel Businesspark Zuid naar een werkstad vraagt om intensivering van het ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies (horeca, hotel, recreatie en ten noorden van de A10 ook wonen). Voor de parkeernormen wordt momenteel nog uitgegaan van de CROW-normen behorende bij een zgn. B-locatie: er geldt:

- Een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer op regionaal of stadsgewestelijk en lokaal niveau;
- Een redelijke bereikbaarheid per auto op lokaal en bovenlokaal niveau;
- Een beperking van parkeerfaciliteiten, vooral voor langparkeerders;
- Een goede bereikbaarheid per fiets.

Gelet op de transformatie die in dit gebied gaat plaatsvinden, zullen ook de parkeernormen in de toekomst aangescherpt kunnen worden.

Voor het plangebied relevante parkeernormen zijn:

- Hotel: 3*** minimaal/maximaal 4,2 tot 5,2 parkeerplaatsen per 10 kamers;
- Broedplaatsen, creatieve bedrijven: 1,3 tot 1,8 binnen een bedrijfsverzamelgebouw. Er zijn voorts verschillende andere parkeernormen, onder meer afhankelijk of er wel of geen kantoorfunctie is en of een bedrijf bezoekers/arbeidsintensief dan wel bezoekers/arbeidsintensief is;
- Horecavoorzieningen: restaurant: 12,0 tot 14,0 per 100 m² bvo.

Conclusie

Voor het onderhavige project zijn in dit bestemmingsplan maatwerk parkeernormen opgenomen (zie par. 4.9). De parkeernormen voor motorvoertuigen wijken daarmee af van de Nota Parkeernormen Ouder-Amstel. Door de ontwikkelende partij dient bij de vergunningsaanvraag en mobiliteitsplan te worden opgesteld waaruit onder andere blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door de gemeente kan hiermee beoordeeld worden of er voldoende grond is om af te wijken van de Nota Parkeernormen Ouder-Amstel. In de Nota Parkeernormen wordt 1-op-1 verwezen naar de CROW-parkeerkencijfers voor B-locaties. Deze parkeerkencijfers zijn van toepassing op *vraaggestuurd* parkeerbeleid: de parkeervraag volledig faciliteren. De ambitie voor delen van Ouder-Amstel, waaronder ABPZ, is echter om toe te gaan naar *regulerend* parkeerbeleid, met als doel niet noodzakelijk gemotoriseerd verkeer terug te dringen. In de Nota Parkeernormen wordt daarom reeds gesteld dat gelet op de transformatie die in dit gebied gaat plaatsvinden, ook de parkeernormen in de toekomst aangescherpt kunnen worden.

Een nieuw bestemmingsplan is daarvoor een goed moment. Daarom zijn in dit bestemmingsplan de parkeernormen reeds aangescherpt. De opgenomen parkeernormen per functie zijn gebaseerd op een verkeerskundig maatwerkadvies, waarbij rekening is gehouden met ligging ten opzichte van openbaar vervoerknooppunten, bereikbaarheid per fiets, nabijheid van autowegen, capaciteit van het bestaande netwerken, huidige parkeerdruk in de omgeving, ligging ten opzichte van Amsterdam etc.

Dit is in lijn met de Ruimtelijk-economische Visie ABPZ van de gemeenteraad (2017). Daarin wordt reeds expliciet benoemd dat verdichting van het gebied vraagt om 'andere vormen van intensief ruimtegebruik, zoals compactere parkeeroplossingen' en dat ingezet moet worden op een groter aandeel van de modaliteiten openbaar vervoer en fiets in de verkeersbewegingen, en werknemers gestimuleerd moeten worden in gebruik van duurzaam vervoer. Aan de Visie worden nadere handvatten gegeven middels de 'Richtlijnen voor ontwikkeling' (zie ook pagina 13). Daarin zijn onder meer programmatische richtlijnen opgenomen voor de transformatie naar een Werkstad Overamstel waar openbaar vervoer en de fiets centraal staan. Daarvoor is het wenselijk de automobiliteit te verminderen en in te zetten op openbaar vervoer, fiets en het gebruik van deelauto's. Bedrijven maken een mobiliteitsplan om duurzame vormen van vervoer te stimuleren. De maximumparkeernormen in deze richtlijnen ('minder parkeerplaatsen mag altijd') komen overeen met de parkeernormen in dit bestemmingsplan. De richtlijnen stellen voorts dat parkeren ondergronds of inpandig wordt ingepast, waarbij de plint aan de straat geen parkeerfunctie heeft. Ook dit is in dit bestemmingsplan vertaald. Verschuiving van de parkeerbehoefte van onderhavig project naar omliggende straten met nadelige gevolgen voor de omgeving en leefbaarheid is dan ook niet aan de orde.

3. HET PROJECT

3.1 Huidige situatie

3.1.1 Ruimtelijk-functioneel

Het plangebied ligt aan de Pieter Braaijweg te Amsterdam op het Amstel Business Park Zuid. Dit is een gebied met meerdere gezichten. Aan de Pieter Braaijweg zit een aantal grotere (auto)bedrijven, welke zich op deze locatie goed kunnen presenteren richting A10 Oost. Te noemen zijn de garages voor Citroën, Lexus, BMW en Mini. Deze autobedrijven zijn gehuisvest in grote bedrijfspanden en bepalen daarmee in belangrijke mate het beeld en de uitstraling van de directe omgeving. Ook is er een bedrijfsverzamelgebouw aan de Pieter Braaijweg gelegen, met een mix aan kleinschalige bedrijvigheid. Aan de zuidzijde van de planlocatie valt de bedrijfslocatie van Mebin op; een water-gerelateerd betonbedrijf met op het perceel grote silo's van Beamix en enkele kranen voor de aanvoer en verwerking van grondstoffen. Aan de overzijde van de Duivendrechtsevaart liggen de gebouwen van de Volkskrant en het gebouw van G-Star.

Door de huidige positionering en aantakking van de Pieter Braaijweg op de omgeving is het een locatie die enerzijds lastig vindbaar is, anderzijds enkele interessante kwaliteiten heeft. De west- en zuidzijde van de locatie is aan het water gelegen. Daarnaast is sprake van een zichtlocatie aan de A10 Oost. De grote bedrijfskavels in de directe omgeving maken echter dat de dynamiek zich vooral op de kavels zelf afspeelt en niet aan de straat.

3.1.2 Plangebied

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit een parkeerplaats, behorende bij de omringende bedrijven. De kade van de Duivendrechtsevaart valt eveneens binnen het plangebied.



Figuur 3.1. Impressie huidige situatie plangebied

3.2 Ontwikkeling multifunctioneel gebouw

Voor het Amstel Business Park Zuid bestaat de ambitie om als werkstad meer een samenhangend ecosysteem te gaan worden. Door het toevoegen van horeca en leisure neemt de interactie van bedrijven toe en wordt het prettiger om in het gebied te verblijven. Hierdoor gaat de dynamiek richting een 16 uren economie, wordt het leuker en veiliger in het gebied en versterkt de binding van de gebruiker met het gebied. Uitgangspunt blijft dat bedrijvigheid een belangrijk onderdeel is van de werkstad.

De gecombineerde ontwikkeling van hotel, bedrijfsruimte, broedplaats en horeca versterken elkaar en activeren de kade. De diversiteit van het gebied wordt weerspiegeld op deze kavel. Met de komst van een hotel en werkruimtes komen er meer bezoekers naar het gebied. Horeca aan het water is erop gericht een prettig verblijfspot aan de buurt toe te voegen, een plek waar de diverse gebruikers van het gebied elkaar kunnen ontmoeten, van de autodealer tot de hotelgast, van de kunstenaar in de broedplaats tot de wandelaar langs het water.

De Duivendrechtse vaart is één van de belangrijkste kwaliteitsdragers van het gebied. De oever wordt bij iedere nieuwe ontwikkeling meer openbaar en verbonden tot een doorgaande route. Belangrijk voor deze ontwikkeling is de verbinding langs de kade met de metrohalte Overamstel aan de andere kant van de A10 en de verbreding langs de kade bij BMW met bijvoorbeeld een steiger.

De toren vormt een herkenningspunt en doet mee in het torenlandschap, dat de komende jaren verder zal toenemen met ontwikkelingen rond metrohalte Overamstel en aan de Spaklerweg. In de lagere gebouwdelen maakt de hogere verdiepingshoogte multifunctioneel gebruik en functieverandering mogelijk.

3.2.1 Bouwplan en programma

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een kavelpaspoort opgesteld met functionele en ruimtelijke randvoorwaarden (zie bijlage 1). De bijbehorende bouwenvelop is bestemd voor een hotel (max. 12.000 m² bvo), creatieve bedrijvigheid en leisure. Ook broedplaatsen (verzamelplaatsen van creatieve bedrijven en andere al dan niet bedrijfsmatige creatieve functies, hoofdzakelijk gericht op beginnende en startende bedrijven en functies) zijn toegestaan en behoren tot de functie creatieve bedrijvigheid.

De bouwhoogte is maximaal 57 meter voor het hoogteaccent op de kavel en 15 meter voor het lagere bouwdeel. Het hoogteaccent komt aan de westzijde van de kavel aan het water van de Duivendrechtsevaart. Door de positie en hoogte van het bouwvolume is de zichtbaarheid vanaf de A10 optimaal, ondanks het tussenliggende gebouw van BMW.

Het volledige programma dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bedraagt maximaal 20.000 m² bvo. Daarbinnen is het volgende programma uitwisselbaar:

- Hotel, maximaal 12.000 m² bvo. Het aantal hotelkamers bedraagt ca. 240;
- Creatieve bedrijven (waaronder broedplaatsen) en/of leisure, maximaal 16.000 m² bvo;
- Horeca in de cat. II, III en IV, maximaal 500 m² bvo.

Daarnaast voorziet het plan in maximaal 177 parkeerplaatsen. Dit is gebaseerd op de volgende (indicatieve) verdeling van de programmaonderdelen: 12.000 m² hotel, 500 m² horeca en 7.500 m² broedplaatsen, creatieve bedrijven & horeca.

Het maximaal aantal parkeerplaatsen is dus medebepalend voor het te realiseren programma. Het is niet mogelijk of wenselijk om een programma te realiseren waarvoor meer dan 177 parkeerplaatsen nodig zijn. In dat geval zal het programma dus aangepast moeten worden zodanig dat het maximale aantal van 177 parkeerplaatsen wel aantoonbaar voldoende is.

3.2.2 Activiteiten en gebruik

Verkeer en parkeren

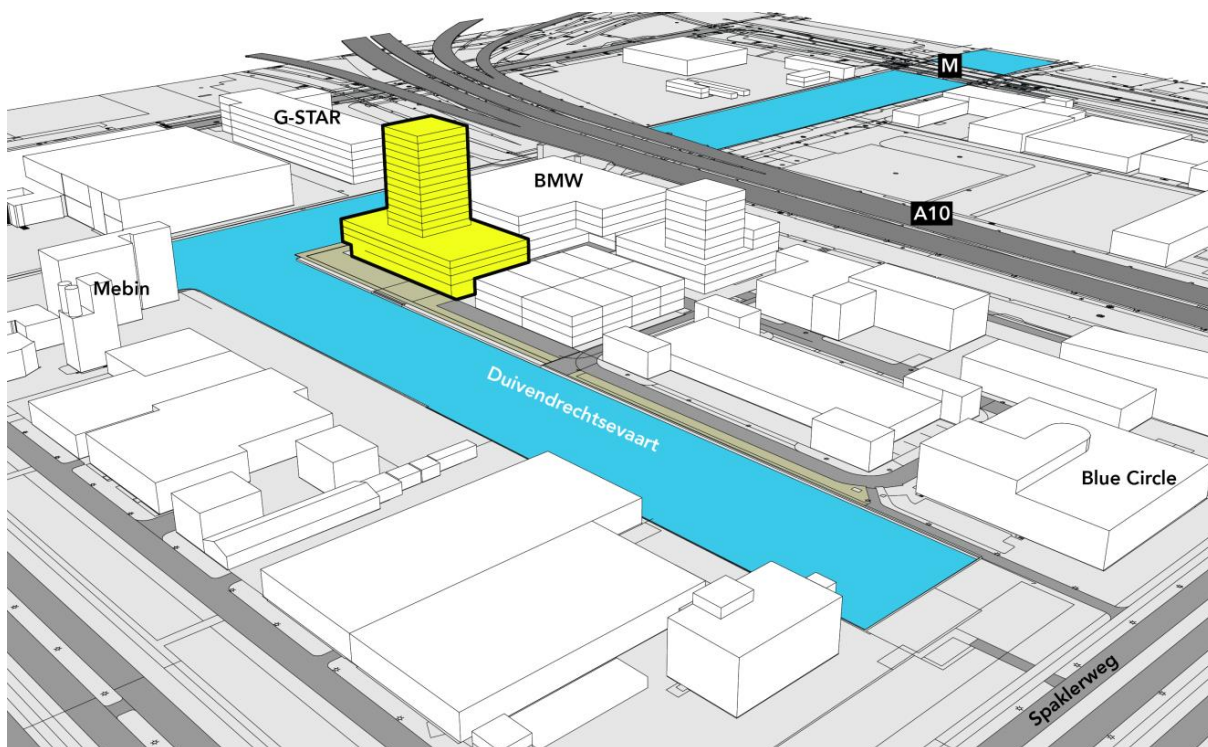
De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de Pieter Braaijweg en sluit direct aan op de Spaklerweg. Voor een succesvolle hotellocatie is een goede ov-verbindingen met de stad van groot belang. Daarom worden de fiets- en voetgangerspaden met de omliggende metrostations (Overamstel en Van der Madeweg) verbeterd. Er wordt geparkeerd op eigen terrein binnen het bouwvlak. Uitgangspunt is dat het parkeren terug komt te liggen ten op zichte van de voorgevelrooilijnen in de plint aan de oost, zuid en westzijde van het gebouw zodat de plint gevuld kan worden met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid in het gebied.

Verblijfsgebied & horeca

Aan de zuid- en westzijde langs de Duivendrechtsevaart komt een autovrij verblijfsgebied. Het gebied krijgt een vriendelijke groene uitstraling waarbij door middel van bijvoorbeeld een brede steiger de relatie met het water wordt versterkt. Aan de kant van de Duivendrechtsevaart komt in de plint van het gebouw horeca en ruimte voor een terras.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderdeel van de tender voor de ontwikkeling, waarbij gescoord wordt middels het duurzaamheidskeurmerk BREEAM-NL of vergelijkbaar. Een belangrijke doelstelling van de gemeente Ouder-Amstel is het terugdringen van niet-noodzakelijk autoverkeer. Daarom wordt er geïnvesteerd in nieuwe fiets- en voetverbindingen, waarmee duurzame mobiliteit gefaciliteerd wordt.



Figuur 3.2: impressie toekomstige situatie

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'. Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden, deze richtafstanden gelden tussen gevoelige bestemmingen (als woningen) en bedrijven of inrichtingen. In gemengde gebieden kan de richtafstand met een stap naar beneden worden gesteld (zie onderstaande tabel). De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.

Milieucat. VNG	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk in m.	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied in m.
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5	500	300
6	1.500	1.000

Situatie plangebied

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit bedrijvigheid die valt in categorieën 1 tot en met 3.2 en 4.1 (Mebin/ Beamix), zoals vermeld in de lijst Staat van inrichtingen. Er is gezien de grote mate van bedrijvigheid en functiemenging dan ook sprake van een gemengd gebied. Aangezien het hotel valt onder milieucategorie 1 en geen milieugevoelig object is past het vanuit bedrijven en milieuzonering goed in de omgeving, te meer het gebied langzaam maar zeker transformeert naar een meer gemengd gebied. De bijbehorende richtafstand voor milieucategorie 1 is 0 m. (zie bovenstaande tabel), waarmee er voldoende afstand tot omliggende functies is gewaarborgd.

Geluid

In de huidige situatie zijn in het plangebied geen gevoelige functies toegestaan, waarmee omliggende bedrijven rekening dienen te houden. In de toekomstige situatie is er onder meer sprake van een hotel functie. Een hotel wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Voor de meeste bedrijven is dit de maatgevende factor en treedt er in dit opzicht dan ook geen beperking van de gebruiksmogelijkheden op. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en een goed verblijfsklimaat in het hotel is akoestisch onderzoek verricht. De bevindingen staan beschreven in par. 4.2.

Geur

Een hotel is wel een geurgevoelig object, omdat er sprake is van een voortdurend verblijf van personen. Een bedrijf met een milieuhindercontour ten aanzien van het aspect geur (minimaal categorie 2) zou om die reden mogelijk rekening moeten houden met de toekomstige bebouwing. De feitelijk aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving (autogarages, bedrijfsverzamelgebouw) heeft geen geurhindercontour die over het plangebied reikt.

Conclusie

Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het hotel.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Ten behoeve van de ontwikkeling is akoestisch onderzoek naar de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï uitgevoerd.

Situatie plangebied

Het hotel en de andere voorzieningen zijn geen geluidgevoelig object volgens de Wet geluidhinder (Wgh), maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader hiervan worden de geluidbelastingen inzichtelijk gemaakt vanwege de relevante geluidbronnen in de nabijheid van het plan.

De planlocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A10, de spoorlijn Schiphol – Duivendrecht en het industrieterrein Amstel Business Park. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en is opgenomen in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan.

Bevindingen

Uit het onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidbelasting (wegverkeer, railverkeer en industriela-waai) ter plaatse van het plangebied overeenkomstig "methode Miedema"² is te classificeren als 'slecht'.

Mogelijke maatregelen zijn onderzocht. Geconcludeerd wordt dat het niet mogelijk of wenselijk is om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die la-ger zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (logiesfuncties) zijn erop gericht om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau en een prettig verblijfsklimaat. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel en de andere voorzieningen aan-gezien het geen geluidgevoelig object is in het kader van de wet geluidhinder.

4.3 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde func-tie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de ge-bruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Onderzoek

In het verleden en meer recent zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 4. Onderstaand volgen de conclusies van het onderzoek dat is uitgevoerd in februari 2018 en in lijn ligt met de eerdere onderzoeksresultaten uit 2017 en 2013.

Op 23 februari 2018 heeft Aeres Milieu een vooronderzoek gedaan ter plaatse van de planlocatie. Het vooronderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging ten behoeve van de ontwikkeling van het hotel.

Bevindingen

Uit het vooronderzoek komt naar voren dat de onderzoekslocatie als verdacht wordt beschouwd en op basis van de Nota bodembeheer er rekening gehouden moet worden met het voorkomen van ver-hoogde gehalten in grond en grondwater. Het is niet aannemelijk dat er asbestveracht materiaal in de bodem wordt verwacht.

De beschikbare en beschreven onderzoeksgegevens van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op delen van de onderzoekslocatie geven echter geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake zal

² Voor de beoordeling van de geluidsbelasting wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de "methode Miedema". Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Lden 65 - 70 dB wordt beoordeeld als 'slecht'. Bij de beoordeling matig, tamelijk slecht en slecht dient bezien te worden of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen.

zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten van dit vooronderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor nieuwbouw kan het noodzakelijk zijn om onderhavig vooronderzoek aan te vullen met een bodemonderzoek middels boringen en analyses. Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt (bijv. bij de aanleg van een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage), kan deze grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Ten aanzien van bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het hotel.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Quickscan externe veiligheid

Er is door Windmill een quickscan externe veiligheid opgesteld. In het kader van het onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden van het plan dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In deze quickscan zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Indien risicobronnen een mogelijke belemmering vormen, is een vervolgonderzoek noodzakelijk. Hieronder zijn de conclusies weergegeven. De gehele quickscan is opgenomen in bijlage 5.

Transport over water

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een waterweg, waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over water vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien het

plangebied binnen 200 meter van de A10 is gelegen, dienen de risico's als gevolg van het transport over de weg kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden met behulp van een RBMII-berekening (zie hierna).

Verder bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de A2, waardoor de risico's als gevolg van de transporten over deze weg (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zie hierna)

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen spoorwegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort (route 280) en Duivendrecht – Diemen (route 30), waardoor de risico's als gevolg van de transporten over deze spoorlijn (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van buisleidingen. De risico's voor het plangebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

RBM II-berekening externe veiligheid weg

Uit de quickscan externe veiligheid (zie hierboven) volgt dat het plangebied op korte afstand van de rijksweg A10 is gelegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waardoor de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt dient te worden (zie bijlage 5).

Gebleken is dat er geen plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) en geen PAG aanwezig is. Geconcludeerd wordt dat deze veiligheidsafstanden géén belemmering opleveren voor de planontwikkeling.

Naast het plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming. Aangetoond is dat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden. Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de weg. Uit de berekeningen blijkt dat deze wijziging leidt tot rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico, maar dat onveranderd sprake is van een groepsrisico dat lager is dan de oriëntatiewaarde.

Aangezien het groepsrisico in de toekomstige situatie het groepsrisico meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, dient ingevolge artikel 7 en 8 van Bevt de hoogte van het groepsrisico uitgebreid verantwoord te worden.

Verantwoording groepsrisico

Uit de quickscan externe veiligheid is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied zich een aantal risicobronnen bevinden waarvan het invloedsgebied reikt tot over de plangrens, dit zijn de A2, A10 en de spoorlijn Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort en de spoorlijn Duivendrecht – Diemen.

In bijlage 5 is de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. De raad van Ouder-Amstel zal bij vaststelling van het bestemmingsplan een standpunt innemen aangaande de verantwoording van het groepsrisico. Daartoe kan advies worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het hotel, maar dient door de gemeente Ouder-Amstel wel eerst advies ingewonnen te worden bij de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland.

4.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM)

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO2. NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m² kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

Onderzoek

Er is door Windmill een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is toetsing van de NO₂-immissie en de fijnstofimmissie als gevolg van de activiteiten binnen het plan aan de Wet milieubeheer. In deze paragraaf worden kort de conclusies van het luchtkwaliteitsonderzoek beschreven. Het gehele onderzoek is te lezen in bijlage 6. De grenswaarde voor het NO₂-uurgemiddelde (200 µg/m³) mag maximaal 18 maal per jaar overschreden worden en het PM10 24-uursgemiddelde (50 µg/m³) maximaal 35 dagen per jaar. In tabel 4.1 is te zien dat de grenswaarden niet worden overschreden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer.

Situatie	NO ₂		PM ₁₀		PM _{2,5}
	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie
Norm	40	18	40	35	25
Toetspunten	34,82	0	21,71	10	12,40

Tabel 4.1. Rekenresultaten luchtkwaliteitsonderzoek (Bron: Windmill)

Conclusie

Uit tabel 4.1 blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het beheer van het water in handen van Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het plangebied maakt deel uit van de Integrale Keur van AGV. Het hoogheemraadschap heeft het 'Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015' vastgesteld. In dit document staat het beleid op hoofdlijnen beschreven voor alle verantwoordelijkheden van het hoogheemraadschap. Het gaat dan om het zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Ook komen maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap.

Situatie plangebied

Aeres Milieu heeft op 23 februari 2018 een beknopte waterparagraaf opgesteld. De aanleiding voor het opstellen van de waterparagraaf is de voorgenomen herontwikkeling en de verplichting hierbij deze tenminste hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Hieronder worden in het kort de bevindingen weergegeven. Het gehele rapport is te lezen in bijlage 7.

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect water niet voor een belemmering zorgt. Bij toename van meer dan 1.000 m² aan verharding in bestaand stedelijk gebied, dient een compensatie van 10% plaats te vinden om de effecten van de versnelde afvoer van regenwater te kunnen opvangen. Het plangebied is volledig verhard, daarom zijn er geen compensatievoorzieningen verplicht. Het hemelwater dient afgekoppeld te blijven. Het dakwater kan rechtstreeks afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Voor het planontwerp wordt een uitwerking gemaakt voor de nieuw aan te leggen riolering binnen het plangebied en de afkoppeling en verwerking van het hemelwater. Nieuwe voorzieningen worden aangelegd conform de ontwerpgrondslagen van de Leidraad Riolering.

Er zijn wel enige aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Zuid- en westelijk is een waterkering aanwezig. De kering bestaat uit een ondergronds taludlichaam met een drie meter brede kruin (op NAP +0,1 meter). Rond de waterkering zijn beschermingszones aanwezig waarbinnen beperkingen gelden. In de 3 meter brede "kernzone" waarbinnen de kruin valt, mag geen bebouwing plaats vinden. Aangrenzend bevindt zich tot 15 meter landinwaarts de "beschermingszone binnendijs". Deze ligt ter plaatse van de onderzoekslocatie. Kelders en wanden worden niet toegestaan binnen het keurprofiel. Voor funderingen, kabels en leidingen gelden beperkingen. Voor aanvang van de bouw is een watervergunning benodigd.
- Geadviseerd wordt om wanneer er een definitief planontwerp tot stand is gekomen, een effectberekening en geotechnisch veldonderzoek ter plaatse uit te voeren voor de permanente ondergrondse constructie in combinatie met het tijdelijk bronbemaalings- en funderingsadvies. Hierbij

dient rekening gehouden te worden met de aanwezige waterkering. Dit onderzoek dient aan Waternet voorgelegd te worden ter controle.

- Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Waterschap AGV. Zonder ontheffing op deze Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) aangegeven. Voor het eventueel onttrekken van grondwater moet ook een vergunning worden aangevraagd.
- Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.
- Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Verder dienen zout en dergelijke gladheidsbestrijdingsmiddelen op de bestrating(en) e.d. beperkt of zo effectief mogelijk gebruikt te worden.
- Om verstopping e.d. te voorkomen, moeten alle afvoersystemen van de nodige blad-, zand- en slibvangers worden voorzien. Regelmatig onderhoud aan het afvoersysteem is vereist om geen wateroverlast te krijgen. Hiervoor dienen deze eenvoudig en goed bereikbaar te zijn.
- Door het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.), zal de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet verslechteren. Het is aan te bevelen om periodiek de kwaliteit van de afgekoppelde neerslag, voor lozing in oppervlaktewater te (laten) controleren. In de Keur van het Waterschap AGV worden verplichtingen ten aanzien van lozen en afvoeren van water (meld- en meetplicht aangegeven door middel van vergunning van het Waternet).

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Er zijn wel enkele aandachtspunten die in acht moeten worden genomen.

4.7 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Situatie plangebied

De gemeente Ouder-Amstel heeft geen archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Ouder-Amstel. Daarom wordt gebruik gemaakt van de Archeologische Monumentenkaart

(AMK) en de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het plangebied is aangemerkt als gebied van met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast heeft de planlocatie in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”.

Conclusie

De planlocatie heeft in het bestemmingplan geen aanduiding “Waarde-Archeologie” en wordt op het AMK en IKAW niet aangemerkt als locatie van hoge archeologische waarde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.8 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Zowel in vroegere Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Quickscan flora en fauna

Er is door een ecooloog van BRO een quickscan flora en fauna opgesteld. Er is gekeken welke effecten het plan heeft op de aanwezige natuurwaarden vanuit de Wet Natuurbescherming en planologisch beschermde natuurwaarden. Hieronder worden kort de conclusies opgesomd, het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 8.

Bevindingen

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen inclusief het groene deel van de kade buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd of een controle met uitsluitel geven.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het open water te worden vermeden.
- Ten behoeve een eventueel aanwezig zwervend individu van een algemene soort dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is Makrmeer & IJmeer en is 6 kilometer verwijderd van het plangebied. Op circa 7,2 kilometer ten westen van het plangebied ligt tevens het beschermde gebied het "Noord-Hollands Duinreservaat". Het project wordt buiten de grenzen van Natura 2000-gebieden gerealiseerd en is zelf relatief gering in omvang. Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Indien er al sprake is van een effect, dan betreft dit een extern effect, zoals toename van licht, geluid of stikstofdepositie. Met uitzondering van stikstofdepositie, zijn dergelijke effecten op voorhand uitgesloten vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden en de ligging van het plangebied.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, omdat negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten zijn. Zie de bijlagen voor dit onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er geen emissie >0,00 mol/ha/jaar veroorzaakt wordt op Natura 2000-gebieden. Dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase in een worstcasescenario. De uitgangspunten van de berekeningen zijn in de bijlage toegevoegd.

Om voorgaande redenen kan worden gesteld dat stikstofdepositie niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Mogelijke negatieve effecten door de plannen op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook bij voorbaat uitgesloten worden.

Het plangebied ligt niet in de NNN (voormalig EHS). Dergelijke gebieden liggen ca. 750 meter zuidwestelijk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN zullen niet aangetast worden, gelet op de afstand tot deze gebieden en de stedelijke ligging van het plangebied.

Conclusie

Het plan heeft geen negatief effect op de verschillende soortgroepen of beschermde natuurgebieden. Daarmee vormt het aspect ecologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Er is door Movares een scan gedaan naar de verkeersgeneratie en het parkeren op basis van het beoogde programma van maximaal 20.000 m² bvo³. Hieronder worden conclusies weergegeven van deze adviesnota, het gehele rapport is opgenomen in bijlage 9.

Verkeer

Het bestemmingsplan schrijft voor dat er maximaal 177 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden op eigen terrein. Dit plafond heeft effect op de verkeersaantrekkende werking. Het gegenereerde extra verkeer bedraagt 600 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiervan heeft circa 60% betrekking op de bedrijvigheid/leisure. Dit betekent hoofdzakelijk in de ochtend- en avondspits een toename van 150 extra motorvoertuigen.

Hotelgasten komen hoofdzakelijk met het openbaar vervoer (metro), komen meer verspreid over de dag en vertrekken veelal tijdens of na de ochtendspits. Dit resulteert in naar verwachting in circa 125 verkeersbewegingen in de ochtenduren.

Het totale extra verkeer is beperkt en kan mede door de spreiding en verbetering van de ov-ontsluiting (zie hierna) via de bestaande infrastructuur ontsloten worden. De Pieter Braaijweg die direct aansluit op de Spaklerweg functioneert hierbij als ontsluitingsweg. Dit kruispunt is recent opnieuw heringericht mede om de toekomstige ontwikkelingen, waaronder het hotel en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen aan de Pieter Braaijweg, te kunnen opvangen. Hierbij is in het fietspad een 'knik' gemaakt (zie onderstaande afbeelding), waardoor een opstelplek ontstaat voor zowel het verkeer komende als richting de Pieter Braaijweg. Behalve een verkeersveiliger en overzichtelijker situatie is hierdoor ook verbetering in de doorstroming ontstaan en wordt voorkomen dat wachtend verkeer dat afslaat effect heeft op de doorstroming van de Spaklerweg.



Figuur 4.1 Zicht op de aansluiting Pieter Braaijweg-Spaklerweg

³ Uitgangspunt is daarin op basis van 177 parkeerplekken: 12.000 m² hotel, 500 m² horeca, 7.500 m² broedplaatsen, creatieve bedrijven en horeca.

Het kavelpaspoort stelt tenslotte dat binnen de ontwikkeling er een sterke focus is op het opwaarderen van de langzaamverkeersroutes richting de omliggende metrostations Overamstel en Van der Made-weg. Hierdoor wordt het gebruik van het openbaar vervoer (eventueel in combinatie met de fiets) aantrekkelijker voor bezoekers van het hotel en de overige functies. Mede hierdoor is de huidige ontsluitingsstructuur rond de kavel afdoende om de extra gegenereerde motorvoertuigbewegingen op te vangen.

Parkeren

In het onderzoek is berekend wat het minimale en maximale parkeeraanbod moet zijn. Een belangrijke doelstelling van de gemeente Ouder-Amstel is het terugdringen van niet-noodzakelijk autoverkeer. Het maximale parkeeraanbod mag daarom bestaan uit 177 parkeerplaatsen. Om deze reden is niet de gemiddelde parkeervraag berekend, maar het maximaal toegestane parkeeraanbod en de maximale norm per functie. Deze maximumnorm biedt ontwikkelaars enige vrijheid om zelf te bepalen hoeveel parkeerplaatsen zij aanbieden binnen deze norm. Het totale parkeeraanbod op de Pieter Braaijweg mag maximaal bestaan uit 177 parkeerplaatsen.

Aan de andere kant is het tevens ongewenst als er te weinig parkeerplaatsen binnen het plan worden gerealiseerd. Dit zou tot een onevenredige toename van de parkeerdruk op de bestaande voorzieningen leiden en dat is ongewenst. Daarom is voor de beoogde functies tevens een minimale parkeereis opgenomen. De ontwikkelende partij dient een mobiliteitsplan op te stellen waaruit blijkt dat ze voldoende parkeerplaatsen realiseert. Het totale minimale parkeeraanbod bedraagt 103 parkeerplaatsen.

Binnen deze marges kan het parkeeraanbod per functie en in totaliteit worden bepaald en is een flexibele invulling mogelijk. In tabel 4.2 is een overzicht van de toepasselijke normen opgenomen. Bij het bepalen van de normen is niet uitgegaan van dubbelgebruik. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om de parkeervraag op te vangen. Niettemin kan een gedeelte van het maximale parkeeraanbod in potentie ook voor dubbelgebruik beschikbaar zijn. De parkeerplaatsen die benodigd zijn voor de creatieve bedrijvigheid, kunnen immers in de avond door bezoekers van de horeca gebruikt worden. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, binnen het bouwvlak.

Functie	m ² BVO	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeer-vraag	Maximaal parkeer-vraag
Hotel	12.000 (maximum) 240 kamers	2,6 (pp per 10 kamers)	3,6 (pp per 10 kamers)	63	87
Broedplaatsen, Creatieve bedrijven, Leisure	7.500 (minimum)	0,4 (per 100 m ² BVO)	0,8 (per 100 m ² BVO)	30	60
Horeca (zelfstandig)	500 (maximum)	2,0 (per 100 m ² BVO)	6,0 (per 100 m ² BVO)	10	30
Totaal	20.000			103	177

Tabel 4.2. Minimaal en maximaal parkeeraanbod (Bron: Movares)

Naast het beschikbaar zijn van een juiste hoeveelheid parkeervoorzieningen voor auto's, zijn ook fiets- en scooterparkeervoorzieningen op eigen terrein nodig. De gemeente Ouder-Amstel heeft hier geen eigen beleid voor, daarom wordt aangesloten bij het fietsparkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. Aan deze normen wordt toepassing gegeven, zie tabel 4.3. In totaal dienen 208 fiets-/scooterparkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak.

In de planregels zijn zowel de parkeernormen voor auto's als voor fietsers/scooters opgenomen.

Functie	m² BVO	Norm per 100 m²	Fiets en scooter-parkeerplekken
Hotel	12.000 (maximum) 240 hotelkamers	0,2 (per kamer)	48
Broedplaatsen, Creatieve bedrijven, Leisure	7.500 (minimum)	1,45	110
Horeca (zelfstandig)	500 (resterend)	10	50
Totaal	20.000		208

Tabel 4.3. Parkeernormen fiets (Bron: Movares)

Conclusie

Het aantal extra motorvoertuigbewegingen kan, mede door de spreiding, worden opgevangen door de bestaande infrastructuur. Met het opwaarderen van de langzaamverkeersroutes richting de omliggende metrostations Overamstel en Van der Madeweg neemt de verkeersdruk nog verder af. De parkeerbehoefte heeft een plafond van maximaal 177 parkeerplaatsen en wordt opgevangen op eigen terrein. In de planregels is dit gewaarborgd in artikel 3.

Het aspect verkeer en parkeren wijkt af van de huidige (conservatieve) parkeernota van Ouder-Amstel maar sluit wel aan op concept 'Richtlijnen voor Ontwikkeling' en het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. In combinatie met een op te stellen mobiliteitsplan zijn er voldoende waarborgen om te stellen dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Het Besluit m.e.r. geeft in Bijlage C aan in welke categorieën van gevallen en in het kader van welke besluiten een m.e.r.-plicht geldt. In bijlage D zijn de categorieën van gevallen en de besluiten opgesomd in het kader waarvan *in ieder geval* een m.e.r.-beoordeling dient te worden opgesteld.

Daarnaast moet het bevoegd gezag ook bij (relatief) kleinschalige bouw- en ontwikkelingsprojecten, waarbij de in Bijlage D genoemde drempelwaarden niet worden overschreden, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Het bestemmingsplan 'Pieter Braaijweg – Kavel 1' maakt geen activiteiten mogelijk, die voorkomen op de lijst in Bijlage C van het Besluit m.e.r. Een directe m.e.r.-plicht is derhalve niet aan de orde.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. Bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport gemaakt moet worden. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Het planvoornemen is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject en is opgenomen in het Besluit m.e.r. Bijlage D: categorie D.11.2. De activiteit blijft echter ruimschoots onder de drempelwaarden voor een directe m.e.r.-beoordelingsplicht (oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of meer, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Het voorgaande wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een aanmeldingsnotitie opgesteld, waarin in aan de hand van de voorgaande criteria is ingegaan op de potentiële effecten van het plan. De aanmeldingsnotitie is als bijlage opgenomen. De gemeente heeft een separaat besluit genomen omtrent de noodzaak tot het uitvoeren van een MER. Op basis van de aanmeldingsnotitie is besloten dat er geen MER hoeft te worden opgesteld. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn namelijk dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.11 Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan objecten, bebouwing en gebruiksfuncties in het gebied rond de luchthaven. Het (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de gronden in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zone's rondom luchthaven Schiphol met als doel:

- Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Conclusie

Het plan is getoetst aan het LIB (zie bijlage 10). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan de minimale toetshoogte van 57 m. voor radar niet overschrijdt. Het LIB vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd;
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen;
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-

ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven;

- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming Gemengd

De gronden op de kaart aangegeven met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor een hotel, creatieve bedrijven (Waaronder broedplaatsen), leisure, horecavoorzieningen, wegen, fiets- en voetpaden, infrastructurele voorzieningen met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:

- bergingen en andere vergelijkbare nevenruimtes;
- laad- en losvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- reclame-uitingen;
- kunstobjecten;
- detailhandel;
- steigers, vlonders alsmede aanlegsteigers ten behoeve van het tijdelijk aanleggen van
- pleziervaartuigen.

Enkelbestemming Water

De gronden op de kaart aangegeven met de bestemming "Water" zijn bestemd voor de waterhuishouding (water, waterafvoer, wateraanvoer en waterberging) met de daarbij behorende bouwwerken:

- waterstaatkundige werken;
- infrastructurele voorzieningen;
- fiets- en voetpaden;
- steigers en vlonders;
- aanlegsteigers ten behoeve van het tijdelijk aanleggen van pleziervaartuigen, uitsluitend direct
- grenzend aan de bestemming 'Gemengd', met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- duikers, sluizen en andere vergelijkbare voorzieningen.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen met bijbehorende beschermingszones;
- de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Dit betekent dat het gebruiken van gronden overeenkomstig het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en) uitsluitend is toegestaan, voor zover het functioneren, de instandhouding en het onderhoud van de onder a. bedoelde waterstaatkundige werken niet wordt belemmerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Gedurende deze periode kon eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan is vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Ouder-Amstel.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is onderzoek ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er is met de initiatiefnemer een anterieure/ samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin één en ander met betrekking tot het kostenverhaal is geregeld en anderszins in het wettelijke kostenverhaal is voorzien.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Kavelpaspoort

Bijlage 2: Laddertoets voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Externe veiligheid

Bijlage 6: Luchtkwaliteit

Bijlage 7: Water

Bijlage 8: Flora en fauna

Bijlage 9: Verkeer en parkeren

Bijlage 10: Plan- en objectanalyse LIB Schiphol

Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 12: Aeriusberekening

Pieter Braaijweg - Kavel 1

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Gemengd	11
Artikel 4 Water	14
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene procedureregels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 10 Overgangsrecht	20
Artikel 11 Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Pieter Braaijweg - Kavel 1 met identificatienummer NL.IMRO.0437.BPPBraaijwKavel1-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport.

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimtes, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimtes en dergelijke.

1.9 begane grond

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.10 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.15 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, samenvallend met een kadastraal perceel of met aan dezelfde pachter uitgegeven danwel bij dezelfde eigenaar in eigendom toebehorende kadastrale percelen, waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimtes, bergingen etc.

1.19 creatief bedrijf

Een broedplaats, alsmede een bedrijf dat producten en/of diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap in één van de volgende domeinen: kunstensector, entertainment, media, automatisering, creatieve zakelijke dienstverlening of de ambachtelijke sector. De volgende sectoren kunnen hieronder worden begrepen:

Kunstbeoefening en entertainment:

Scheppende kunst, zoals schilderen, beeldhouwen, het vervaardigen van sieraden en kunstwerken (objecten) of een fotostudio. Ondergeschikt aan deze productie galeries/expositieruimtes waar ook verkoop van de vervaardigde producten mogelijk is.

Voorts podiumkunst, dans(dance)scholen, kunstzinnige vorming van amateurs (cursussen), oefenruimtes en het produceren van podiumkunsten.

Media en automatisering:

Productie van radio- en televisieprogramma's, ondersteunende activiteiten voor radio en televisie, pers- en nieuwsbureaus, omroeporganisaties, productie van DVD's en computergames e.d., bouwen van websites en andere softwareactiviteiten.

Creatieve zakelijke dienstverlening:

(Technische) ontwerp- en adviesbureaus voor stedenbouw en architectuur, tuin en landschap, ruimtelijke ordening en planologie, reclame-, reclameontwerp- en-adviesbureaus en ontwerpstudio's, zoals voor interieur en mode.

Broedplaats

Een verzamelplaats van creatieve bedrijven en andere al dan niet bedrijfsmatige creatieve functies, hoofdzakelijk gericht op beginnende en startende bedrijven en functies, waaronder in ieder geval de volgende functies worden verstaan:

Kunstbeoefening

- beoefening en produceren van podiumkunst;
- beoefening van scheppende kunst;
- beoefening en uitvoering van theater, concerten;
- dienstverlening voor kunstbeoefening en organisatie van culturele en maatschappelijke evenementen;
- kunstgalerieën en -expositieruimten;
- musea.

Media en entertainment

- uitgeverijen van boeken, dagbladen, tijdschriften, fotografie, geluidsopnamen, etc.;
- beoefening van fotografie;
- productie van (video)films, niet zijnde televisiefilms;
- productie van computergames, apps, etc.;
- omroeporganisaties;
- productie van radio- en televisieprogramma's en ondersteunende activiteiten;
- pers- en nieuwsbureaus, beoefening van journalistiek.

Beoefening van ambachten

- meubelmakerij;
- houtbewerking.

1.20 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 groenvoorziening

Ruimtes in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.23 half verdiept

Maximaal 1,5 meter boven het maaiveld.

1.24 horeca I

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.25 horeca II

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.26 horeca III

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.27 horeca IV

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.28 hotel

Een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het op commerciële basis bieden van overnachtingsmogelijkheden met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse, met daaraan ondergeschikt tevens een congres- en vergaderaccommodatie.

1.29 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.30 leisure

Culturele voorzieningen, muziek-, sport- en dansscholen, oefenruimtes, creativiteitscentra, wellness-, fitness- en healthcentra (waaronder begrepen sauna's en beautycentra). Hieronder kunnen worden begrepen:

- Sportscholen, fitnessruimten, squashbanen, dans- en balletstudio's, klimmuur en andere kleinschalige sport gerelateerde bedrijven;
- Schoonheidssalon, sauna, pedicure/manicure, kapper en andere kleinschalige health- en wellness gerelateerde voorzieningen;
- Podiumkunst, cursussen voor amateurs (bijvoorbeeld schilder,- beeldhouw, boetseer), oefenruimten en andere kleinschalige voorzieningen op het gebied van kunstzinnige vorming;
- Workshops gericht zijn op vrijetijdsbesteding.

1.31 maaiveld

De gemiddelde hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het gebouw of bouwwerk.

1.32 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, voorzieningen ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie en voorzieningen ten behoeve van de telecomunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, zendmasten, oplaadpalen voor het elektrisch wagenpark, alsmede ondergrondse warmte- en koudeinfrastructuur met bijbehorende opslagputten en bovengrondse aftappunten.

1.33 ondergronds

Onder het maaiveld.

1.34 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.35 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.36 peil

Het N.A.P.

1.37 pleziervaartuig

Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie. Woonboten en rondvaartboten vallen niet onder het begrip 'pleziervaartuig'.

1.38 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.39 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.40 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

1.41 spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

1.42 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.43 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.44 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Het hoogste punt van een bouwwerk mag echter, met inbegrip van ondergeschikte bouwdelen, nimmer meer dan 57 meter boven peil bedragen.

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.3 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld (met uitzondering van inpandige parkeerruimte).

2.4 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het maaiveld tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotel;
 - b. creatieve bedrijven;
 - c. leisure;
 - d. horecavoorzieningen in de categorieën II, III en IV;
 - e. wegen, fiets- en voetpaden;
 - f. infrastructurele voorzieningen;
- met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:
- g. bergingen en andere vergelijkbare nevenruimtes;
 - h. laad- en losvoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - m. reclame-uitingen;
 - n. kunstobjecten;
 - o. detailhandel;
 - p. steigers, vonders alsmede aanlegsteigers ten behoeve van het tijdelijk aanleggen van pleziervaartuigen;
- een en ander met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.4.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mogen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de figuur 'gevellijn', dient de gevel van gebouwen op de begane grond in ten minste 70% van breedte van de figuur te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. binnen het bouwvlak zijn ondergrondse gebouwen toegestaan;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van een lichtmast bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met het oog op de stedenbouwkundige inpassing nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- de verkeerssituatie ter plaatse;
- stedenbouwkundig profiel;
- de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Oppervlakten

Ten aanzien van de in lid 3.1 genoemde functies gelden de volgende maximale oppervlakten:

- hotel, inclusief bijbehorende voorzieningen: bruto vloeroppervlakte maximaal 12.000 m²;
- creatieve bedrijven en/of leisure: gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 16.000 m²;
- horecavoorzieningen categorieën II, III en IV: gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 500 m²;
- totale bovengrondse bruto vloeroppervlakte van de onder a. tot en met d. genoemde functies: maximaal 20.000 m²;
- gebouwde parkeervoorzieningen: maximaal 177 parkeerplaatsen.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- detailhandel, anders dan detailhandel ondergeschikt aan de bedrijfsvoering;
- wonen.

3.4.3 Parkeren motorvoertuigen

- Ten aanzien van de in lid 3.1 genoemde functies geldt, dat bij ingebruikname van de bebouwing voor de functies, binnen het bouwvlak in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen moet zijn voorzien. Daarbij gelden de volgende minimale en maximale parkeernormen per functie:

Functie	Minimale norm	Maximale norm
Hotel	2,6 p.p. / 10 kamers	3,6 p.p. / 10 kamers
Creatieve bedrijven	0,4 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte	0,8 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte
Leisure	0,4 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte	0,8 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte
Horecavoorzieningen	2,0 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte	6,0 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte

- Ten aanzien van het bepaalde onder a., geldt dat binnen het bouwvlak in totaal minimaal 103 en maximaal 177 parkeerplaatsen aanwezig mogen zijn.

3.4.4 Fietsparkeren

- Ten aanzien van de in lid 3.1 genoemde functies geldt, dat bij ingebruikname van de bebouwing voor de functies, binnen het bouwvlak in voldoende fiets-/scooterparkeergelegenheid moet zijn voorzien. Daarbij gelden de volgende fietsparkeernormen per functie:

Functie	Norm (fiets/scooter)
Hotel	0,2 p.p / kamer
Broedplaatsen	1,45 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte
Creatieve bedrijven	1,45 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte
Leisure	1,45 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte
Horecavoorzieningen	10 p.p. / 100 m ² bruto vloeroppervlakte

- b. Ten aanzien van het bepaalde onder a., geldt dat binnen het bouwvlak in totaal ten minste 208 fiets-/scooterparkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. water;
- b. waterstaatkundige werken;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. steigers en vlonders;
- f. aanlegsteigers ten behoeve van het tijdelijk aanleggen van pleziervaartuigen, uitsluitend direct grenzend aan de bestemming 'Gemengd';
met de daarbij behorende:
- g. groenvoorzieningen;
- h. duikers, sluizen en andere vergelijkbare voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- b. (aanleg)steigers en vlonders zijn toegestaan tot maximaal 6 meter uit de oever;
- c. bouwwerken ten behoeve van fiets- en voetpaden over het water zijn toegestaan.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen met bijbehorende beschermingszones;
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Dit betekent dat het gebruiken van gronden overeenkomstig het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en) uitsluitend is toegestaan, voor zover het functioneren, de instandhouding en het onderhoud van de onder a. bedoelde waterstaatkundige werken niet wordt belemmerd

5.2 Bouwregels

Het bouwen van bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en), is uitsluitend toegestaan, voor zover het functioneren, de instandhouding en het onderhoud van de in lid 5.1 bedoelde waterstaatkundige werken niet wordt belemmerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Op en onder in het plan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden danwel de maximale hoogte te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg danwel 2,40 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,50 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven het aangrenzende straatpeil;
- d. trappenhuizen, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,50 meter.

Een en ander met dien verstande, dat de totale bouwhoogte van bebouwing met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 niet meer mag bedragen dan 57 meter.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd:

- a. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van gebouwen voor nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 30 m²;
- b. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. met een omgevingsvergunning af te wijken van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen die met ten hoogste 3 meter mogen worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- e. met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, die mag worden overschreden ten behoeve van:
 1. lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen en met ten hoogste 10 meter;
 2. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie met ten hoogste 15 meter;
- f. met een omgevingsvergunning creatieve bedrijven worden toegestaan die niet worden genoemd in artikel 1.19 maar met de wel genoemde bedrijven vergelijkbaar zijn.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6 van de wet is de volgende procedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging geven burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

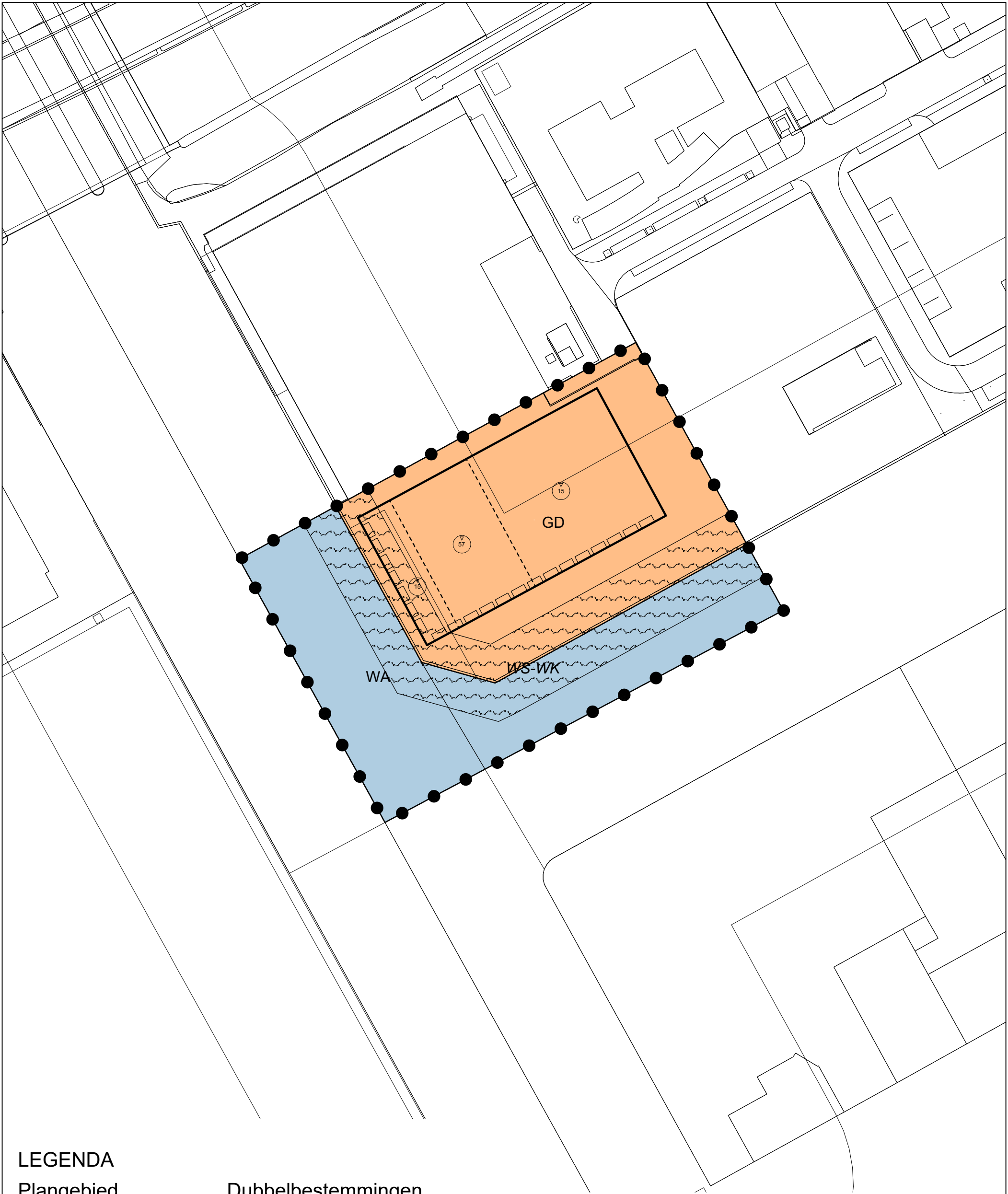
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Pieter Braaijweg - Kavel 1'.



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

GD Gemengd
 WA Water

Dubbelbestemmingen

Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)

Figuur

gevellijn

BESTEMMINGSPLAN PIETER BRAAIJWEG - KAVEL 1

Gemeente Ouder-Amstel

NL.IMRO.0437.BPPBraaijwKavel1-VA01

schaal:	1:1000	voorstudie:	 / tekenaar	projectnr. BRO:	211x09513
formaat:	A3	ontwerp:	08-05-2019 / ES	projectnr. VWP:	18BROBO004
concept:	21-01-2018 / CC	vastgesteld:	28-09-2019 / DD	bestandsnaam:	18BROBO004-006.dwg

BRO

Ruimte om in te leven

Boscheweg 107

5282 WV Bostel

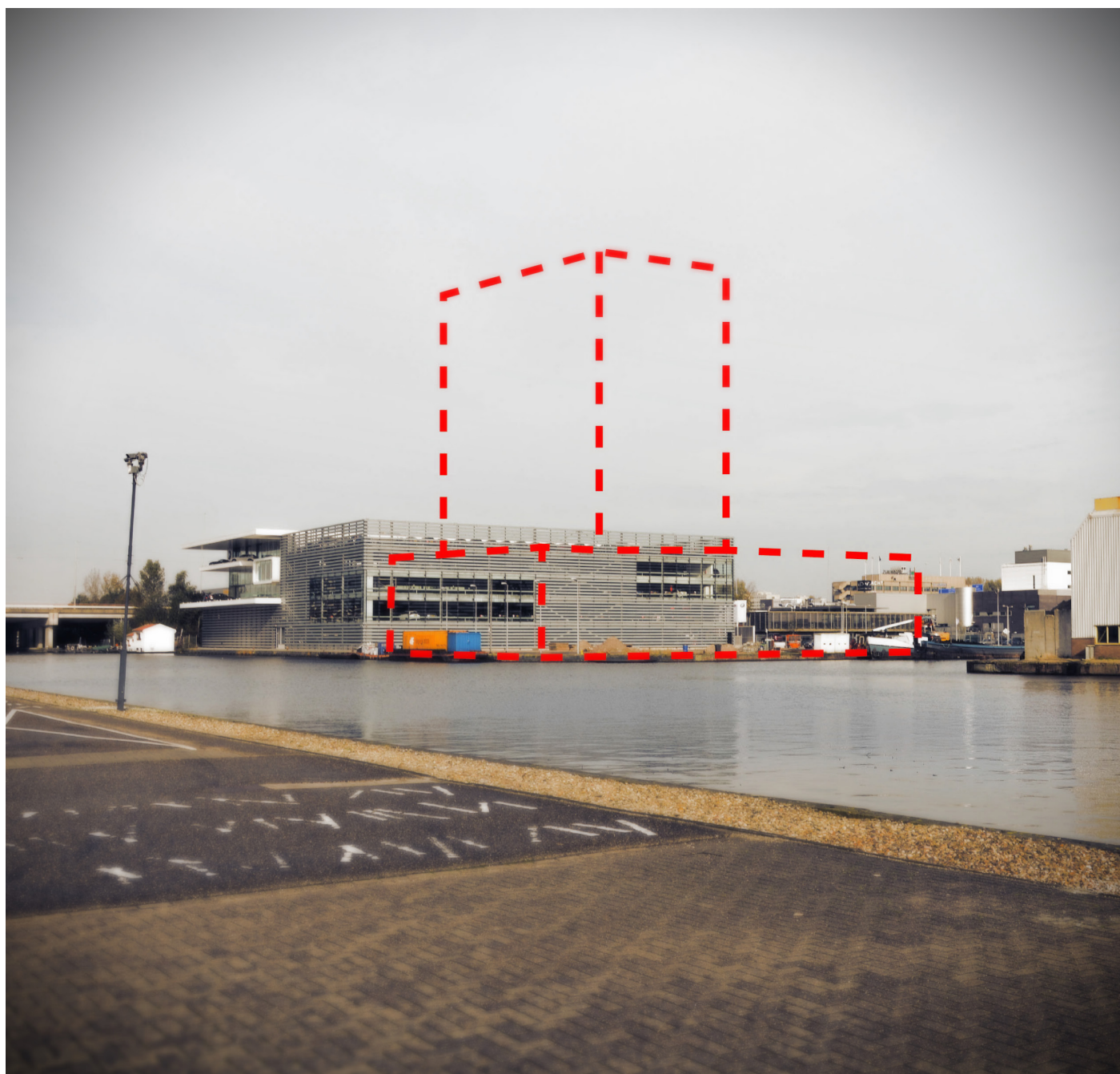
T 0411 850 400

www.bro.nl

info@bro.nl

verbeelding: Viewpoint ©

www.viewpoint.nl



Beeldkwaliteitplan

Pieter Braaijweg kavel 1

25-11-2019

1 Aanleiding

Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel te inspireren en richting te geven aan de ambities van het hotel aan de Pieter Braaijweg en mogelijk ook voor de rest van het Amstel Business Park Zuid. Naast de gebouwde omgeving zal ook de openbare ruimte langs het water een impuls krijgen. Het vervoer over water wordt gestimuleerd en de kade zal daarvoor geschikt gemaakt worden.

Een Supervisor zal de bouwaanvraag begeleiden. Het is een open proces, vanaf schetsontwerp zal worden uitgedaagd om een flexibel gebouw te ontwikkelen. De uitgangspunten hiervoor zijn vertaald in onderstaande regels. Naast het Beeldkwaliteitplan is er een kavelpaspoort met bouwregels. Het ontwerp zal getoetst worden door de Welstandscommissie.

Uitdagingen zijn hoe om te gaan met alzijdigheid naar zijn omgeving en de toepassing van geluidsreducerende maatregelen in de architectuur.

1.1

Het gebied

Het bedrijventerrein rondom de Pieter Braaijweg is onderdeel van het Amstel Business Park Zuid. Het Business Park lag als werkgebied aan de rand van Amsterdam, maar woningbouw vanuit Overamstel en mogelijk van de Nieuwe Kern komen steeds dichterbij. Door deze ontwikkelingen zal het gebied eerder op het netvlies komen van initiatiefnemers en zal verkleuring plaatsvinden naar functies die meer op de stad zijn georiënteerd. Gebouwen langs de A10 profiteren van de gunstige zichtlocatie. G-star, BMW en Zuidpark laten dit al zien, zij zetten de toon voor de ambitie in dit gebied. Deze bedrijven hebben bewust gekozen voor een locatie dichtbij de stad, werknemers reizen vaak met de metro en autoshowrooms zijn meer op de stad georiënteerd. In de luwte van de zichtlocaties liggen de kleinschalige bedrijven, zij zorgen voor levendigheid in dit gebied. Juist de mix van bedrijven maakt dit bedrijventerrein aantrekkelijk: een grote diversiteit in bedrijfssectoren, diversiteit in kavelgroottes en bestaande en nieuwe gebouwen. De gunstige ligging ten opzichte van de stad en de goede bereikbaarheid per metro, auto en over water maken Amstel Business Park Zuid tot een uniek werkgebied.

1.2

De locatie

Kavel 1 ligt in het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid in de gemeente Ouder-Amstel aan de Pieter Braaijweg en de Duivendrechtsevaart. Kavel 1 is bestemd voor een hotel ontwikkeling met (creatieve) bedrijvigheid, broedplaatsen en/of leisure en een zelfstandige horeca (restaurant, café) in de plint. De ambitie is om een multifunctioneel gebouw op deze kavel te ontwikkelen om te zorgen voor levendigheid, activatie van deze mooie plek aan het water en ondernemers uit de buurt en stadsbewoners naar het gebied te trekken. De combinatie met bedrijfsruimte en broedplaats maakt het een bijzonder hotel, geen standaard snelweg hotel. Bij de ontwikkeling van dit multifunctioneel gebouw hoort een verbinding voor voetgangers en fietsers langs het water naar de metro.



Ligging Amstel Business Park Zuid in de regio Amsterdam en de gemeentegrens Ouder-Amstel



Ligging Amstel Business Park Zuid aan de A10



Ligging Amstel Business Park Zuid

1.3

Richtlijnen Werkstad Overamstel* (versie 21.02.2019)

De werkstad Overamstel is een gebied in transitie. Nu nog een bedrijventerrein, maar langzaam veranderend naar een gemengd stedelijk gebied waar het goed werken, wonen en verblijven is. De ontwikkeling van kavel 1 draagt bij aan deze transitie. In de Richtlijnen voor de Werkstad staan zes principes centraal voor een duurzame stad waaraan alle ontwikkelingen in het gebied moeten voldoen. In de Richtlijnen zijn deze toegelicht en uitgewerkt per deelgebied. Onderstaand zijn de zes principes uitgewerkt voor kavel 1:

Activeer de straat en organiseer interactie: hotel, bedrijfsruimte, broedplaats en horeca versterken elkaar en activeren de kade. Met de komst van een hotel en werkruimtes komen er meer bezoekers naar het gebied. Horeca aan het water is erop gericht een prettig verblijfsplek aan de buurt toe te voegen, een plek waar de diverse gebruikers van het gebied elkaar kunnen ontmoeten, van de autodealer tot de hotelgast, van de kunstenaar in de broedplaats tot de wandelaar langs het water. De diversiteit van het gebied wordt weerspiegeld op deze kavel.

Werk aan innovatieve mobiliteit: in het gebied wordt erop ingezet de automobieliteit te verminderen en het gebruik van openbaar vervoer, fiets en deelsauto's te stimuleren. Een aantrekkelijke route voor langzaam verkeer langs de kade naar metrostation Overamstel is de basis voor een duurzame mobiliteit en het is onderdeel van de opgave. Bedrijven maken een mobiliteitsplan waarin wordt aangegeven hoe zij duurzame vormen van vervoer stimuleren. Parkeren is inpandig, waarbij de plint aan de straat geen parkeerfunctie heeft, er worden voldoende laadplekken gerealiseerd en aantrekkelijke fietsparkeerplaatsen.

Werk aan fossielvrije energievoorziening: in Ouder-Amstel wordt bij nieuwbouw maximaal ingezet op duurzaamheid. Wat betreft het thema Energie zijn de volgende doelstellingen benoemd: een energie neutrale leefomgeving, een duurzame energievoorziening zonder gasaansluiting (restwarmte/all-electric), benutting van duurzame bronnen en opwek (warmte- en koudernet, zonne-energie).

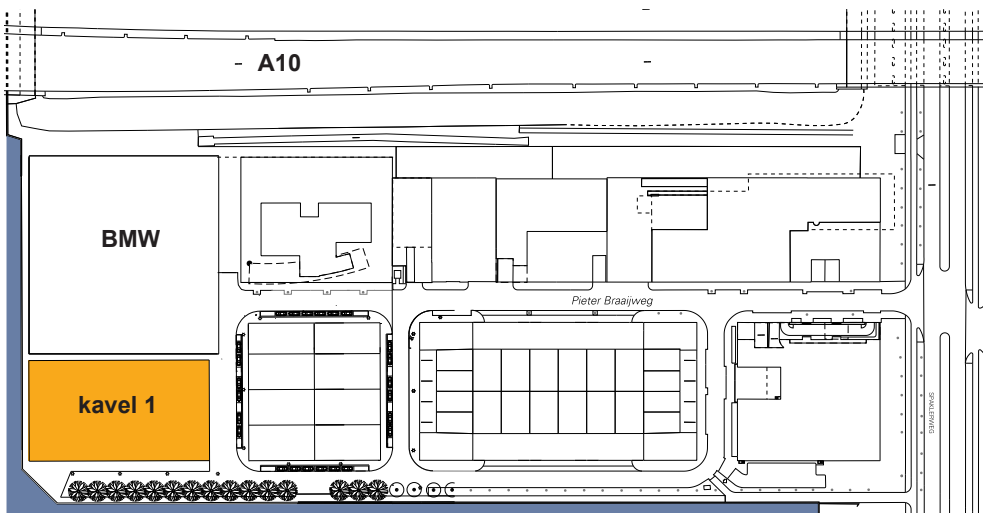
Maak leefbare en klimaatadaptieve openbare ruimte en geobuizen: de stad moet rainproof worden gemaakt, zowel de openbare ruimte als de private kavels (open ruimte en bebouwing). Bij een volledig bebouwde kavel zijn groen-blauwe daken noodzakelijk, waarbij de daken benut worden voor het toevoegen van groen, eventueel in combinatie met zonnepanelen.

De kades worden omgevormd tot groene, autovrije kades. De Duivendrechtse vaart is één van de belangrijkste kwaliteitsdragers van het gebied. De oever wordt bij iedere nieuwe ontwikkeling meer openbaar en verbonden tot een doorgaande route. Essentieel voor deze ontwikkeling is de verbinding langs de kade met de metrohalte Overamstel aan de andere kant van de A10 en de verbreding langs de kade bij BMW met een steiger.

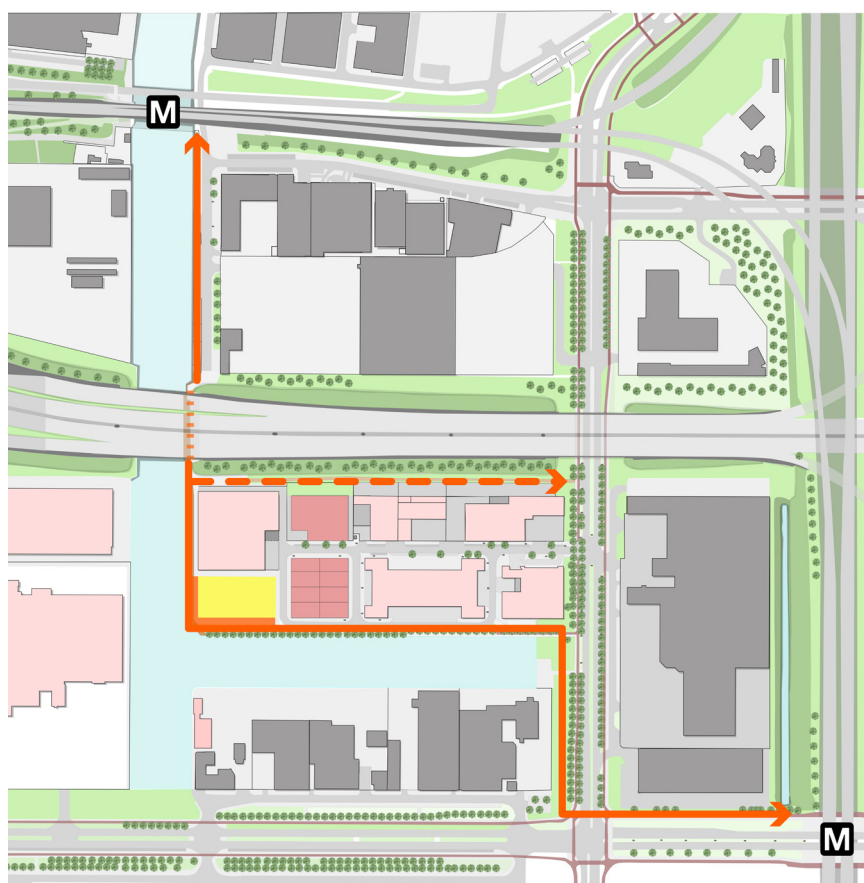
Bouw aan een leesbare en afwisselende stad: levendige plint met verschillende functies en herkenbare entrees. Door het toevoegen en combineren van verschillende functies (zoals hotel, horeca, leisure en creatieve bedrijvigheid) neemt de interactie tussen de verschillende functies en gebruikers toe en wordt het prettiger om in het gebied te verblijven. Binnen het bouwkegel wordt de bouwmassa uitgewerkt in verschillende bouwvolumes, met een basismassa (hoogte max 15 meter) en een hoogteaccent (maximaal 57 meter). De toren vormt hierbij een herkenningspunt en doet mee in het torenlandschap. Het aantal torens zal de komende jaren toenemen met ontwikkelingen rond metrohalte Overamstel en aan de Spaklerweg. Deze hoteltoeren verhoudt zich tot dit torenlandschap als één van de torens, passend in schaal, kleur en materiaalgebruik.

Ontwikkel flexibele en robuuste gebouwen: het gebouwcomplex/ de gebouwdelen dienen multifunctioneel gebruik en functieverandering mogelijk te maken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van voldoende daglichttoetreding, een hogere verdiepingshoogte, opdeelbaarheid in kleinere units en een splitsbare leidingenstructuur.

* De gemeente Ouder-Amstel heeft in november 2017 de Ruimtelijke Economische Visie Amstel Business Park Zuid vastgesteld. Momenteel werkt ze deze visie uit onder de titel "Richtlijnen Werkstad Overamstel"



Locatie kavel 1, Pieter Braaijweg



Situatie Kavel 1 in ABPZ gebied

2 Pieter Braaijweg kavel 1

2.1

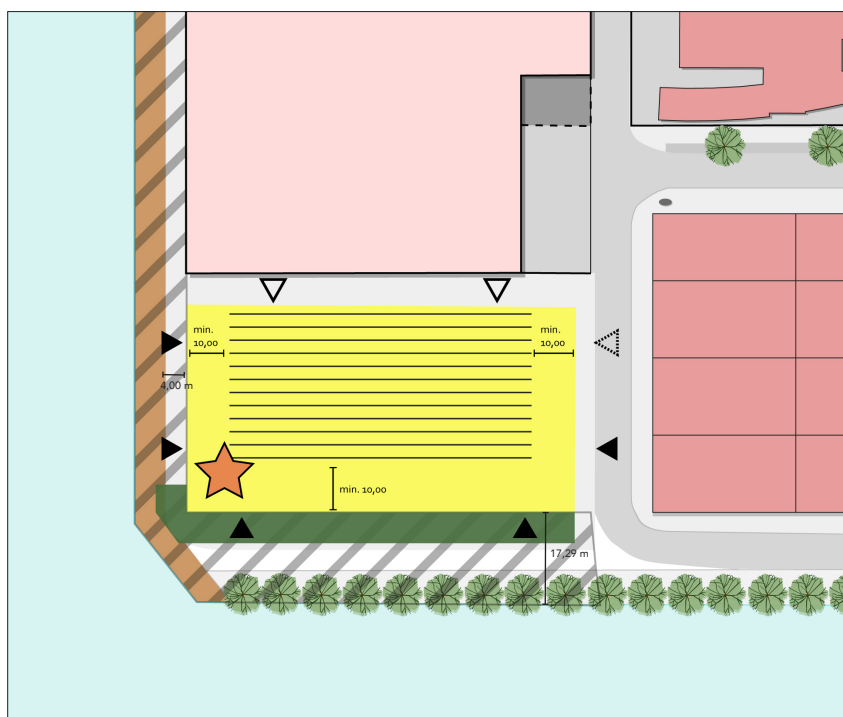
Basis

- In het ontwerp moet voldoende samenhang zijn tussen vorm, functie en constructie.
- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de stedelijke ruimte.
- In het ontwerp is er evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- Het bouwwerk roept geen ongepaste associaties op (vorms en functies van het gebouwcomplex moeten zich goed tot elkaar verhouden).
- De architectonische middelen zijn voldoende beheerst ingezet.
- Het gebouwcomplex is geen icoon. Het is een multifunctioneel gebouw met aandacht voor de omgeving. Het zorgt voor levendigheid aan de Pieter Braaijweg en aan de kade.

2.2

Gebouw

- Het gebouwcomplex heeft een alzijdige uitstraling richting A10, omgeving, kades en Amstelscheg.
- Het bouwen binnen de stedenbouwkundige context betekent reageren op de cultuur van de plek. Een cultuur die bepaald wordt door lokale condities, sfeer en karakteristieken.
- Aangegeven dient te worden hoe het gebouwcomplex integreert met de directe en ruimtelijke context. Er dient aantoonbaar ingezet te worden op de best mogelijke toepassing wat betreft duurzaamheid en microklimaat. Met name bij hoogbouw is windhinder in relatie tot de beoogde gebruikskwaliteit van de buitenruimte een zeer belangrijk aandachtspunt.
- Entrees: zowel hotel, bedrijven als broedplaats krijgen een volwaardige entree aan de kade of aan de Pieter Braaijweg. Bedrijfsruimte en broedplaats zijn volwaardig onderdeel van het gebouwcomplex met een eigen entree, aansluiting met de horeca en voldoende daglicht. Aan de achterkant (zijde BMW) alleen voor logistiek, niet voor bezoekers/ gebruikers.
- Het gebouwcomplex wordt opgebouwd uit verschillende delen. Contrast wordt niet geschuwd, mits de delen gelijkwaardig worden behandeld.
- Verdiepingshoogte: minimaal 3,5 m vrije hoogte plint en voor de vloeren in broedplaats en bedrijfsruimte. Vloerhoogte hotel kan standaard zijn.



Bouwregelkaart Kavel 1

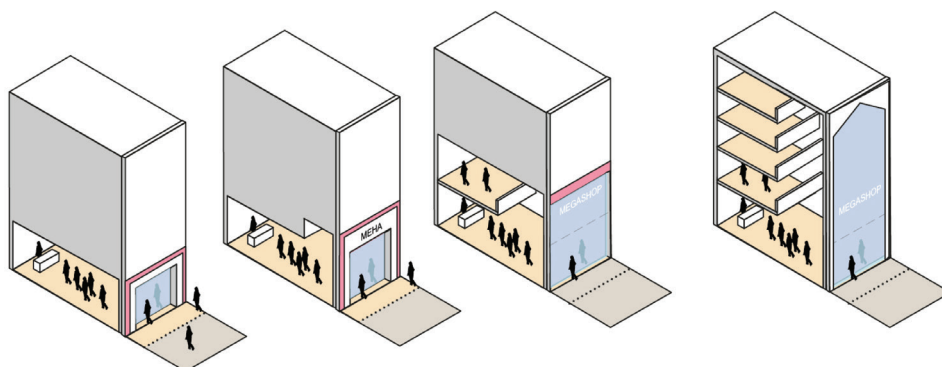
Legenda		Programma ABPZ, KAVEL 1	
	Kavel 1		Entrees voetgangers in alle drie hoofdgevels
	Bestaande bebouwing		Zoekgebied Entree expeditie en parkeren
	Ontwikkeldkavels		Optie Entree Parkeren
	Duivendrechtsevaart		Zoekgebied terraszone
	Steiger		
	Verblijfsgebied voetganger en fiets		
	Zoekruimte parkeren		
	Horeca gelegenheid		

enkelhoog
3,5- 4m

premium
5,5m

dubbelhoog
7-10m

"superplint"
»15m



Plinttypen. Bron: Publiek Interieur. MDBS.

2.3

Architectonische uitstraling

- De architectuur van het gebouwcomplex reageert op zijn context: het is open aan de kade, en het is aantrekkelijk en vriendelijk op verschillende schaalniveaus (wijk, straat, voordeur).
- De architectuur vertegenwoordigt de activiteiten van het gebouwcomplex.
- Langs de waterkant moet er continuïteit zijn door het maken van voorzieningenplinten. Samenhang in de gebouw-volumes wordt verkregen door de opbouw van plint en toren en andere eventuele volumes.
- Transparante gevels op begane grond dragen bij aan de sociale veiligheid. Minimaal 50% van de west-, zuid- en oost gevels op de begane grond zijn transparant (glas: streven is zo laag mogelijke reflectiegraad en zo transparant mogelijk).
- Er is een aantrekkelijke plint (minimaal een premium plint) met een grote opening van bijvoorbeeld glas naar de openbare ruimte van de kade. Als de toren uitgelijnd met de rooilijn is, moet de plint een superplint zijn.
- Parkeren is geïntegreerd in het gebouwcomplex.
- De bevoorradings- en opslagruimte zijn geïntegreerd in het gebouwcomplex en bevinden zich aan de noordzijde van het pand in de tussenstraat.
- Hekwerken zijn niet toegestaan.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Luifels, inbraakwerende voorzieningen, buitenruimten, het toepassen van licht en andere elementen vormen integraal onderdeel van de architectuur. Het 'aanlichten' van (delen van) het gebouwcomplex dient zoals gebruikelijk in de rest van de stad plaats te vinden' conform Lichtbeleid Amsterdam 2017-2022.

2.4

Massa

- Alle programmaonderdelen zijn in een gebouwcomplex met meerdere herkenbare volumes geïntegreerd (niet in aparte gebouwen). Elke programmaonderdeel is te identificeren in het gebouwcomplex.
- De basis van het gebouwcomplex heeft een minimale bouwhoogte van 9 meter en een maximale van 15 meter.
- Het hoogteaccent heeft een minimale bouwhoogte van 40 meter en een maximale van 57 meter.
- Duurzame voorzieningen zoals groene daken worden gestimuleerd en zijn geïntegreerd in het ontwerp.
- Installaties en nutsvoorzieningen zijn geïntegreerd in het ontwerp.

2.5

Reclame

- Reclame-uitingen vertegenwoordigen de gebruiker.
- Reclame-uitingen zijn hoogwaardig en voegen zich in het gevelontwerp.
- Doeken, borden, bestikking, banieren en vlaggen zijn alleen tijdelijk toegestaan en gebeurtenis/ evenement gerelateerd.
- Twee landenvlaggen zijn toegestaan aan of op gebouwen ten dienste van hotels met een grotere gevelbreedte dan 20,00 m

2.6

Dag- en nachtbeeld

- Er is een duidelijk dag- en nachtbeeld, het nachtbeeld draagt bij aan de verlichting van het gebied en wordt afgestemd met verlichting in de openbare ruimte.

2.8

Gezondheid

- Gezondheid en menselijk welzijn zijn van grote waarde. In een gezond gebouw werken mensen in een comfortabel klimaat, met voldoende daglicht en uitzicht en een comfortabele akoestische omgeving, en staat natuurlijke ventilatie van de binnenruimtes voorop. Welzijn betekent een vergroting van maatschappelijke betrokkenheid. Bij uitstek kan dit gerealiseerd worden in de stedelijke plint door collectieve ruimtes zoals entreegebieden en atria voor algemeen gebruik geschikt te maken.

2.9

Technische voorzieningen

- Technische ruimten zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouwcomplex, vormen geen beperking voor het functioneren van de plint, en hebben geen nadelige invloed op de ernaast gelegen functies.
- Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.

3 Referenties architectuur



^ Hotel in combinatie met creatieve bedrijvigheid
broedplaats: studentenhotel Wibautstraat



^ [Het gebouw kan worden opgebouwd uit verschillende delen].
Duidelijk aanwezigheid van broedplaats in combinatie met het
hotel volumen. Mogelijke programmatische uitwisseling
v



^ De toren heeft een aantrekkelijke uitstraling en is alzijdig



^ Plint: open, actief en transparant



^ Plint: open, actief en transparant

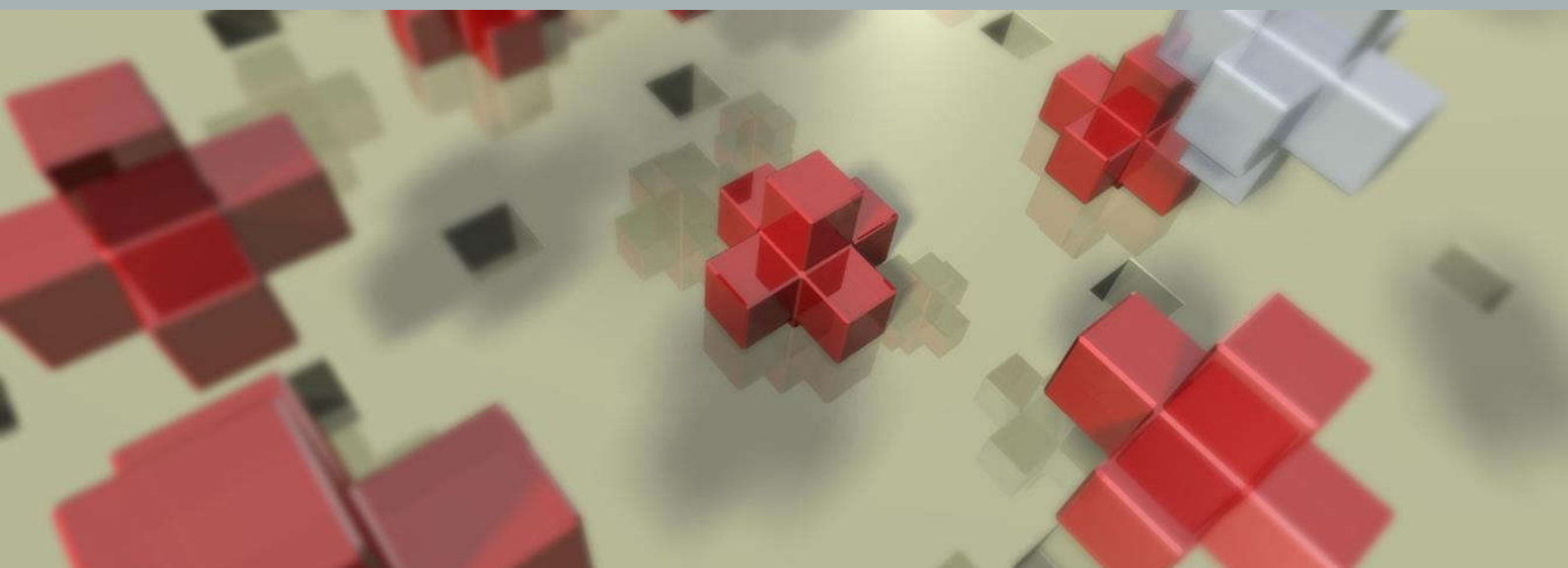


^ Open hoge plint aan de waterzijde



^ Horeca activeert de kade en creëert een prettig verblijfsplek

Bestemmingsplan Pieter Braaijweg – Kavel 1
Gemeente Ouder-Amstel
Bijlagenboek



Bestemmingsplan Pieter Braaijweg – Kavel 1

Gemeente Ouder-Amstel

Bijlagenboek

Rapportnummer: 211x09513_bijlagenboek

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0437.BPPBraaijwKavel1-VA01

Datum: 3 december 2019

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam

Projectteam BRO: PZ, JvdA

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, abstract

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan, Pieter Braaijweg, hotel, Amstel Business Park Zuid

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

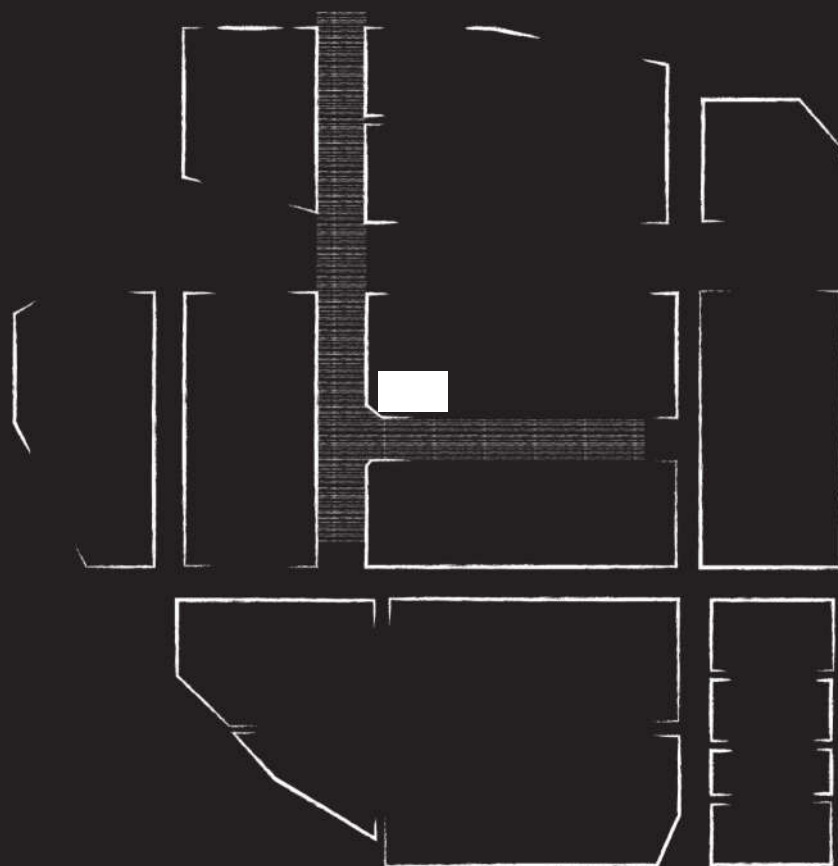
Pieter Braaijweg - Kavel 1

Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting	3
Bijlage 1 Kavelpaspoort	4
Bijlage 2 Laddertoets voor duurzame verstedelijking	13
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	46
Bijlage 4 Bodemonderzoeken	97
Bijlage 5 Externe veiligheid	636
Bijlage 6 Luchtkwaliteit	754
Bijlage 7 Water	788
Bijlage 8 Flora en fauna	810
Bijlage 9 Verkeer en parkeren	825
Bijlage 10 Plan- en objectanalyse LIB Schiphol	831
Bijlage 11 Aanmeldingsnotitie	851
Bijlage 12 Aeriusberekening	867

Bijlagen bij toelichting

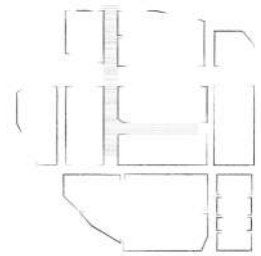
Bijlage 1 Kavelpaspoort



Amstel Business Park Zuid (ABPZ)

Kavelpaspoort kavel 1

07-05-2019



Kavelinformatie

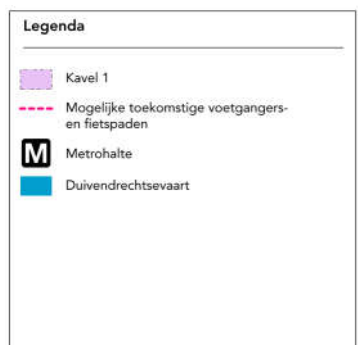
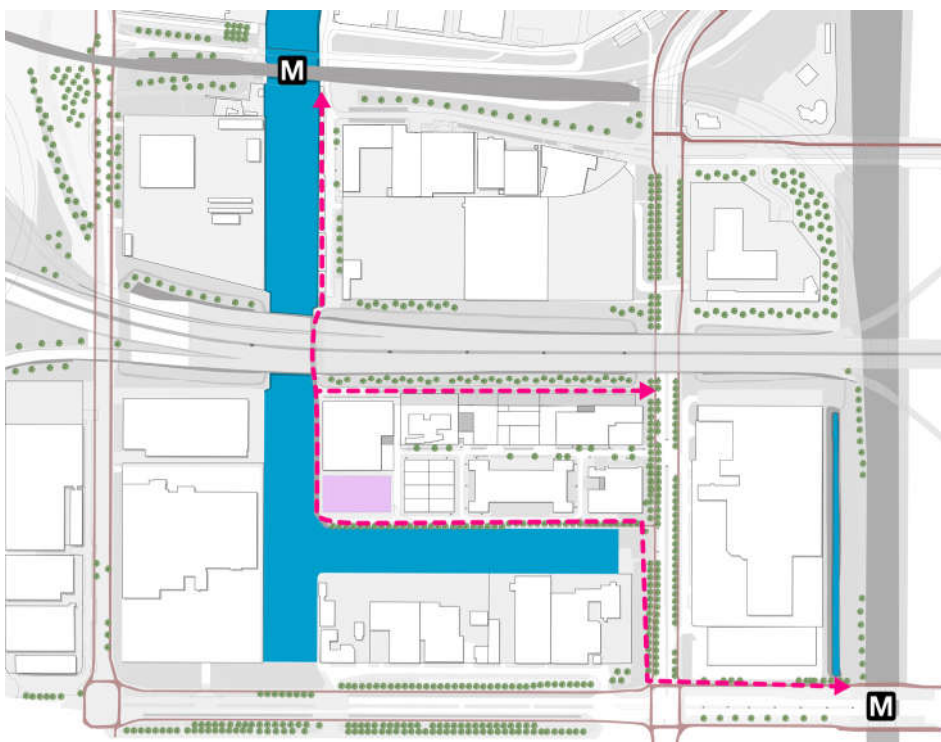
Locatie: Kavel 1 ligt in het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid in de gemeente Ouder-Amstel aan de Pieter Braaijweg en de Duivendrechtsevaart.

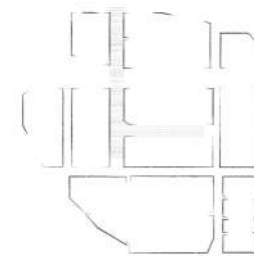
Kavelgrootte: Circa 3000 m² (circa 75m x 40m conform de kadastrale grenzen).

Omgeving: Het bedrijventerrein rondom de Pieter Braaijweg is onderdeel van het Amstel Business Park Zuid. Het Business Park lag als werkgebied aan de rand van Amsterdam, maar woningbouw vanuit Overamstel en mogelijk van de Nieuwe Kern komen steeds dichterbij. Door deze ontwikkelingen zal het gebied eerder op het netvlies komen van initiatiefnemers en zal verkleuring plaatsvinden naar functies die meer op de stad zijn georiënteerd. Gebouwen langs de A10 profiteren van de gunstige zichtlocatie. G-star, BMW en Zuidpark laten dit al zien, zij zetten de toon voor de ambitie in dit gebied. Deze bedrijven hebben bewust gekozen voor een locatie dichtbij de stad, werknemers reizen vaak met de metro en autoshowrooms zijn meer op de stad georiënteerd. In de luwte van de zichtlocaties liggen de kleinschalige bedrijven, zij zorgen voor levendigheid in dit gebied. Juist de mix van bedrijven maakt dit bedrijventerrein aantrekkelijk: een grote diversiteit in bedrijfssectoren, diversiteit in kavelgroottes en bestaande en nieuwe gebouwen. De gunstige ligging ten opzichte van de stad en de goede bereikbaarheid per metro, auto en over water maken Amstel Business Park Zuid tot een uniek werkgebied. De Pieter Braaijweg is de enige weg die toegang geeft voor autoverkeer naar de kavel.

De kavel ligt tegenover de Mebin betoncentrale en wordt ervan gescheiden door de Duivendrechtsevaart. Ten noorden van kavel 1 staat de BMW-dealer/showroom, en ten oosten, ligt kavel 2. Op deze kavel ontwikkelen momenteel meerdere creatieve bedrijven hun eigen duurzame bedrijfspand.

Kavellocatie





Programma

Totaal: Minimaal 17.000 en maximaal 20.000 m² BVO bovengronds bouwoppervlakte

Hotel, inclusief bijbehorende voorzieningen: 8.000 - 12.000 m² BVO

Zelfstandige Horeca (restaurant, cafe): maximaal 500 m² BVO.

Creatieve Bedrijvigheid en/of leisure: minimaal 5.000 m² maximaal 9250 m² BVO

Broedplaats: minimaal 2.500 m² maximaal 6750 m² BVO

Parkeren: totaal minimaal 103 en maximaal 177 parkeerplaatsen aanwezig op eigen (niet openbaar) terrein.

Fiets- en brommerparkeren: maximaal 208 parkeerplaatsen o.b.v. norm, aanwezig op eigen (niet openbaar) terrein.

- Hotel: 0.2 per kamer
- Broedplaatsen/bedrijven: 1,45 per 100 m²
- Horeca: 10 per 100 m² BVO

Bouwregels

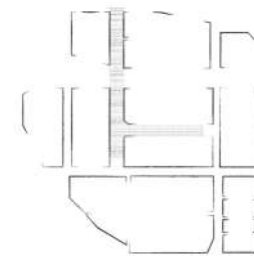
Architectuur en materialisering: Dit is een multifunctioneel gebouw met aandacht voor de omgeving, dat zorgt voor levendigheid aan de Pieter Braaijweg en activeert deze mooie plek aan het water. De combinatie met creatieve bedrijvigheid en broedplaats maakt het een bijzonder hotel. De architectuur van de verschillende volumes van het gebouwcomplex laat duidelijk de functie zien die zij herbergen. Het hotelvolume heeft een duidelijke hoteluitstraling en het broedplaatsvolume is duidelijk te onderscheiden als broedplaats. De materialisering van de gebouwen moet dit ondersteunen. Samenhang in de gebouw-volumes wordt verkregen door de opbouw van plint en toren.

De architectuur van het gebouw reageert op zijn context: het is open aan de kade, en het is aantrekkelijk en vriendelijk op verschillende schaalniveaus (wijk, straat, voordeur). Langs de waterkant moet er activiteit zijn door het maken van voorzieningenplinten.

Er is een aantrekkelijke plint met een grote opening van bijvoorbeeld glas naar de openbare ruimte van de kade, op de westelijke en/of zuidelijke gevels. Transparante gevels op begane grond dragen bij aan de sociale veiligheid. Minimaal 50% van de gevel op de begane grond is transparant. Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven. Luifels, inbraakwerende voorzieningen, buitenruimten, het toepassen van licht en andere elementen vormen integraal onderdeel van de architectuur. Het 'aanlichten' van (delen van) het gebouw dient zoals gebruikelijk in de rest van de stad plaats te vinden' conform Lichtbeleid Amsterdam 2017-2022.

Parkeren is geïntegreerd in het gebouw. De bevoorradings- en opslagruimte zijn geïntegreerd in het gebouw en bevinden zich aan de noordzijde van het pand in de tussenstraat.

Buitenruimten en oplossingen voor te hoge geluidswaarden zijn geïntegreerd in het totaalbeeld van het gebouw. Materialen zijn echte materialen die aantrekkelijk verouderen.



Rooilijnen: De rooilijnen volgen de contouren van het blok zoals aangegeven in de tekening.

De voorgevelrooilijnen kunnen incidenteel inspringen in de plint. Dit is ondergeschikt aan het totale gevelvlak.

70% van de plint dient in de rooilijn te liggen.

Volume en bouwhoogte: Het bouwvolume bestaat uit 2 delen: een horizontaal en een verticaal. De bouwhoogte van het oostelijk horizontale bouwvlak is minimaal 9 meter en maximaal 15 meter.

Het hoogteaccent ligt aan de westzijde van het bouwplot, ligt 10 meter terug ten opzichte van de westelijke rooilijn en is minimaal 40 en maximaal 57 meter hoog.

Het torenvolume ligt binnen een rechthoek van 24 x 40meter; 10 meter vanaf de westelijke rooilijn.

De toren mag wel of niet uitgelijnd worden met de zuidelijke rooilijn. Als het niet uitgelijnd is, zijn er set-backs van minimaal 5m. Als de toren uitgelijnd met de rooilijn is, dan heeft het hele gebouw een superplint [zie schema "Plinttypen" op pagina 8, Beeldkwaliteitsplan Pieter Braaijweg kavel 1).

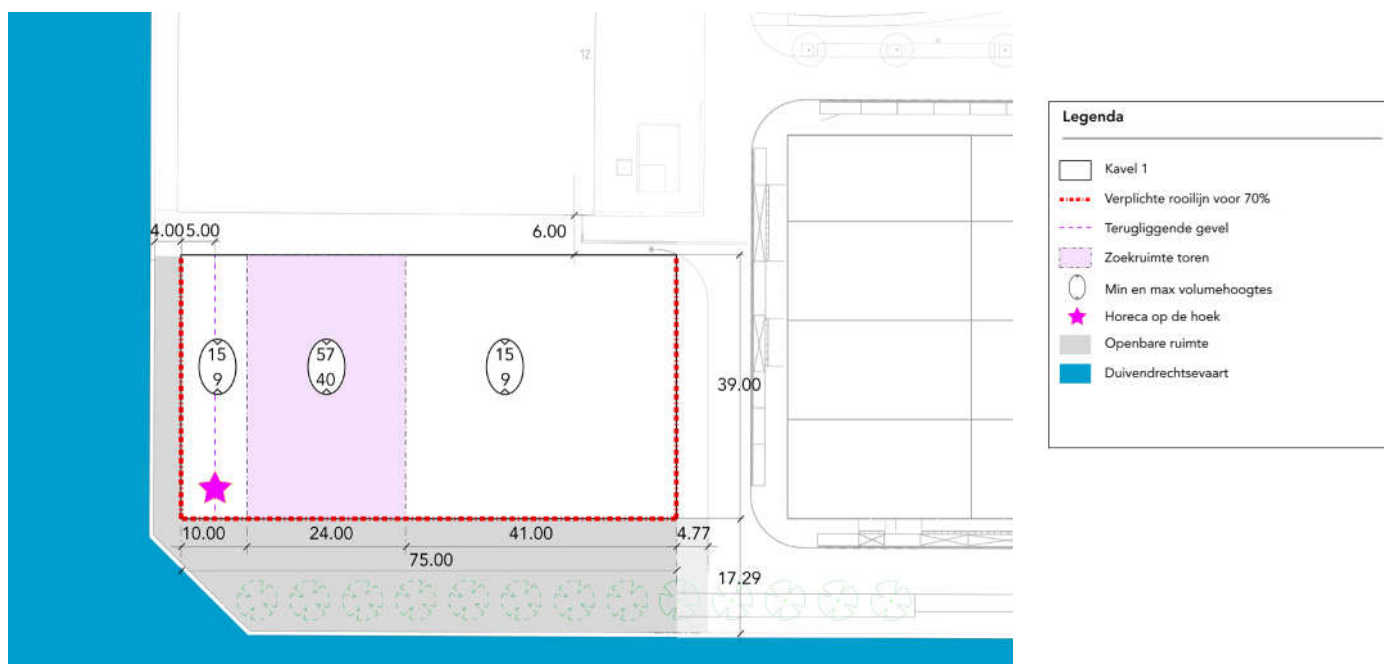
Alle hoogtes zijn gemeten t.o.v. het maaiveld, met uitzondering van de maximale hoogte van 57m. Deze is gemeten vanaf NAP. Maaiveld ligt op circa 0,60 +NAP.

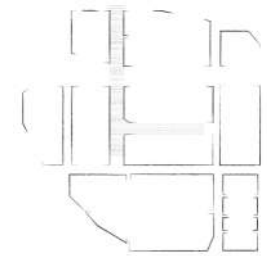
Footprint: Maximaal 3000 m² inclusief parkeren en fietsenstalling. De footprint van de toren is maximaal 800m².

Ontsluiting (entrees): De entrees liggen aan het oost, zuid en westzijde van het gebouw. Aan de noordzijde komt een servicestraat ten behoeve van laden en lossen en parkeren. De entree van de parkeergarage is uitsluitend toegestaan aan de noordzijde van het gebouw ten zuiden van de BMW kavel, of aan de noordoostelijke hoek van het gebouw, aan de Pieter de Braaijweg .

De breedte van de service straat is ten minste 6 meter.

Kavelkaart 1. Bouwhoogte en volume





Plinten: De verdiepingshoogte van de begane grond is overal minimaal 4,5 meter. Aan de west-, zuid en oostzijde van het gebouw zijn de plinten actieve gevels op begane grond, waar minimaal 50% is transparant (glas: streven is zo laag mogelijke reflectiegraad en zo transparant mogelijk), waarbij een ruimtelijke/programmatische relatie wordt gemaakt tussen binnen en buiten. De diversiteit van programma en zijn entrees is over de drie gevels verdeeld.

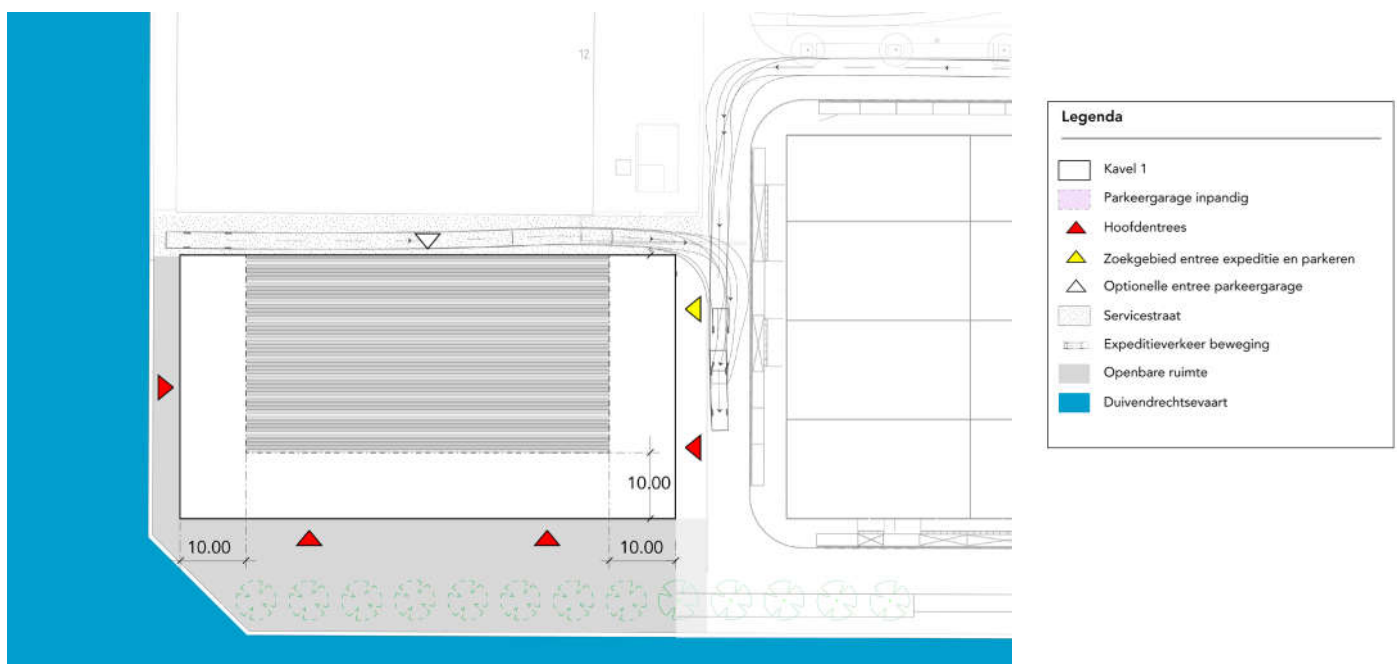
Luifels zijn in het kavelpaspoort toegestaan en wenselijk aan de zijdes van het water (zuid en westzijde).

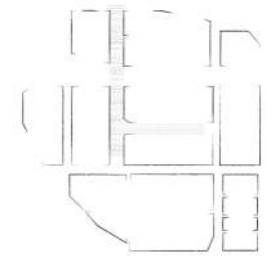
Aan het waterzijde zal een terugliggende gevel komen waarmee meer ruimte wordt gecreëerd langs het water.

Parkeerruimtes: Parkeren vindt plaats op eigen terrein binnen en/of onder het bouwvlak. Uitgangspunt is dat het half verdiept en/of bovengronds parkeren 10 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn (met uitzondering van de noordgevel). De verdiepingshoogte is voldoende om het parkeergebouw in de toekomst te kunnen transformeren naar andere bestemmingen. De entree van de parkeergarage dient te worden gelegen aan het achterstraatje, op de noordgevel, of (optioneel) aan de oostzijde. Hellingbanen worden intern opgelost. De inrit van de parkeergarage en expeditie dient in het bouwvolume te worden opgenomen. Dit vindt plaats aan de noordzijde van de kavel zoals aangegeven op de bouw regelkaart. Ten behoeve van de verkeersveiligheid moet voor het uitrijden van de parkeergarage inpandig een vlakstand aanwezig zijn van minimaal 5 meter lengte, welke direct aansluit op de openbare ruimte.

Fiets- en brommerparkeren voor werknemers en bezoekers van zowel het hotel als de overige voorzieningen dient inpandig en gebruiksvriendelijk opgelost worden. Dit betekent dat de ruimte makkelijk toegankelijk moet zijn.

Kavelkaart 2. Entrees en logistiek





Kavel 1

kavelnummer

Verblijfsgebied aan de openbare ruimte: Aan de zuid en westzijde van het bouwblok komt een autovrij verblijfsgebied. Deze ruimte ligt goed op de zon en maakt gebruik van de ligging aan het water. Langs het water ligt een route voor langzaam verkeer richting de Spaklerweg en metrostation Van der Madeweg. Een route langs het water richting het noordelijk gelegen metrostation Overamstel onder de A10 door heeft hoge prioriteit en wordt onderzocht.

Het gebied krijgt een vriendelijke groene uitstraling waarbij door middel van een brede steiger de relatie met het water wordt versterkt.

De inrichting van de buitenruimte op maaiveld niveau wordt in samenwerking met de gemeenten (Amsterdam en Ouder-Amstel) vormgegeven met de bebouwde omgeving. Het ontwerp van de buitenruimte is onderdeel van de uitwerking van het plan openbare ruimte dat voor Amstel Business Park Zuid als uitgangspunt dient.

Overgang openbaar/ privé:

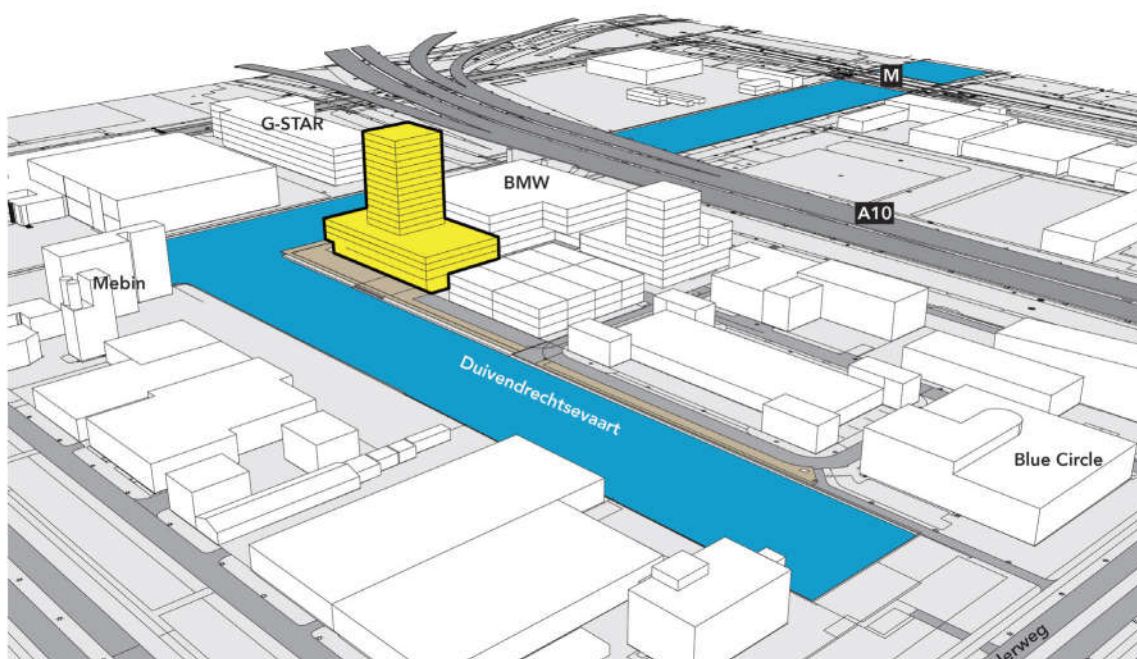
De overgang van de bebouwing en de openbare ruimte is gelijkvloers of met trappen. In de openbare ruimte worden geen obstakels (hekken, slagbomen, etc.) geplaatst om het gebouw te laten functioneren.

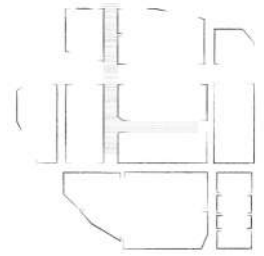
Daken: De daklaag dient als architectonische eenheid te worden vormgegeven; de verblijfruimtes, terrassen, kapvormen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Als er een dakterras komt, zijn positie dient afgestemd te worden met de schaduw van de toren.

Alle dakvlakken dienen benut te worden en een positieve bijdrage leveren aan de duurzaamheidsopgaven binnen het gebied. Dit kan op verschillende manieren. Denk hierbij aan regenopvang ten dienste van rainproof, energie opwekken met zonnepanelen en bijvoorbeeld daktuinen die de biodiversiteit vergroten.

Losstaande technische installaties, zoals telecommasten, dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de rooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Kavel 3D





Duurzaam en toekomstgericht bouwen: Minimale waterberging op de kavel is de totale kaveloppervlakte x 60mm per 24 uur en wordt hemelwater in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur). Groen op daken en gevels toevoegen (eventueel in combinatie met zonnepanelen) i.v.m. waterberging, hittestress, rainproof en zelf energie opwekken.

Aardgasloos

Voor deze kavel wordt als uitgangspunt BREEAM excellent gehanteerd.

Geluid: Er dient rekening te worden gehouden met de hoge geluidsbelasting, van de A10 en betoncentrale, op alle gevels. De hoogste geluidsbelasting is te verwachten in het hoogteaccent. Ook als deze geen geluidsgevoelige functies zijn, het moet wel gezorgd worden voor een prettig binnenklimaat. Het gebouwcomplex moet aan de Wet Geluidhinder voldoen.

Natuurinclusief bouwen: Hieronder vallen onder meer het maken van nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen in gevels. Bij de planvorming en voor het ontwerp dient nog contact te worden opgenomen met een ecooloog binnen de gemeente Amsterdam (Ruimte en Duurzaamheid) of binnen de gemeente Ouder-Amstel. Op de Amsterdamse website staat een handreiking voor natuurinclusief bouwen met allerlei voorschriften ten behoeve van de plaatsing van nestkasten, bijenhoeven of groene gevels.

Afvalinzameling: Inpandige ruimtes of ruimte aan de servicestraat, voor de tijdelijke opslag restafval, papier & karton, plastic & drankkartons, glas, textiel, en grof afval. Deze ruimtes zijn toegankelijk voor alle inzamelaars van de verschillende programmaonderdelen. Als mogelijk, afvalinzameling coördineren met andere gebouwen.

Erfafscheidingen: Hekwerken zijn niet toegestaan.

De erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp (VO en DO), zijn kwalitatief hoogwaardig en vormen een consistente eenheid met het gebouw. Erfafscheidingen in de vorm van willekeurige haagjes, hedra, 'Herashekwijk' e.d. zijn niet toegestaan, omdat dit geen consistente eenheid met het gebouw vormt. De uitstraling en het aanzicht van niet aan het zicht onttrokken onbebouwde ruimte is gelijk aan de vormgeving en uitstraling van de overige delen van het gebouwcomplex.

Technische installaties: Eventueel benodigde trafo's en objecten t.b.v. andere energiesystemen of dataverkeer dienen inpandig te worden opgelost. Voor zover deze vanuit de openbare ruimte benaderbaar moeten zijn, worden ze in de gevel geplaatst.

Nutsvoorzieningen: Mogelijke nutsvoorzieningen zoals datakasten of verdeelstations worden inpandig opgelost.

Bijlage 2 Laddertoets voor duurzame verstedelijking

Laddertoets herontwikkeling Pieter Braaijweg Kavel 1

Gemeente Ouder-Amstel



Laddertoets herontwikkeling Pieter Braaijweg Kavel 1

Gemeente Ouder Amstel

Rapportnummer:	211X09513
Datum:	21 februari 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer A. Slecht
Projectteam BRO:	J.C. Jansen Venneboer, Job van Schuppen
Trefwoorden:	Hotel, horeca, creatieve industrie, broedplaatsen, behoefte, Ladder duurzame verstedelijking, effecten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In onderhavige rapportage is de ladder doorlopen t.b.v. de herontwikkeling van de locatie Pieter Braaijweg Kavel 1 in de gemeente Ouder-Amstel.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. MANAGEMENTSUMMERY EN LADDER	2
2. BEHOEFTE-VERKENNING HOTEL	6
2.1 Trends, ontwikkelingen en cijfers hotels algemeen	6
2.2 Kwantitatieve marktverkenning MRA	8
2.3 Hotel-initiatieven in de MRA	9
3. BEHOEFTE-VERKENNING HORECA	11
3.1 Ontwikkeling vraagpotentieel inwoners	11
3.2 Trends in de horeca	11
3.3 Behoeft horeca	13
4. BEHOEFTE-VERKENNING OVERIGE FUNCTIES	16
4.1 Behoeft bedrijvigheid	16
4.2 Behoeft leisure	19
BIJLAGEN	
BIJLAGE 1: BELEIDSKADERS	1

1. MANAGEMENTSUMMERY EN LADDER

Aanleiding

De gemeente Amsterdam is eigenaar van een bedrijfskavel aan de Pieter Braaijweg en voornemens dit kavel uit te geven middels een tender, met de bedoeling een deel van de gronden te laten ontwikkelen als hotel met aanvullende voorzieningen. Voorts dient de openbare ruimte en de kade langs de Duivendrechtsevaart binnen het plangebied verbeterd te worden. Het kavel en de kadegronden liggen binnen het bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid op het grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, aangezien het initiatief de maximale toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage overschrijdt en er geen sprake is van een afwijkende horeca-bestemming (vestiging van een hotel met voorzieningen). Ten behoeve van het plan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Beschrijving initiatief

Het volledige programma dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bedraagt maximaal 20.000 m² bvo. Daarbinnen is het volgende programma uitwisselbaar:

- Hotel, maximaal 12.000 m² bvo. Het aantal hotelkamers bedraagt ca. 240;
- Broedplaatsen, maximaal 6.750 m² bvo;
- Creatieve bedrijven en/of leisure, maximaal 9.250 m² bvo;
- Horeca in de cat. II, III en IV, maximaal 500 m² bvo.

Daarnaast voorziet het plan in maximaal 177 parkeerplaatsen.

Toelichting Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling moet worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Sinds 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. is sindsdien als volgt: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet daarbinnen in die behoefte kan worden voorzien. Omdat de onderhavige locatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, hoeft de locatiekeuze niet nader te worden gemotiveerd.

De planlocatie betreft de transformatie van bestaand stedelijk gebied en zodoende is onderhavige rapportage vooral gericht op de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de eventuele effecten hiervan op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. De behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling worden in dit onderzoek zowel op kwalitatieve als op kwantitatieve gronden beoordeeld met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Vestigingslocatie Amstel Business Park Zuid

De ontwikkeling maakt deel uit van het Amstel Business Park Zuid. Dit gebied ligt deels op Amsterdamse grond en deels in de gemeente Ouder-Amstel en heeft een oppervlakte van circa 80 hectare. Het gebied ligt centraal in de economische zone tussen Schiphol en het Academisch Medisch Centrum en hierbinnen vallen dus ook de ontwikkelingen in de Zuidas¹. Daarnaast ligt het nabij de ring A10 en op korte afstand van de Amsterdamse binnenstad en het centrum van Ouderkerk aan de Amstel.

De beleidsmatig ambitie is om het gebied hechter en toekomstbestendig te integreren binnen de stad. Werken is en blijft de kernactiviteit van het Business Park, maar omdat de stad en het bedrijventerrein naar elkaar toe zijn gegroeid, zijn er kansen voor een meer stedelijke werkomgeving. Voor de ontwikkeling van ABP-Zuid naar een werkstad is in de toekomst een intensiever ruimtegebruik nodig, met meer ontmoetingsmogelijkheden, een hogere ruimtelijke kwaliteit en meer menging met andere functies. De hoofdstraten en het water hebben de potentie om uit te groeien tot stedelijke dragers en het gebied wordt door de geplande nieuwe afslag van de A2 beter op de hoofdinfrastructuur aangesloten.

Plangebied Eilanden aan de Vaart

Het gebied van het Amstel Business Park Zuid is ingedeeld in vijf deelgebieden, waaronder de ‘**Eilanden aan de Vaart**’²; de vestigingslocatie voor het onderhavige initiatief. Dit gebied, rondom de Dui-vendrechtsevaart, heeft als bijzondere kenmerken de ligging aan de A10 (nabij afslag 11 Amsterdam-Amstel) en aan het water. Dit geeft het gebied een geheel eigen identiteit. Het gebied kent de hoogste dynamiek van alle deelgebieden en wordt in de Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid bij uitstek geschikt geacht voor creatieve industrie, inclusief verwante functies als horeca en groen. Opvallende bedrijven als BMW, G-Star en Blue Circle zetten het gebied steeds nadrukkelijker in de spotlights. Specifiek voor de planlocatie wordt in de visie gesteld, dat vanwege de ligging aan het water en de optimale bezonning, een publieks- en verblijfsfunctie aantrekkelijk kan zijn.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking: voldoende behoefte

Navolgend wordt het planinitiatief aan de Ladder getoetst in concluderende vorm. Voor een verdere cijfermatige toelichting wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van behoefte aan het beoogde hotel. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Er is al jaren sprake van een toenemende behoefte aan hotelkamers in de MRA, als gevolg van de (internationale) aantrekkingskracht van Amsterdam en Schiphol. Een belangrijke indicator is opvallend gestegen gemiddelde bezettingsgraad en omzet per hotelkamer in de MRA de afgelopen jaren.
- Vanwege de positieve groei prognoses en de bouwstop voor nieuwe hotelontwikkelingen in veel delen van de gemeente Amsterdam zal de vraag naar hotelkamers in de rest van de MRA naar alle waarschijnlijkheid nog verder toenemen.

¹ Ruimtelijke Plannen Ouder-Amstel (2013). Bestemmingsplan ABP Zuid.

² Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

- De bestaande planinitiatieven in de MRA kunnen niet voorzien in de toenemende vraag naar hotelkamers, zowel in de MRA als geheel als in de deelregio Amstelland en Meerlanden, waartoe de gemeente Ouder-Amstel behoort. In deze deelregio is er tot 2025 een tekort van minimaal 411 hotelkamers gecijferd³.

De behoefte aan de overige geprogrammeerde functies wordt als volgt beoordeeld:

- De horeca heeft een essentiële functie als ontmoetingsplek waar uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (B2B) van de diverse grote en kleinere bedrijven (veelal zonder eigen horeca) plaatsvinden.
- Goede horeca is eveneens van groot belang voor een sterke publieks- en verblijfsfunctie, zoals door de gemeente wordt beoogd voor het deelgebied Eilanden aan de Vaart binnen het ABP-Zuid.
- Naast vraag vanuit de bedrijven genereert sterke horeca ook altijd haar eigen vraag vanuit lokale inwoners, hotelgasten en andere bezoekers. Dit geldt zeker voor een onderscheidende en goed bereikbare (ook per auto) locatie als de onderhavige, die op korte afstand van de grote zakelijke en toeristische 'magneet' Amsterdam ligt.
- Ook vanuit bedrijven in de creatieve sector en broedplaatsen bestaat voldoende behoefte. Deze sterk groeiende bedrijfstypen hebben behoefte aan flexibel invulbare bedrijfsgebouwen, flexibele werkplekken en gunstige ruimtelijke vestigingscondities. Bovendien ligt de locatie in een regio met een sterke economische groei en bevolkingsgroei en bestaan er plannen voor een nieuwe afslag van de A2.
- Leisure is in veel opzichten een zeer brede sector, met vele doelgroepen en bezoekmotieven. De behoefte en effecten van nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook sterk afhankelijk van het te realiseren leisuretype, de productformule(s) en de doelgroepen. In algemene zin biedt de planlocatie vooral ontwikkelingskansen voor leisurefuncties als horeca, cultuur en evenementen. Daarbij is in veel gevallen synergie mogelijk met de overige functies ter plekke.
- Omdat de planlocatie in wezen deel uitmaakt van het stedelijk weefsel van de agglomeratie Amsterdam kan een leisurefunctie ter plekke inspelen op het omvangrijke draagvlak en de verwachte groei van de regionale bevolking, toerisme en zakelijke bedrijvigheid in de omgeving en de regio.

Aanvaardbare effecten

Met het onderhavige planinitiatief wordt extra hotel-, horeca- en bedrijfsruimte gerealiseerd. Er bestaat hiervoor een ruime behoefte, omdat de markt voor hotelaccommodatie, horeca en bedrijfsruimten zich in de onderhavige regio opvallend sterk ontwikkelt. De ontwikkeling sluit goed aan op de beleidsmatige intenties om in het plangebied en haar omgeving een multifunctionele werkstad te creëren, die hechter dan nu is geïntegreerd in het stedelijk weefsel.

Geconcludeerd wordt dat de effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio. Er wordt niet of nauwelijks extra leegstand verwacht door het onderhavige plan. De behoefte aan extra hotelaanbod zal in de regio naar alle waarschijnlijkheid nog aanzienlijk toenemen, ook vanwege de ontwikkelstop voor nieuwe hotelinitiatieven in een groot deel van de gemeente Amsterdam en de beleidsmatige wens om Airbnb te beperken. Op basis hiervan ligt het niet in de lijn der verwachting dat er gevestigd hotelaanbod zal verdwijnen als gevolg van dit initiatief. Ter illustratie: de gemiddelde bezettingsgraad van een hotelkamer in de MRA groeide de afgelopen

³ Meest actueel beschikbare cijfers over 2016

jaren aanzienlijk en bedroeg 75% in 2015. Doorgaans is een bezettingsgraad van 65-70% de indicatieve norm voor rendabel economisch functioneren. Ook is van belang is dat er in de gemeente Ouder-Amstel slechts één hotel is gevestigd, namelijk Bastion hotel Amsterdam Amstel; een hotel in het middensegment (3-sterren) met 192 kamers.

De veranderende behoefte aan huisvesting voor bedrijven (en kantoren) heeft als gevolg dat een kwalitatieve benadering moet prevaleren boven het 'traditionele', sectorale bedrijvenbeleid. Omdat bedrijven in met name de creatieve sector graag opereren vanuit levendige, multifunctionele locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen en de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen, past dit soort initiatieven doorgaans goed in het stedelijk gebied. Dit soort bedrijven trekt soortgelijke bedrijven aan en zorgt voor een veel gevarieerder, 'stedelijker' en levendiger gebied dan het huidige Amstel Business Park.

Er wordt in het gebied Amstel Business Park Zuid beleidsmatig veel waarde gehecht aan een stedelijke, levendige omgeving met o.a. horeca en winkels en een goede fiets- en OV-bereikbaarheid. Door horeca toe te voegen, eventueel in de vorm van leisure- of hospitalityconcepten, wordt het imago van het bedrijventerrein verbeterd en wordt de omgeving aantrekkelijk om te verblijven. Hotels en andere horeca worden in dit soort herontwikkelingsgebieden vaak doelgericht ingezet voor 'placemaking'. Tegelijkertijd concurreert horeca hier slechts beperkt met reguliere horeca in centrumgebieden in de omgeving. Derhalve zal ook de beoogde horeca-ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen onaanvaardbare effecten genereren.

Conclusie

Het planinitiatief sluit kortom goed aan op het gedachtegoed van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Het planinitiatief betreft transformatie van voormalige bebouwing. Tevens wordt de ontwikkeling ruimtelijk-stedenbouwkundig goed ingepast in het deelgebied Eilanden aan de Vaart, met een vanuit de gemeentelijke ambities in de toekomst prominente functie voor (creatieve) bedrijvigheid en verwante functies als horeca, hotelaccommodatie en groen. Om de vermelde redenen staat de gemeente Ouder-Amstel positief tegenover de onderhavige ontwikkeling.

2. BEHOEFTEVERKENNING HOTEL

2.1 Trends, ontwikkelingen en cijfers hotels algemeen

Hieronder worden de meest relevante trends en ontwikkelingen in de hotelsector besproken.

Trends macro-economie

- De sterk aantrekkelijke wereldeconomie zorgt voor een toenemend aantal zakelijke overnachtingen. De (zakelijke) hotelsector is namelijk sterk afhankelijk van het economisch klimaat.
- Het aantal buitenlandse gasten in Nederland is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. In 2016 is dit aantal met ca. 5% gegroeid ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal gasten is daarmee naar 15,7 miljoen gestegen. Op basis van de actuele trends en ontwikkelingen (lage euro, Brexit, terrorisme, etc.) verwacht het NBTC een groei van het inkomend toerisme van 3% voor Nederland in 2017. Het aantal buitenlandse (zakelijke) verblijfstoeristen zal daarmee uitkomen op ongeveer 16,2 miljoen; een nieuw recordjaar.
- De provincies Noord- en Zuid-Holland trekken met 9,8 miljoen overnachtingen in 2016 ruim de helft van de zakelijke bezoekers in Nederland aan⁴.

Trends consumentengedrag hotels

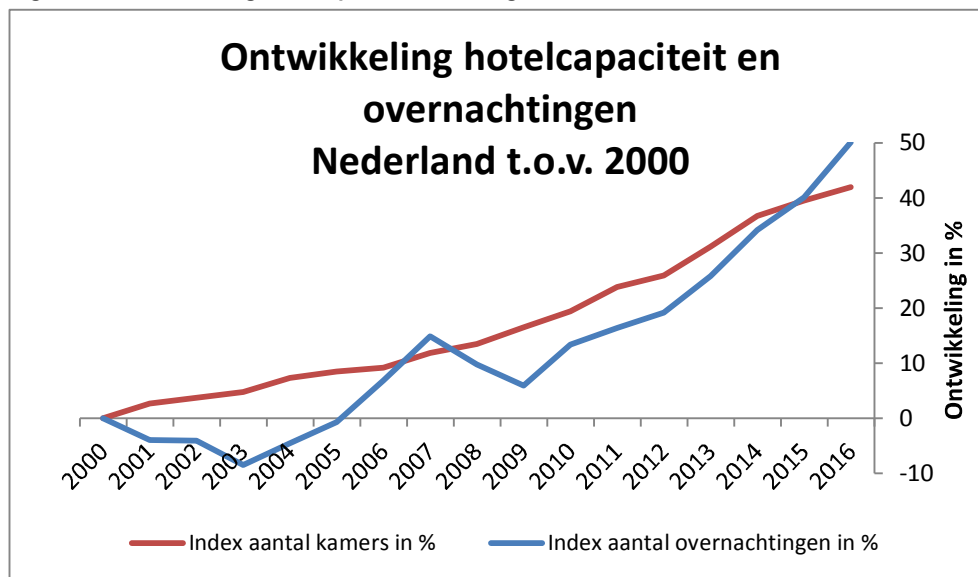
- De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. (Verblijfs)horeca richt zich daarom steeds meer op een totaalbeleving.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en leisure-concepten kunnen.

Algemene ontwikkelingen hotels

- De hotelsector is een uitermate vitaal en dynamisch, met landelijk en zeker in de regio Amsterdam (MRA) hoge groeicijfers. Ook het toekomstperspectief wordt algemeen positief ingeschat, ook door de mondiale groei van de economie en het toerisme.
- De groei van het aantal overnachtingen overtrof landelijk sinds 2000 de groei van de beschikbare kamer capaciteit (zie onderstaande figuur).
- Mede als gevolg van toenemende concurrentie door schaalvergroting en de opkomst van alternatieven (zoals Airbnb) richten steeds meer hotels zich op specifieke doelgroepen. Sommige hotels richten zich op nichemarkten, zoals boutiquehotels of moderne hostelconcepten.
- Hotels worden steeds meer met andere functies (zoals leisure, maar ook –creatieve- bedrijvigheid en dienstverlening) gemixt om de wervingskracht en belevingswaarde van gebieden te versterken.

⁴ CBS.nl Meer overnachtingen van zakenreizigers. 1-12-2016
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/48/meer-overnachtingen-van-zakenreizigers>

Figuur 2.1: Ontwikkeling hotelcapaciteit en –vraag in Nederland 2000-2016



Ontwikkelingen en vestigingsmilieu

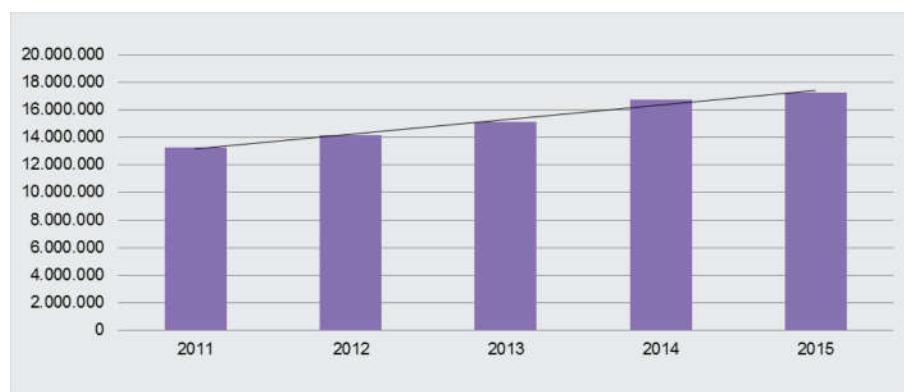
- Elk hotelprofiel vraagt eigen vestigingsmilieu. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen ‘zakelijke’ en ‘toeristische’ hotels.
 - De eerste groep richt zich doorgaans vooral op ‘stedelijke’ locaties die snel bereikbaar zijn per auto en (in mindere mate) per trein, representatief zijn en in het zicht liggen.
 - Nieuwe ‘toeristische’ hotels zijn meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden en dorpen of juist een aantrekkelijke locatie in het buitengebied.
- Ondanks de opkomst van alternatieve aanbieders (Airbnb) heeft de Nederlandse hotelsector een goed toekomstperspectief, door het sterk toenemende aantal buitenlandse (zakelijke) overnachtingen in Nederland. Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten (ruim sanitair, bureau, zitgelegenheid, Wifi, glasvezel, etc.) en aanvullende voorzieningen (lift, lounge, café-restaurant, telewerkplekken, parkeergelegenheid, etc.). Bijzondere perspectieven bestaan er, zoals vermeld, voor thematische en conceptgerichte hotels.

2.2 Kwantitatieve marktverkenning MRA

Vraag en aanbodontwikkeling MRA (behoefte)

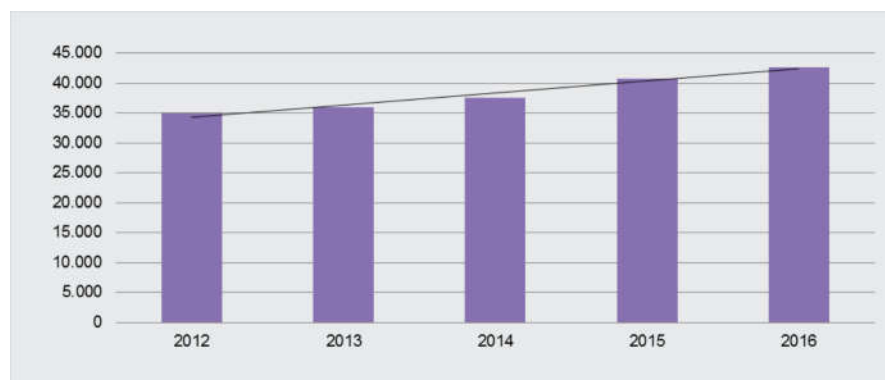
- De MRA ziet het aantal (zakelijk) toeristische overnachtingen nu al meer dan 5 jaar op rij groeien (zie figuur 2.2).
- Door het verder toenemend aantal toeristische en zakelijke overnachtingen zal ook de toekomstige behoefte aan hotelkamers blijven groeien in de MRA (zie figuur 2.2).
- In navolging van het groeiend aantal overnachtingen, groeit ook het aantal hotelkamers in de MRA (zie figuur 2.3).

Figuur 2.2: Groei van totaal aantal overnachtingen in MRA⁵



*Actuele cijfers op niveau van de MRA zijn niet beschikbaar.

Figuur 2.3: Groei van het aantal kamers in de MRA⁶



- Het aantal overnachtingen groeit de afgelopen jaren echter sneller dan het aantal kamers en dit uit zich in een toenemende kamerbezetting (tabel 2.4) en een relatief sterk stijgende omzet per hotelkamer in de regio Amsterdam⁷ (tabel 2.5).

⁵ Gemeente Amsterdam Toerisme in de MRA. 2015-2016

⁶ Gemeente Amsterdam Toerisme in de MRA. 2015-2016

⁷ Cijfers voor de MRA zijn er niet. Hosta hanteert de grenzen van de stadsregio Amsterdam en Schiphol.

- De verwachting is dat de omzet per beschikbare kamer in Amsterdam (en de regio) nog verder zal toenemen, ook omdat de gemeente Amsterdam geen medewerking meer verleent aan nieuwe initiatieven voor hotels in een groot deel van de gemeente. Tevens wordt getracht beleidsmatig de mogelijkheden voor de huisverhuur via Airbnb en soortgelijke platforms te beperken⁸. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt de schaarste aan hotelkamers in de regio verder toe.

Tabel 2.4: Gemiddelde kamerbezetting naar sterklasse in %⁹

	Amsterdam					regio					MRA				
ster NHC	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
0-1 ster	72	71	71	73	74	65	62	59	65	63	71	69	67	71	71
2 sterren	77	77	76	81	80	43	53	58	60	55	71	74	74	77	74
3 sterren	79	79	79	84	86	65	63	60	62	67	74	75	75	78	81
4 sterren	79	76	80	82	85	62	62	69	65	66	71	71	77	78	80
5 sterren	66	72	70	73	71	x	x	x	x	x	67	72	70	74	71
0-2 sterren	74	73	73	76	76	56	59	59	64	61	71	71	69	73	72
3 sterren	79	79	79	84	86	65	63	60	62	67	74	75	75	78	81
4-5 sterren	76	75	78	80	83	62	62	69	65	66	70	71	76	77	79
gemiddeld	75	75	76	79	81	61	61	61	63	64	72	72	72	76	76

Tabel 2.5: Ontwikkeling omzet per beschikbare hotelkamer (RevPar, in euro's)¹⁰

	2012	2013	2014	2015	2016
Amsterdam en Schiphol	91	93	95	100	108
Nederlands Gemiddeld	65	64	66	73	79

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de behoefte aan hotelkamers zal blijven toenemen in de MRA. Met de stop aan nieuwe hotelontwikkelingen in de dominante gemeente Amsterdam zal het aanbod zich beter spreiden over de regio.

2.3 Hotel-initiatieven in de MRA

In de ladder moet getoetst worden of de, in de voorgaande paragraaf geconstateerde behoefte, niet kan worden ondervangen middels bestaande planinitiatieven. Recent is in het kader van de hotelstrategie MRA, marktonderzoek¹¹ gedaan naar de marktmogelijkheden voor nieuwe hotelontwikkelingen in de MRA (zie onderstaande tabellen).

⁸ Gemeente Amsterdam, Overnachtingsbeleid Amsterdam, geraadpleegd oktober 2017

⁹ Gemeente Amsterdam Toerisme in de MRA. 2015-2016

¹⁰ Horwath HTL; Hosta report 2017 (alleen 3 tot 5 sterren hotels)

¹¹ BCI / Horwath HTL; Eindresultaten Hotelstrategie MRA, juni 2016.

Tabel 2.6: Hotelinitiatieven naar planfase MRA 2016¹²

Regio	Aantal Stadsdeel	initiatieven	Idee	Plek	Plan	Project	Totaal	Verwachte realisatie	Kans	Kamers/ initiatief
Almere Lelystad		8	705	0	0	180	885	166	19%	111
Amstelland en de Meerlanden		45	3566	600	1490	1471	7127	2180	31%	158
Haarlemmermeer		30	3256	600	688	1051	5595	1367	24%	187
Amsterdam	Centrum	25	40	418	567	715	1740	972	56%	70
	Nieuw West	13	375	0	0	1049	1424	946	66%	110
	Noord	20	458	454	1319	130	2361	856	36%	118
	Oost	27	375	520	1128	2108	4131	2536	61%	153
	West	8	0	600	247	260	1107	400	36%	138
	Zuid	13	1020	450	798	280	2548	713	28%	196
	Zuidoost	1	0	0	0	131	131	118	90%	131
Gooi- en Vechtstreek		8	200	0	190	162	552	249	45%	69
Zaanstreek Waterland		16	580	50	209	163	1002	265	26%	63
Zuid-Kennemerland en IJmond		14	462	160	129	241	992	298	30%	71
Amsterdam totaal		107	2268	2442	4059	4673	13442	6542	49%	126
MRA excl. Amsterdam		91	5513	810	2018	2217	10558	3159	30%	116
MRA totaal		198	7781	3252	6077	6890	24000	9700	40%	121

- Uit de voorgaande tabel wordt geconcludeerd dat er in de MRA in totaal een planvoorraad van harde en zachte planinitiatieven bestaat van ca. 24.000 kamers¹³. Naar verwachting zullen hiervan ca. 9.700 kamers worden gerealiseerd.
- Voor de deelregio Amstelland en de Meerlanden, waartoe de gemeente Ouder-Amstel behoort, bedragen deze cijfers respectievelijk 7.127 en 2.180 kamers.
- In het onderzoek is een vraag- en aanbodconfrontatie gemaakt van het aantal benodigde hotelkamers voor de periode tot 2025. Uit de volgende tabel blijkt dat er in totaal tot 2025 11.799 kamers nodig zijn in de hele MRA.
- Ook uit deze tabel blijkt dat de bestaande planinitiatieven niet kunnen voorzien in de behoefte. De realisatie van nieuw hotelkameraanbod leidt tot de realisatie van minimaal 9.507 tot maximaal 11.656 hotelkamers, terwijl er als vermeld 11.799 hotelkamers nodig zijn in de MRA. In de deelregio Amstelland en de Meerlanden zijn, na correctie van de nieuw te realiseren initiatieven, 411 - 717 extra nieuwe hotelkamers nodig.¹⁴
- De conclusie is dat de planinitiatieven in de MRA niet kunnen voorzien in de verwachte behoefte en dat er dus extra hotelkamers nodig zijn om in de behoefte te voorzien. Dit geldt ook voor de onderhavige regio.

Tabel 2.7: Hotelkamerbehoefte in de MRA op basis van planinitiatieven¹⁵

	Aantal kamers 2015	Aandeel 2015	Kamers nodig in 2025	Groei kamers	Verwachte realisatie	Verwachte realisatie nieuw
Almere Lelystad	647	2%	947	300	166	197
Amstelland en de Meerlanden	6255	15%	9152	2897	1987	2486
Amsterdam	30777	73%	37319	6542	6542	6542
Gooi- en Vechtstreek	706	2%	1033	327	249	298
Zaanstreek Waterland	415	1%	607	192	265	340
Zuid-Kennemerland en IJmond	3326	8%	4867	1541	298	361
MRA excl. Amsterdam	11349	27%	16606	5257	2965	3682
MRA totaal	42126	100%	53925	11799	9507	11656

¹² Eindresultaten Hotelstrategie MRA, juni 2016, BCI Horwath HTL

¹³ Momentopname juni 2016

¹⁴ Berekening: 2.897 -/- 2.486 tot 2.897 -/- 2.180

¹⁵ Eindresultaten Hotelstrategie MRA, juni 2016, BCI Horwath HTL

3. BEHOEFTE-VERKENNING HORECA

3.1 Ontwikkeling vraagpotentieel inwoners

- Uit de provinciale bevolkingsprognose 2017-2040 voor de provincie Noord-Holland komt naar voren dat de provinciale bevolking groeit van 2,8 miljoen inwoners in 2017 naar circa 3,2 miljoen inwoners in 2040¹⁶. Het grootste deel van deze groei vindt plaats in het zuiden van de provincie, in en rondom Amsterdam.
- Het inwoneraantal in de MRA zal tot 2040 eveneens flink toenemen, wat gevolgen heeft voor de behoefte in dit gebied. Het is van belang dat er voldoende werkgelegenheid wordt geboden aan de inwoners uit de omgeving. In de naaste omgeving van het Business Park worden namelijk minimaal 8.500 woningen gebouwd
- Voor de regio Amstelland-Meerlanden – waarbinnen Ouder-Amstel valt – wordt een toename verwacht in het aantal inwoners en het aantal huishoudens. Zo zullen er in 2040 circa 68.000 inwoners zijn bijgekomen en ruim 35.000 huishoudens¹⁷. Dit is het gevolg van de vele bouw mogelijkheden, de goede bereikbaarheid en de hoge druk op de woningmarkt in Haarlem en Amsterdam. Vooral in de gemeenten Haarlemmermeer, Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel wordt een forse toename in het aantal inwoners voorspeld.
- In de omgeving van het Amstel Business Park Zuid vinden diverse grootschalige ontwikkelingen plaats. Noordelijk wordt de nieuwe woonwijk Amstelkwartier door de gemeente Amsterdam ontwikkeld, waarin ruimte wordt geboden aan circa 4.000 woningen¹⁸. De gemeente Ouder-Amstel ontwikkelt zuidelijk van het plangebied De Nieuwe Kern met circa 4.500 woningen¹⁹. Hiernaast wordt ten oosten van het Business Park het Dorpshart van Duivendrecht vernieuwd en ten westen krijgt de Amstelscheg een meer landschappelijke en recreatieve functie.

3.2 Trends in de horeca

In Duivendrecht en op het Amstel Business Park is sprake van een relatief bescheiden horecacapaciteit. De vraag naar horeca wordt echter vooral beïnvloed door de nabijheid van Amsterdam, met een zeer omvangrijk draagvlak vanuit de lokale inwoners, toeristen en zakelijke gebruikers. Door de sterkere integratie van het plangebied binnen het stedelijk weefsel neemt dit draagvlak toe.

¹⁶ Provincie Noord-Holland (2017). Aantal inwoners Noord-Holland stijgt naar 3,2 miljoen in 2040

¹⁷ Provincie Noord-Holland (2017). Aantal inwoners Noord-Holland stijgt naar 3,2 miljoen in 2040

¹⁸ Lingotto (2016). @Home Amstelkwartier.

¹⁹ Gemeente Ouder-Amstel (2016). De Nieuwe Kern

Horeca verlevendigt gebieden

Vrijwel elke Nederlander bezoekt tegenwoordig wel eens een horecazaak, in welk verband en met welk motief dan ook. In toenemende mate wordt het economisch en sociaal-maatschappelijk belang van een sterke horecasector erkend, ook door overheden. Horeca richt zich steeds meer op vermaak en beleving en moderne zaken zijn actief bezig met productontwikkeling, marketing en organisatie van activiteiten en arrangementen. Sterke horeca zet een gebied op de kaart, ook voor bovenlokale bezoekers.

Trends in horeca

Horeca-indeling

De traditionele horeca-indeling (hotel, restaurant, café) gaat voorbij aan het gedrag van consumenten. Vanuit consumenten redenerend kan de horeca worden ingedeeld naar drie bezoekomomenten: 1) horeca voor thuis of dichtbij huis; 2) horeca voor écht uit en 3) horeca voor gemakkelijk en smakelijk tussendoor.

Thuis of dichtbij

Voor gebruik van producten thuis of dichtbij huis bezoekt de consument in hoofdzaak fastservicebedrijven en detailhandel (of mengvormen daartussen). Het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens zoekt steeds meer gemak. Als de consument niet zelf kookt dan wordt dat minder vaak vervangen door een bezoek aan de snackbar en steeds vaker door een kant en klare maaltijd(salade) uit de supermarkt of een luxe maaltijd van horeca met afhaalfaciliteiten. De aangeboden maaltijden worden steeds gezonder en gedifferentieerder, en ook in de detailhandel worden deze ter plekke bereid.

Écht uit

Om *écht uit* te gaan bezoekt de consument vaak een restaurant. De omzet in de restaurantsector is redelijk op peil gebleven, omdat de consument deze vorm van ontspanning blijft waarderen. Bedrijven gericht op *écht uit* bieden steeds meer alternatieven voor de kleine portemonnee. Er vindt daardoor een verschuiving plaats naar een gunstigere prijs-kwaliteitverhouding. Traditionele (nacht)cafés gericht op *écht uit* dreigen een deel van hun functie te verliezen. Zij worden vervangen door koffielounges, evenementen of door de 'thuisstap'. Om het hoofd boven water te houden wordt door horecaondernemers vaak ingezet op de ombouw van drank naar eten. Daarbij wordt dan vaak de multifunctionaliteit van de locatie ingezet met eerst dineren en daarna uitgaan (grandcafé).

Gemakkelijk en smakelijk tussendoor

Het bezoekomoment *gemakkelijk tussendoor* is sterk in ontwikkeling. Voor dit marktgebied is een tweedeling te maken in recreatief (tijdens activiteiten, zoals pretpark, sport, winkelen, reizen of events) of functioneel (tijdens werk, in de zorg, op school of onderweg). Vooral de recreatieve tak is een groei-markt, omdat consumenten steeds meer dagtrips maken. Daarbij heeft de consument behoefte aan gemakkelijk, informeel en snel. Koffiecafés, authentieke broodzaken, laagdrempelige zelfservice formules en trendy grandcafés vervullen die behoefte. Hierdoor is een positieve ontwikkeling te zien van de koffie- en theehuizen, de horeca bij detailhandel en op *high traffic* locaties als stations en bij recreatie. Het functionele deel van dit marktveld zijn vooral de bedrijfsrestaurantieve voorzieningen, de zorg

en het onderwijs. Supermarkten, bezorgdiensten, lokale traiteurs, cateraars, restaurants en fastfood-bezorgdiensten springen hierop in.

Leisure- en hospitalityconcepten

Leisure- en hospitalityconcepten worden tegenwoordig steeds meer gezien als essentieel onderdeel van nieuwe vastgoedprojecten of bij transformatie van leegstand kantoren- of winkelvastgoed. De keerzijde is echter dat dit nieuwe aanbod lang niet altijd aansluit bij de vraag en hierdoor dreigt er een kans op overaanbod in sommige regio's of steden.

Hybride programmavormen

Er komen steeds meer hybride programmavormen van bedrijf, horeca en detailhandel, zoals formules waarbij je kookcursus krijgt en waar je tevens kan eten en ook op beperkte schaal ingrediënten of kookgerei kan kopen (bijvoorbeeld de "Kookfabriek"). Deze hybride programma's vormen nieuwe ontmoetingsplekken die van grote waarde zijn voor zowel de aanwezige bedrijven als nieuw te vestigen bedrijven. Het onderhavige project is een goed voorbeeld van deze trend.

3.3 Behoeft horeca

Aanbod

In de gemeente Ouder-Amstel zijn in totaal 25 horecazaken gevestigd. Hiervan liggen er twee in Amsterdam-Duivendrecht, zeven zaken zijn gevestigd in Duivendrecht en de overgebleven zestien zaken liggen in de plaats Ouderkerk aan de Amstel. De opsplitsing naar branche is in onderstaande tabel weergegeven. Overigens is het aanbod in de naburige gemeente Amsterdam vele malen groter.

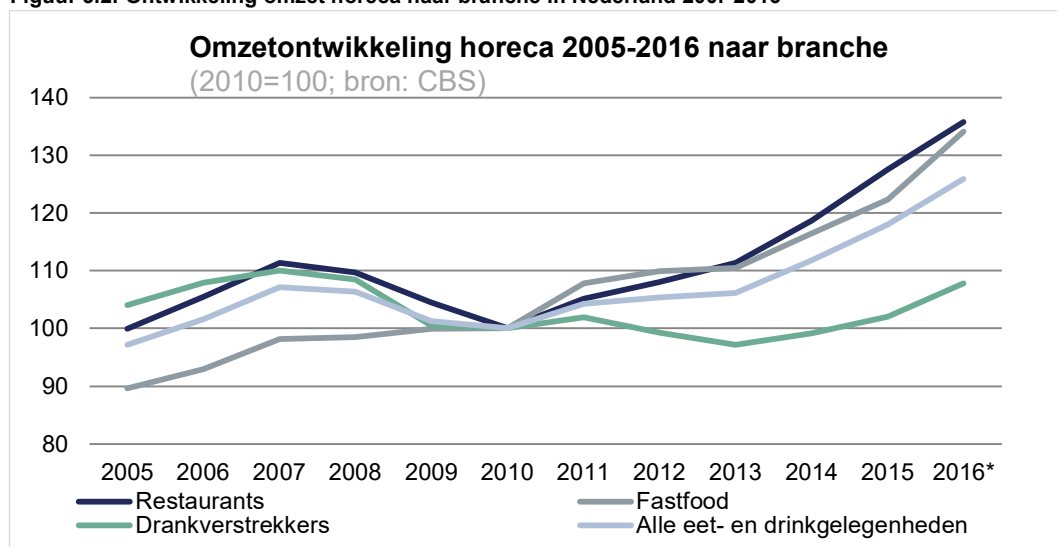
Branche	Aantal zaken	Totale omvang (m ²)
Café	3	185
Fastfood	4	200
Bezorg/Halen	2	55
Grillroom/Sh	1	53
Hotel-Rest	1	90
Lunchroom	3	235
Pannenkoeken	1	70
Café-Restaurant	4	417
Restaurant	5	598
Partycentrum	1	690
Totaal	25	2.593

Tabel 3.1: Horecagelegenheden gemeente Ouder-Amstel (bron: Locatus januari)

Behoefte

De omzet van de horeca is volgens het CBS in het derde kwartaal van 2017 met 5,6 procent toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder²⁰. Deze stijgende lijn zet zich al ruim vier jaar achtereenvolgens voort. Ook de werkgelegenheid, het aantal starters en het aantal hotelovernachtingen is ten opzichte van een jaar eerder toegenomen. Daarnaast steeg het ondernemersvertrouwen naar recordhoogte.

Figuur 3.2: Ontwikkeling omzet horeca naar branche in Nederland 200r-2016



De vraag naar horeca in het plangebied komt vooral voort uit de volgende aspecten:

- Goed horeca is van essentieel belang voor een sterke publieks- en verblijfsfunctie, zoals door de gemeente wordt beoogd voor het deelgebied Eilanden aan de Vaart binnen het ABP-Zuid.
- De facilitaire voorzieningen op het bedrijventerrein staan primair ten dienste van de (werknemers van) de bedrijven binnen de onderhavige ontwikkeling en op het Amstel Business Park Zuid. De horeca heeft een essentiële functie als ontmoetingsplek waar uitwisselingen tussen werknemers en bezoekers (B2B) van de diverse grote en kleinere bedrijven (veelal zonder eigen horeca) plaatsvinden.
- Naast vraag vanuit de bedrijven genereert sterke horeca ook altijd haar eigen vraag vanuit lokale inwoners, hotelgasten en andere bezoekers. Dit geldt zeker voor een onderscheidende en goed bereikbare (ook per auto) locatie als de onderhavige, die bovendien op korte afstand van de grote zakelijke en toeristische 'magneet' Amsterdam ligt.
- Het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid wordt momenteel ervaren als een "typisch bedrijventerrein", waar 's avonds weinig reuring is en waar weinig openbare horecagelegenheden te vinden zijn. Dit zorgt voor een monofunctioneel werkgebied en de inrichting van de openbare ruimte is momenteel vooral functioneel en weinig aantrekkelijk om te verblijven. Aangezien de ambitie is om hier een veelzijdige 'werkstad' te creëren, is het belangrijk om van dit bedrijventerrein

²⁰ CBS (2018). Kwartaalmonitor horeca, derde kwartaal 2017

een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu te maken. Dit versterkt de verdere ontwikkelingspotenties van het Amstel Business Park Zuid conform de ambities van de gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam.

4. BEHOEFTE-VERKENNING OVERIGE FUNCTIES

4.1 Behoeftedrijvigheid

De aanwezigheid van bedrijven en banen is als vermeld essentieel voor een duurzame en economisch vitale stad. Het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid kent drie soorten ruimtegebruik: kantoorachtig, groothandel en bedrijven²¹. Ongeveer de helft van de gebouwen is momenteel in gebruik als kantoor (BAG, 2015). Ongeveer 30% van de gebouwen betreft bedrijfsruimte, waarvan een groot deel in gebruik is als opslagruimte.

Het Amstel Business Park Zuid is en blijft primair een vestigingsgebied voor reguliere bedrijfsfuncties. Zo zijn volgens het bestemmingsplan bedrijfsverzamelgebouwen en (kleine) startersunits in het gehele plangebied toegestaan.

Trends in (creatieve) bedrijfsruimten

Flexibele werkplekken

Bedrijven hanteren steeds vaker een toenemende flexibiliteit om sneller te kunnen groeien en krimpen. Een stad als Amsterdam voorziet in een dergelijke behoefte, die met name voor internationale bedrijven en werknemers aantrekkelijk is. De behoefte aan tijdelijke werkplekken neemt toe, alsmede het thuiswerken. Het werknemer-werkplek-ratio is afgenomen van 1:1 tot 1:0,6 en deze trend is vooral zichtbaar in de zakelijke dienstverlening.

Functiemenging

Voor ondernemers in de creatieve industrie en zakelijke diensten is het daarnaast interessant om bij elkaar te zitten om 'van elkaar af te kijken', samen te werken en elkaar aan te vullen (sharing, matching, learning)²². Dit vraagt dat de mogelijkheid tot face-to-face-contacten wordt gefaciliteerd, en dat er een aantrekkelijke, inspirerende en goed bereikbare omgeving is waar mensen niet alleen kunnen komen, maar ook graag willen zijn. Een sterkere functiemenging en een aantrekkelijkere openbare ruimte zijn hierin cruciaal.

Multi-tenant kantoorgebouwen

Startende ondernemingen beginnen veelal vanuit huis, wanneer het echter beter gaat veranderen de wensen en is de verhuizing naar een kantoor de volgende stap²³. Daarnaast is de vraag van het MKB ook veranderd. Bij beide type organisaties wordt tegenwoordig veel waarde gehecht aan ontmoeting, uitwisseling en het contact met andere ondernemers en organisaties. Mede daarom zijn de multitenant-kantoorgebouwen, -ruimtes of bedrijfsverzamelgebouwen populair. Bovendien wordt er veel meer waarde gehecht aan beleving, identiteit en imago dan in het verleden.

²¹ Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

²² Centraal Planbureau (2015). De Economie van de Stad

²³ Flexas (2015). Trends in de kantorenmarkt: de huiskamer, korte contracten en geen m2/pj prijs meer.

Vestigingslocatie

Een andere (doorlopende) trend is dat veel organisaties zich graag in de grote steden vestigen en het liefst in of dichtbij het centrum. Met name Amsterdam is een populaire vestigingsstad voor ondernemers. De Zuidas in Amsterdam kan momenteel al bijna niet meer voldoen aan de vraag naar (flexibele en kleinschalige) kantoorruimte. Daarom blijft het gebied zich uitbreiden en verder ontwikkelen.

Broedplaatsen

Sinds het begin van de 21^e eeuw is het aantal creatieve broedplaatsen en 'creative office' landelijk en internationaal enorm toegenomen. De ontdekking van de creatieve sector als economische factor van betekenis viel samen met de publicatie van Richard Florida's 'The Rise of the Creative Class' in 2003. Maar ook met de feitelijke groei van het aantal mensen dat actief is in de creatieve industrie. Niet veel later is de Creatieve Industrie door het Rijk aangewezen als een van Nederlands topsectoren. Veel gemeenten hebben werk gemaakt van het initiëren en faciliteren van creatieve broedplaatsen.

De stedelijke werkgelegenheid ontwikkelt zich sterk richting flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. De vraag naar flexibele werkplekken is de afgelopen vijf jaar dan ook verdubbeld. Daarnaast zijn sinds het uitbreken van de economische crisis, en de daarop volgende malaise op de woningmarkt, door veel gemeenten grootschalige gebiedsontwikkelingen in de ban gedaan. In plaats daarvan wordt tegenwoordig organisch ontwikkeld, waarbij creatieve broedplaatsen als tijdelijke functies in leegstaand vastgoed dienstdoen als 'smaakmaker' en voorloper van nieuwe ontwikkelingen in herstructureringsgebieden.

Creatieve broedplaatsen bieden plaats aan een bonte variatie van, veelal kleinschalige, bedrijven. De snelle ontwikkeling van broedplaatsen hangt samen met de relatief gunstige voorwaarden waaronder ruimte kan worden gehuurd, en de mogelijkheid om casco ruimtes naar eigen inzicht in te vullen. Diverse onderzoeken geven aan dat daarnaast bij hun keuze voor een plek in een creatieve broedplaats de nabijheid van andere creatieve bedrijven van belang is. Ook de mogelijkheid tot het hebben van spontane ontmoetingen, en gedeelde voorzieningen worden veel genoemd.

Behoefte

De creatieve sector en broedplaatsen hebben behoefte aan multi-tenant kantoorgebouwen, flexibele werkplekken en een gunstige vestigingslocatie. Vanwege de localisering in een economisch groeiregio en de intentie om een nieuwe afslag van de A2 te creëren richting het plangebied, voldoet het planinitiatief aan de vraag uit de omgeving. Bedrijven die gevestigd zijn op het Amstel Business Park Zuid ervaren het gebied momenteel als een 'typisch bedrijventerrein': een puur, monofunctioneel werkterrein, waar relatief weinig openbare horeca te vinden is en waar 's avonds weinig reuring is. Daarnaast is de inrichting van het gebied in de huidige situatie vooral functioneel en weinig aantrekkelijk.²⁴ Deze aspecten worden de komende jaren echter drastisch verbeterd.

Het aantal toekomstige bedrijfsvestigingen in Amstel Business Park Zuid in de toekomst komt zowel voort uit de vele nieuwe bewoners in de regio als (op termijn) van bedrijven die er al gevestigd zijn en verder willen groeien. De toename van het regionale inwonertal kan zorgen voor meer klanten en

²⁴ Funda (2017). Kantoren en bedrijfsruimten Amstel Business Park Zuid

schaarste op de bedrijfshuisvestigingsmarkt. Deze krapte zorgt ervoor dat de leegstand zal afnemen en de behoefte aan meer en andersoortige bedrijfshuisvesting zal groeien. De onderhavige ontwikkeling kan voorzien in deze behoefte door (creatieve) bedrijvigheid ruimte te bieden.

Ruimtelijk-Economische Visie Amstel Business Park Zuid 2017

- Op Amstel Business Park Zuid vestigen zich jaarlijks gemiddeld 88 bedrijven en hiermee is ongeveer 17% van de bedrijven nieuw²⁵. Daartegenover staat dat er ieder jaar gemiddeld 80 bedrijven vertrekken. Toch is het aantal bedrijven de afgelopen jaren gestaag gegroeid en dit geldt ook voor het aantal banen. In de afgelopen 10 jaar zijn er jaarlijks 112 werkplekken bijgekomen.
- In de Ruimtelijk-Economische Visie ABP-Zuid is aan de hand van twee scenario's (Global Giants en Internationals Alliances) van het Amsterdam Economic Board een vertaling gemaakt naar omvang en economische structuur van de werkgelegenheid van het Amstel Business Park Zuid in 2025. Hieruit volgt dat kantoorgerelateerde activiteiten, zoals zakelijke dienstverlening en ICT, de komende jaren zullen toenemen.

Werkplan Plabeka 2014 – 2015 - Toekomst bestendige werklocaties MRA Voorstel

- Omdat opzichzelfstaande kantoorconcentraties en bedrijventerreinen niet worden voorzien op het Amstel Business Park Zuid, is de verwachting dat het merendeel van de bedrijfsvestigingen kleinschalige bedrijven (max. 500 m²) betreft. Te meer, omdat de stedelijke werkgelegenheid zich sterk ontwikkelt naar flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. Dit volgt ook de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 (zie bijlage 1), waarin wordt geconstateerd dat de behoefte aan traditionele en monofunctionele werkgebieden afneemt.
- Uitgaande van de resultaten van de behoefteanalyse in Plabeka is de vraag- / aanbodsituatie in Amsterdam tot 2040 in evenwicht. Voor de bedrijventerreinen binnen de ring A10 constateert de gemeente Amsterdam dat de bedrijventerreinen in dit gebied in toenemende mate verkleuren door een toename van functies als perifere detailhandel, leisure, creatieve en niet-creatieve kantoren.

Binnen de onderhavige ontwikkeling kunnen mogelijk kleinere units worden verhuurd, waardoor er gemakkelijk ruimte geboden kan worden aan kleinschalige bedrijven, flexwerkers, ZZP'ers en andere zelfstandigen. Door creative office en kleinschalige horeca toe te voegen, wordt het huidige bedrijventerreinprofiel als traditioneel en monofunctioneel werkgebied doorbroken en wordt het gebied meer een integraal deel van de stad.

Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018

- De afgelopen vijftien jaar is op ongeveer zestig locaties in Amsterdam een totaaloppervlak van 170.000 m² broedplaatsen gerealiseerd. Veel van deze broedplaatsen zijn dit voor een periode van drie tot twintig jaar. Daarna verdwijnt deze functie vaak weer. Om te beschikken over voldoende broedplaatsen en het kunnen huisvesten van ondernemers en creatieven, is het noodzakelijk om het aantal broedplaatsen op peil te houden. De komende jaren is er bovendien een groeiende vraag naar nieuwe broedplaatsen.

²⁵ Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid

Het initiatief biedt ruimte aan broedplaatsen en de creatieve sector. Hiermee draagt het bij aan het op peil houden en opvangen van de behoefte aan broedplaatsen in en om de gemeente Amsterdam.

Bedrijfsruimten

- Volgens de Rabobank is er in 2016 voor 2 miljoen vierkante meters aan nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd. Voornamelijk e-commercebedrijven behoeven steeds grotere complexen voor hun logistieke processen. Toenemende bezorgstromen vragen om slimmere, milieuvriendelijke logistiek, dichtbij de consument. De gemiddelde grootte ligt nu op bijna 30.000 m², terwijl dat tien jaar geleden nog 17.000 m² was²⁶.
- De aantrekkende economie zorgt voor meer vraag naar consumptiegoederen en de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt. De woningmarkt trekt aan, waardoor meer ruimte nodig is bij bedrijven die actief zijn in (ver)bouw en (groot)handel. Op gewilde locaties is juist schaarste te zien. De huidige vraag ligt met name naar moderne bedrijfspanden, waardoor verouderd vastgoed leeg blijft staan.

Gezien de ontwikkelingen op het gebied van bedrijfsruimten, is er behoefte naar bedrijfsverzamelgebouwen. De nieuwe ontwikkeling kan hierop inspelen.

4.2 Behoeft leisure

Leisure ('vrijtijdsbesteding') is een zeer brede sector, met vele doelgroepen, bezoekmotieven en uiteenlopende vormen van bezoekgedrag. De behoefte en effecten van nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook sterk afhankelijk van het te realiseren leisuretype, de productformule(s) en de doelgroepen. In algemene zin biedt de planlocatie vooral ontwikkelingskansen voor leisurefuncties als horeca, cultuur, kunstbeoefening, entertainment en evenementen. Daarbij is in veel gevallen synergie mogelijk met de overige functies ter plekke.

Omdat de planlocatie in wezen deel uitmaakt van het stedelijk weefsel van de agglomeratie Amsterdam kan een leisurefunctie ter plekke inspelen op het omvangrijke draagvlak en de verwachte, relatief grote groei van de regionale bevolking, toerisme en zakelijke bedrijvigheid. Nieuwe leisurefuncties zullen naar verwachting dan ook nauwelijks negatieve effecten genereren op de bestaande verzorgingsstructuur en/of leiden tot ongewenste, niet herinvulbare leegstand.

Trends in leisure: groeimarkt met vele kansen

Mensen ontnemen hun identiteit en status steeds meer aan hun vrijetijdsgedrag en minder aan materiële zaken. Met een fraaie term wordt dit ook wel aangeduid als de opkomst van een 'vrijtijdsaristocratie'. We hebben steeds meer behoefte aan **verrassing**, **'avontuur'**, **'spektakel'** en **'unieke' belevenissen**. Het aantal festivals en evenementen is de afgelopen jaren enorm gegroeid. De **scheidslijn tussen vermaak en cultuur** wordt steeds vager. Tegelijk ligt er een steeds groter accent op **persoonlijk welbevinden, ontmoeting, zelfontplooiing, lichamelijke gezondheid en uiterlijk**. De grenzen

²⁶ Rabobank (2017). Cijfers en Trends Vastgoed – deelmarkten bedrijfsruimte

tussen vrije tijd en werk vervagen, bijvoorbeeld door Het Nieuwe Werken. Afstanden worden minder relevant, de auto is en blijft het favoriete vervoermiddel.

Leisure is een overkoepelende term voor alle vrijetijdsvoorzieningen op het terrein van ontspanning, cultuur, sport en evenementen. De **trendgevoeligheid** van consumenten is juist in deze sector groot. Persoonlijke voorkeuren gaan tegenwoordig boven sociaal-economische afkomst of inkomen.

De **economische betekenis** van leisure groeit nog steeds, wat leidt tot veel extra (laagdrempelige) werkgelegenheid. Ook in deze sector is al jaren sprake van **schaalvergroting**, maar de **professionalisering en ketenvorming** is minder ver dan in bijvoorbeeld de detailhandel. Wel raakt in diverse branches de markt verzadigd door toenemende **concurrentie**. Ook voor het vrijetijdsgedrag biedt internet enorm veel informatie, maar het maakt ook entreprijzen (en kortingen) inzichtelijk. Hierdoor staan de inkomsten van bedrijven onder druk.

Vanwege de economische druk streven veel vrijetijdsvoorzieningen naar **verbreding van product-aanbod en doelgroepen**, waarbij vooral de **zakelijke markt** lonkt. Vanwege maatschappelijke trends legt ok deze sector een steeds groter accent op **duurzaamheid** ('Green Key') en **maatschappelijk verantwoord ondernemen**. Samenwerking, gezamenlijke productontwikkeling en arrangementen met andere functies (zoals horeca, detailhandel, cultuur, zakelijke functies) staat nog in de kinderschoenen, maar is veelbelovend.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BELEIDSKADERS

Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040 en Verordening Ruimte²⁷

Op 21 juni 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Structuurvisie 2040 vastgesteld. Er wordt hierin het behoud en de versterking van de internationale concurrentiepositie geambieerd. Hiervoor worden duurzame energie en klimaatbestendige ontwikkelingen noodzakelijk geacht en wordt er ingezet op bundeling van functies, optimalisatie van bereikbaarheid en ontwikkeling van de verstedelijkingsas Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Amstel Business Park Zuid wordt in dit beleid aangeduid als “bestaand bedrijventerrein” ten behoeve van concentratie van bedrijvigheid waarbij herstructurering en verdichting kan plaatsvinden, zeker gezien de ligging nabij een openbaar vervoer-knooppunt.

De provincie kiest voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, hiermee houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Dit draagt bij aan de ambitie de Metropoolregio te laten groeien tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Ten aanzien van bedrijventerrein is het streven in aantal nauwelijks uit te breiden maar door herstructurering, duurzame inrichting, intensivering en transformatie beter gebruik te maken van de bestaande voorraad.

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Duurzaam ruimtegebruik vormt een rode draad door het provinciaal ruimtelijk beleid. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd.

Regionaal beleid

Werkplan Plabeka 2014 – 2015 - Toekomst bestendige werklocaties MRA Voorstel²⁸

Plabeka staat voor Platform Bedrijven en Kantoren, een regionaal samenwerkingsverband waarin de provincies Noord-Holland en Flevoland samen met de Stadsregio Amsterdam vraag en aanbod van bedrijfslocaties zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. Op 23 juni 2011 is de uitvoeringsstrategie Plekeba 2010-2040 vastgesteld door betrokken bestuurders uit de Metropoolregio Amsterdam. Het doel dat Plabeka stelt, luidt:

²⁷ Provincie Noord-Holland (2015). Structuurvisie Noord-Holland 2040 (actualisatie)

²⁸ Platform Bedrijven Kantoren Metropoolregio Amsterdam (2014). Werkplan Plabeka 2014-2015.

“Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven”.

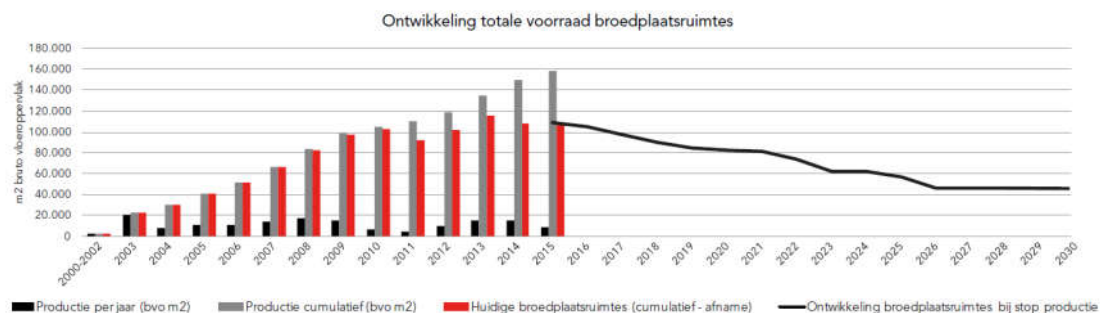
In het werkplan wordt de urgentie voor 2014-2018 gelegd op vraaggerichte kwalitatieve profilering bij werklocaties en versterking van het kennisnetwerk. In de Uitvoeringsstrategie zijn afspraken gemaakt om in het planaanbod van kantoren en bedrijventerreinen te schrappen, om verouderde bedrijventerreinen te herstructureren en om bestaande kantoren te herontwikkelen tot duurzame kantoorconcepten of andere functies.

*Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018*²⁹

Amsterdam vormt een ideale biotoop voor creativiteit en wil dit ook graag behouden. Kunstenaars, creatieve en ambachtelijke éénpitters en bedrijven komen naar en blijven in Amsterdam vanwege de mix van deze kwaliteiten. Broedplaatsen bieden de mogelijkheid om deze creativiteit en ondernemers de ruimte te bieden. In het beleid gericht op broedplaatsen gaat het er op hoofdlijnen om de toegankelijkheid voor nieuwe ruimtezoekende creatieven in stand te houden en te verbeteren en daarmee Amsterdam te versterken als aantrekkelijke pleisterplaats voor talent en ondernemerschap. De uitwerking verloopt via de volgende zes punten:

1. Meer ruimte voor nieuw talent door doorstroming in de ateliervoorraad te stimuleren
2. Subsidie-instrument herzien om nieuwe broedplaatsen te stimuleren
3. Sterker inzetten op gemeentelijk vastgoed
4. Registratie, monitoring en regie realiseren over de 'ijzeren ateliervoorraad'
5. Atelierwoningen behouden en extra woningen realiseren
6. Meer aansluiting zoeken met verwante beleidsterreinen

Figuur B1: Ontwikkeling totale voorraad broedplaatsen



Bron: Gemeente Amsterdam, Beleid broedplaatsen

*Ruimte voor de Economie van Morgen*³⁰

In dit beleidsdocument wordt een visie gegeven op de groei van de kenniseconomie en de in Koers 2025 voorgenomen transformatie van bedrijventerreinen voor nieuwe stedelijk groei. Deze visie focust zich op het bieden van ruimte voor werken in de stad door kantoor en bedrijfsruimte te integreren in nieuwe gebiedsontwikkeling. Hiervoor zijn gemengde woonwerkmilieus met zelfstandige kantoorruimte en voorzieningen belangrijk. Door deze gemengde milieus te ontwikkelen sluit Amsterdam aan bij hedendaagse vestigingstrends en het toenemende belang van nabijheid in de moderne diensteneconomie.

²⁹ Gemeente Amsterdam (2016). Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018

³⁰ Gemeente Amsterdam (2017). Ruimte voor de Economie van Morgen

Wanneer Amsterdam stedelijk en economisch groeit, groeit ook de behoefte aan kantoren. Het is voor een sterk vestigingsklimaat van belang dat er gevarieerde kantoorgebieden ontstaan, waarin zowel dure hoogwaardige omgevingen zijn voor nieuwe internationale bedrijven als goedkopere locaties voor starters. Door transformatie van leegstand, stedelijke menging en nieuwbouw op strategische locaties waar vraag naar is, kan Amsterdam zich nog aantrekkelijker maken als stad.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Ouder-Amstel 2007³¹

De Structuurvisie onderkent de regionale economische betekenis van het Amstel Business Park Zuid en stelt dat het toevoegen van meer bedrijvigheid leidt tot werkgelegenheid voor de regio. Het Business Park is een grootschalige aangelegenheid en daarom komt het plangebied in aanmerking voor versterking van de huidige functie. Opwaardering en herstructurering liggen hierbij voor de hand.

Visie 2020 Gemeente Ouder-Amstel³²

In de visie van de gemeente Ouder-Amstel voor 2020 wordt gestreefd om op het Amstel Business Park een ruimer aanbod van verschillende functies te bieden, die bijvoorbeeld de sociale veiligheid verbetert. Amstel Business Park Zuid is namelijk met circa 500 actieve bedrijven een grote partij op het gebied van werkgelegenheid. Naast het bieden van een ruimer aanbod is er ook de ambitie om het bedrijventerrein kwalitatief duurzaam en energieneutraal te versterken.

Beleidsambitie Economie Ouder-Amstel 2013³³

In deze beleidsambitie is opgenomen dat er gestreefd wordt naar het behoud van een sterke werkgelegenheidsfunctie van het Amstel Business Park Zuid. De ambitie leeft om van dit Business Park een toekomstvast bedrijventerrein te maken, wat inhoudt dat het bedrijventerrein als doel heeft een aantrekkelijke werkomgeving te vormen voor de werknemer. Het Business Park dient een bedrijventerrein te worden dat ook op langere termijn een groot aantal MKB bedrijven huisvest. Ook is het plan om de economische structuur de komende jaren te verbreden met onder meer de toelating van horecabedrijven, sportaccommodaties en andere ontspanningsmogelijkheden.

Ruimtelijk-Economische Visie Amstel Business Park Zuid 2017³⁴

Voor het Amstel Businesspark Zuid bestaat de ambitie om als werkstad meer een samenhangend ecosysteem te gaan worden. Door het toevoegen van horeca en leisure neemt de interactie van bedrijven toe en wordt het prettiger om in het gebied te verblijven. Hierdoor gaat de dynamiek richting een 16-uurseconomie, wordt het leuker en veiliger in het gebied en versterkt de binding van de gebruiker met het gebied. Uitgangspunt blijft dat bedrijvigheid een belangrijk onderdeel is voor de werkstad en dit mag niet worden weggedrukt door kantoorachtige functies.

Bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid 2013³⁵

Het gebied is en blijft primair een vestigingsgebied voor reguliere bedrijfsfuncties. Zo zijn bedrijfsverzamelgebouwen en (kleine) startersunits in het gehele plangebied toegestaan. Er komen steeds meer hybride programmavormen van bedrijf, horeca en detailhandel, zoals formules waarbij je

³¹ Gemeente Ouder-Amstel (2007). Structuurvisie Ouder-Amstel.

³² Gemeente Ouder-Amstel (2009). Visie 2020.

³³ Gemeente Ouder-Amstel (2013). Beleidsambitie Economie.

³⁴ Gemeente Ouder-Amstel (2017). Ruimtelijk-Economische Visie ABP Zuid – Concept voor Inspraak.

³⁵ Ruimtelijke Plannen Ouder-Amstel (2013). Bestemmingsplan ABP Zuid.

kookcursus krijgt en waar je tevens kan eten en ook op beperkte schaal ingrediënten of kookgerei kan kopen (bijvoorbeeld de "Kookfabriek"). Deze hybride programma's vormen nieuwe ontmoetingsplekken die van grote waarde zijn voor zowel de aanwezige bedrijven als nieuw te vestigen bedrijven. Een belangrijke voorwaarde is wel dat het (vloer)aandeel horeca en detailhandel ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Het is van belang dat de hoofdfunctie bedrijvigheid is en blijft.

Er is in de regio, en dan met name in Amsterdam, sinds de eeuwwisseling zoveel kantoorruimte gebouwd dat inmiddels circa 20 procent van de voorraad leeg staat. Het zal naar verwachting nog diverse jaren duren voordat het marktevenwicht weer hersteld is. Voor marktherstel is het stimuleren van omzetting van kantoren naar andere functies gewenst, in combinatie met een terughoudende opstelling ten aanzien van het in aanbouw nemen van kantoren op huidige bouwlocaties. Nieuwe kantoorgebouwen zullen niet mogelijk worden gemaakt in het Amstel Business Park Zuid.

Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan gekozen voor functieverruiming. Het gaat daarbij onder meer om het mogelijk maken van creatieve bedrijvigheid. Het "ouderwetse" vervaardigen van gebruiksartikelen gebeurt steeds minder. In de plaats daarvan komen er bedrijfsvormen die meer uitgaan van creatieve (hoofd)arbeid. Hiervoor zijn andere regels nodig. Gebleken is dat er behoefte is om creatieve bedrijvigheid te vestigen op dit bedrijventerrein. Onder creatieve bedrijvigheid wordt verstaan:

- Een specifieke vorm van bedrijvigheid die producten en/of diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve, creatieve arbeid én ondernemerschap in één van de volgende domeinen: kunstensector, media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening of de ambachtelijke sector. Inhoud en symboliek zijn de belangrijkste kenmerken van deze producten en/of diensten. Ze worden aangeschaft door consumenten en zakelijke afnemers omdat ze een betekenis oproepen. Op basis daarvan ontstaat een ervaring. Daarmee speelt de creatieve industrie een belangrijke rol in ontwikkeling en onderhoud van levensstijlen en culturele identiteiten in de samenleving;
- Bedrijfstakingen die goederen en diensten leveren die worden geassocieerd met culturele,- artistieke- of entertainmentwaarde. Deze producten zijn het resultaat van creatieve arbeid waarbij de inhoud en symboliek bij gebruikers een betekenis oproepen.

Het gaat daarbij om:

- Kunstbeoefening en entertainment: "scheppende kunst", zoals schilderen, beeldhouwen, het vervaardigen van sieraden en kunstwerken (objecten), of een fotostudio. Ondergeschikt aan deze productie bestaat de mogelijkheid voor een galerie/expositieruimte waar ook verkoop van de vervaardigde producten mogelijk is. Daarnaast kan ook gedacht worden aan podiumkunst, dans(dance)scholen, kunstzinnige vorming van amateurs (cursussen), oefenruimtes en het produceren van podiumkunsten.
- Media en automatisering: productie van radio- en televisieprogramma's, ondersteunende activiteiten voor radio en televisie, pers- en nieuwsbureaus, omroeporganisaties, productie van DVD's (geen televisiefilms) en computergames, bouwen van websites.
- Creatieve zakelijke dienstverlening: (technische) ontwerp- en adviesbureaus voor stedenbouw en architectuur, tuin en landschap, ruimtelijke ordening en planologie, reclame-, reclameontwerp- en adviesbureaus en ontwerpstudio's, zoals voor interieur en mode.
- De begrippen creatieve bedrijvigheid en leisure (zie hiervoor) kunnen elkaar soms overlappen gezien de ruime betekenis van leisure, namelijk "netto vrijetijd(sbesteding)". Bepaalde vormen van creatieve bedrijvigheid kunnen daar ook onder vallen met name in de sector kunstbeoefening en entertainment.

Het Amstel Business Park Zuid is een bedrijventerrein en blijft dat in wezen ook. De creatieve functies moeten daarbinnen passen. Er mogen geen activiteiten plaatsvinden die een overmatige verkeersaantrekkende werking hebben. Parkeren dient op eigen terrein te geschieden; daarvoor moet dus ruimte zijn.

