

Quick Scan Bovenkerkerweg 2-8

Steller: J. Adolfse

Afd: ROV

Wethouders: P. Bot en M. Veeningen

Opsteldatum: februari 2015

Samenvatting

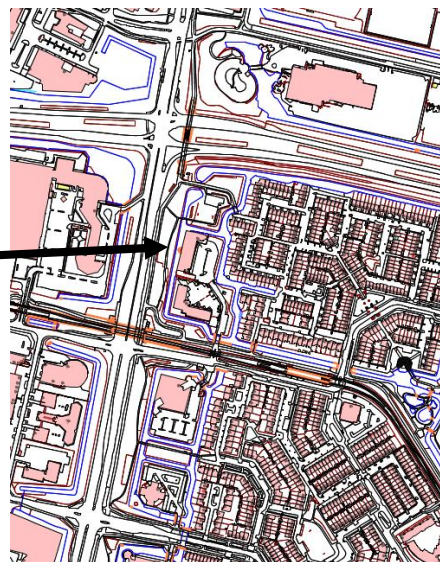
Langs de Bovenkerkerweg staan aan de oostelijke zijde een aantal kantoorpanden. Een deel daarvan staat al gedurende langere tijd leeg. De eigenaren van twee van deze panden hebben zich verenigd en zijn met een initiatief gekomen om de bestaande panden te slopen en op de vrijkomende kavels een gezamenlijk appartementencomplex met inpandige parkeergarage te bouwen. Het pand wordt dusdanig gerealiseerd dat het voor de naastgelegen burgerwoningen als geluidswal fungeert.

Het plan draagt bij aan het verbeteren van de stedelijke kwaliteit door leegstaande kantoren aan de markt te onttrekken en te transformeren naar woningen op een locatie waar dat niet gehinderd wordt door het luchthaven Indeling besluit.

Het plan wordt daarmee ook richtinggevend voor de verdere herontwikkeling van de kantoren langs de Bovenkerkerweg.

De groene rand tussen plangebied en woonwijk wordt goed beschermd. Al met al een positieve ontwikkeling in dit deel van Amstelveen.

Een Go.



1. Situatie

Op de kavels aan de Bovenkerkerweg nrs 2-8 staan twee middelgrote kantoorgebouwen. Deze gebouwen komen de komende tijd gefaseerd leeg te staan. De gebouwen voorzien zelf in parkeren en zijn afgescheiden van de naastgelegen woonwijk. Ze vormen een buffer tussen de Bovenkerkerweg en de woonwijk Middenhoven.



Afbeelding 1 Luchtfoto van gebied

2. Initiatief

De twee eigenaren hebben de gemeente benaderd met verzoek medewerking te verlenen aan een herbestemming van deze kavels, teneinde er een appartementengebouw te realiseren. Er is een voorlopig schetsontwerp gemaakt dat mede als geluidsbescherming voor de eigen appartementen fungeren kan. Voorgesteld is een appartementengebouw met daarin 223 appartementen en 12 grondgebonden woningen en het bijbehorende parkeren. Totaal 235 woningen.

3. Actoren

De eigenaren zijn Brouwershoff en de Maarsengroep voor het noordelijkste gebouw en Woningcorporatie Eigen Haard voor het zuidelijkste gebouw.

4. Beleid (door gemeenteraad vastgesteld)

Op de beoordeling van het initiatief zijn in ieder geval van toepassing:

- De **Structuurvisie Amstelveen 2025** geeft het ruimtelijk kader voor de periode 2011-2025 weer. In deze structuurvisie is geen rekening gehouden met een woningbouwontwikkeling in deze kantorenstrook. Bij aanpassing van een bestemmingsplan dient de ge-



meenteraad derhalve ook de structuurvisie op dit punt te actualiseren.

- De **Detailhandelsnota**: regelt dat het detailhandelsbeleid integraal wordt uitgevoerd. Voor deze locatie is alleen ondergeschikte detailhandel ten dienste aan de hoofdfunctie van max 100 m² toegestaan.
- De **Parkeernota**: regelt het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen bij o.a. voorzieningen, winkels en woningen. Voor dit project wordt voorgesteld de adviezen van de commissie deregulering te volgen.
- De **Categoriseringsnota** geeft aan welke regels er mbt een bepaalde straat van toepassing zijn. Met name van belang voor uitwegen vanuit privé kavels.
- De **Woonvisie**: regisseert de woningbouwprogramma's die op concrete locaties tot stand kunnen komen.
- Het **Groenstructuurplan** regelt de groene zones in de gemeente. Omdat dit initiatief alleen op eigen terrein speelt is deze nota ter informatie.
- Het **Energiebeleidsplan** zet zich in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot. De nieuwe eisen uit het bouwbesluit zijn voldoende.
- **Geluid en luchtkwaliteit**. Een ontwikkeling van deze omvang draagt in niet betekendende mate bij aan de lokale luchtverontreiniging.

5. Rijksbeleid, provinciaal beleid en beleid van het Hoogheemraadschap

- **Structuurvisie**: geen strijdigheid
- **LIB schiphol**: niet van toepassing
- **Watertoets**: Er vindt geen toename van verhard oppervlak plaats.

6. Het bestemmingsplan

De huidige bestemming van de kavels is een kantoren bestemming. Op het plangebied zijn nu twee bouwvlakken gedefinieerd waarbinnen voor 70% en 60% bebouwd kan worden tot maximaal 16 meter hoog.

Het voorliggende plan heeft een woonfunctie gecombineerd met parkeren tbv deze woonfunctie. Langs Bovenkerkerweg/Beneluxbaan wordt gedacht aan appartementen in 10 bouwlagen. Deze loopt af naar 6 bouwlagen. De woningen grenzend aan de woningbouw van Middenhoven worden in 5 en 3 bouwlagen gerealiseerd passend bij de bestaande woningen, qua bouwhoogte. Het woningbouwprogramma wordt deels buiten het huidige bestemmingsvlak gerealiseerd.

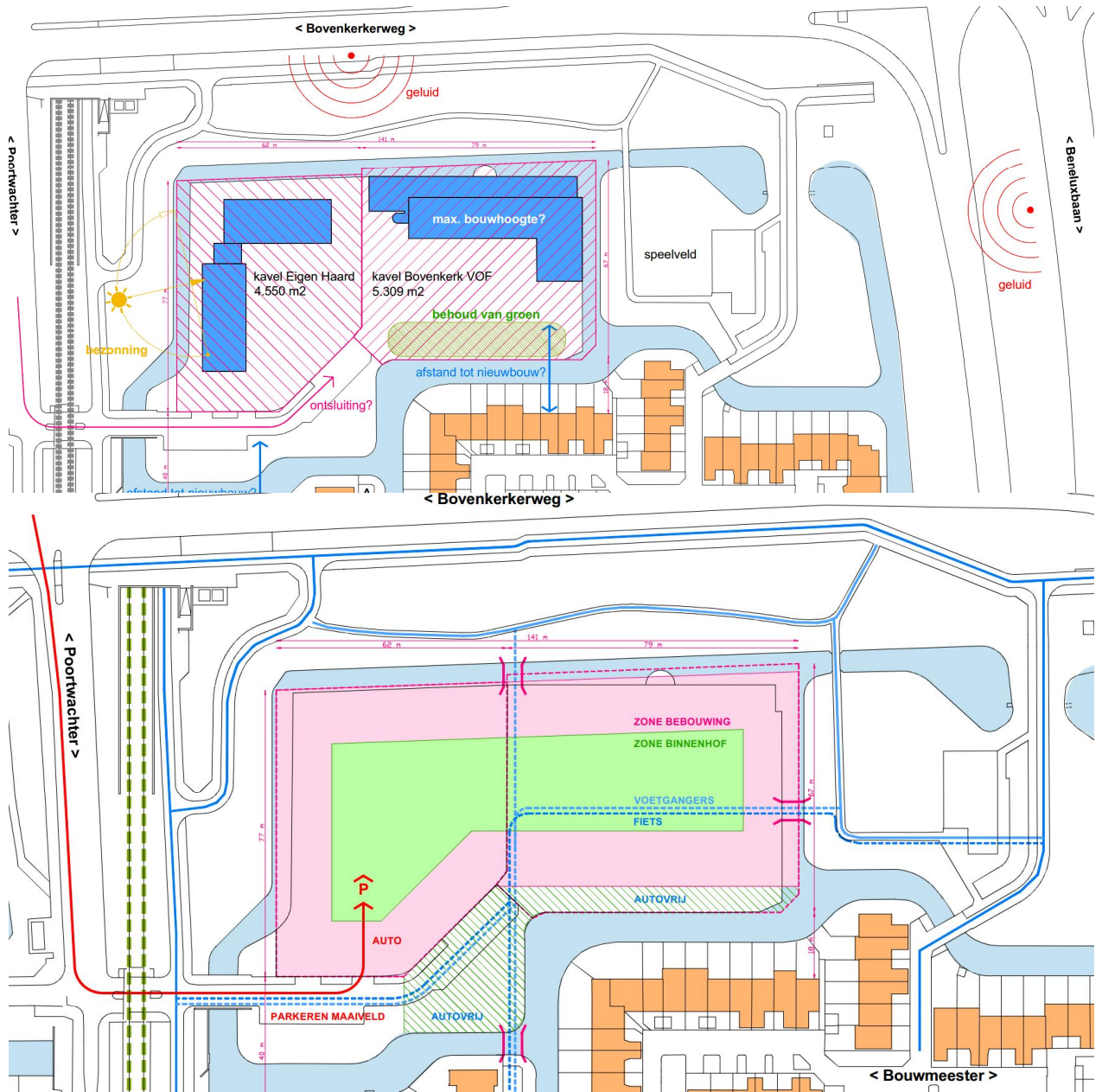


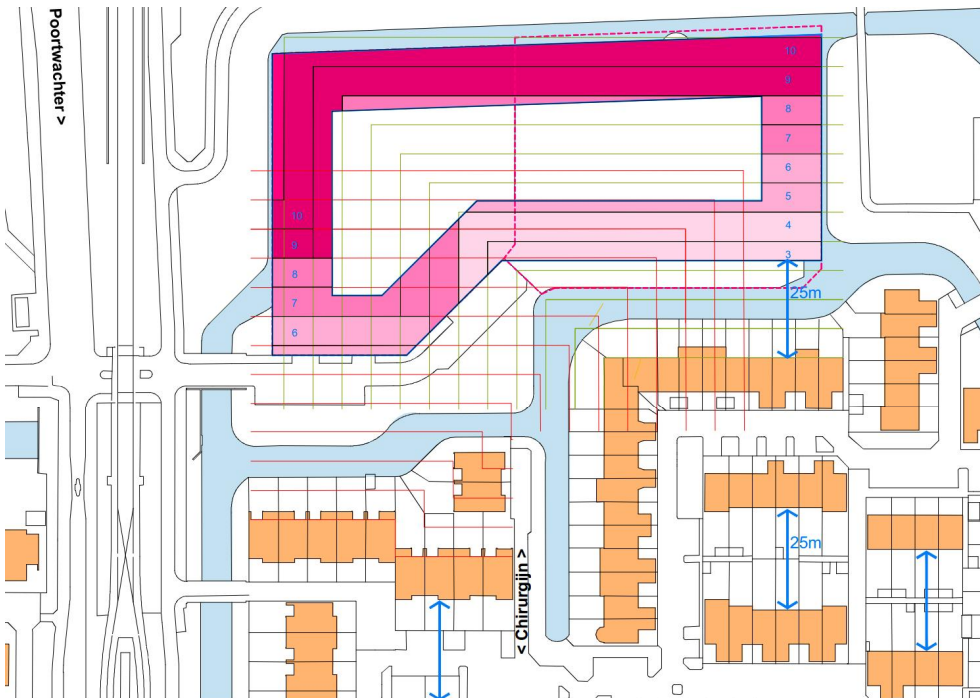
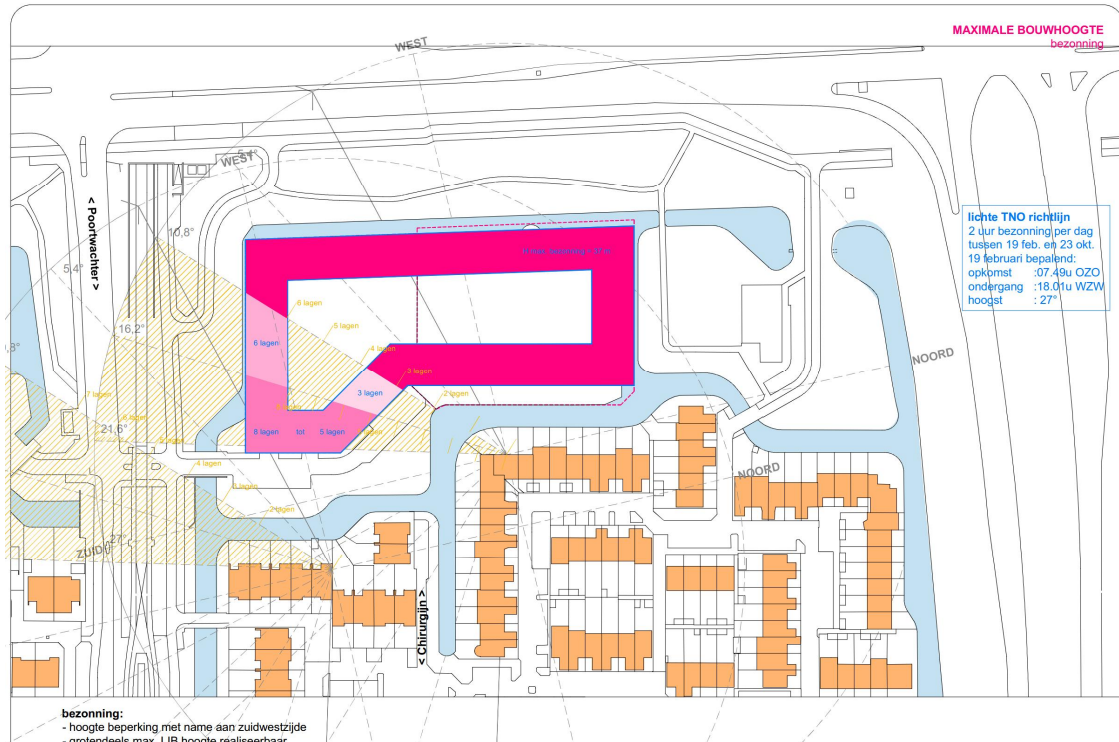
Afbeelding 2 Betreffende uittreksel vigerende bestemmingsplan

De plannen van initiatiefnemer passen derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor alle te bouwen onderdelen geldt dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Zowel bouwhoogte, bouwvlak als functie zijn strijdig. Bij deze herziening is gelijktijdig een (kleine) actualisering van de Amstelveense Structuurvisie noodzakelijk.

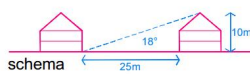


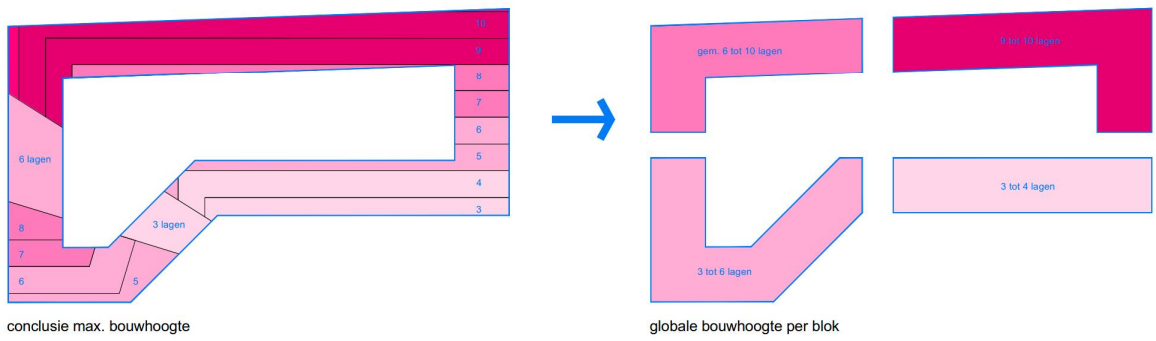
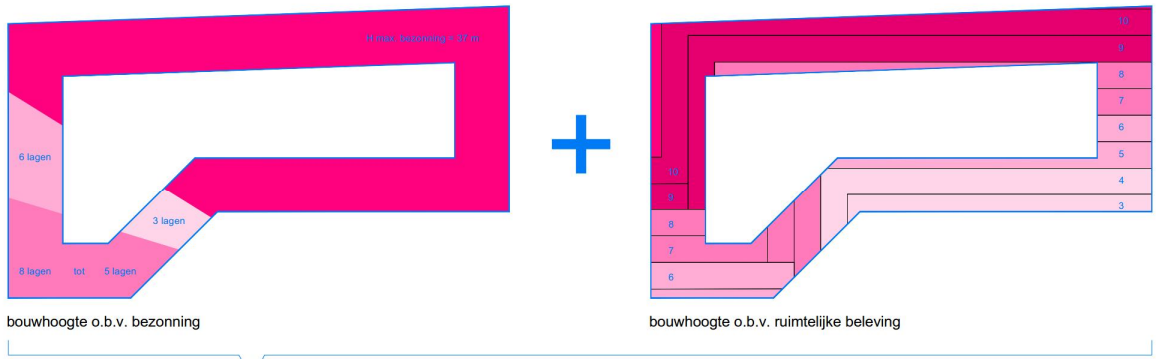
7. Ruimtelijke analyse Ruimtelijke opzet



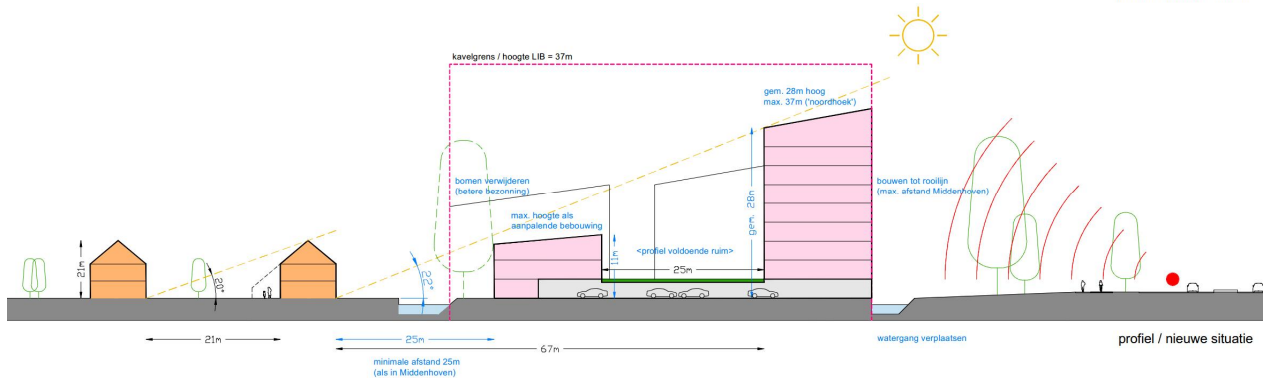
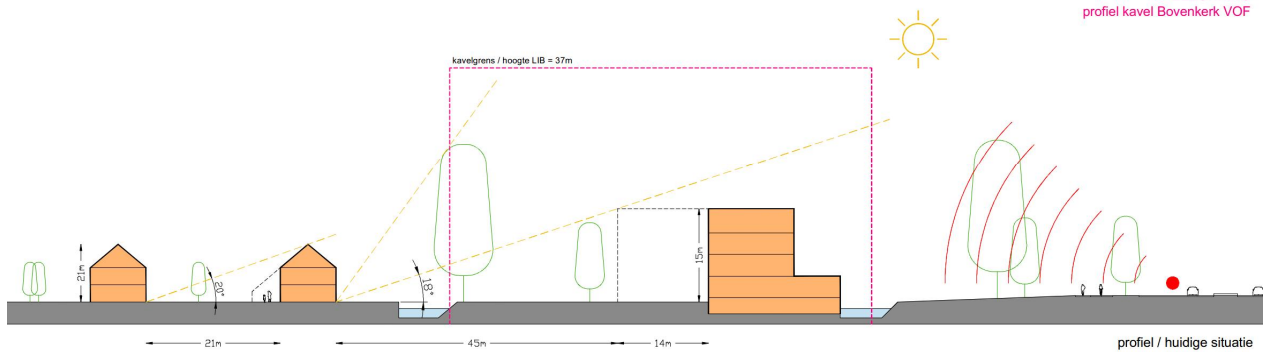


- ruimtelijke beleving:**
- gebaseerd op profiel Middenhoven (1 op 2,5)
 - zichthoek 18°
 - stijging 1 verdieping per 7,5m





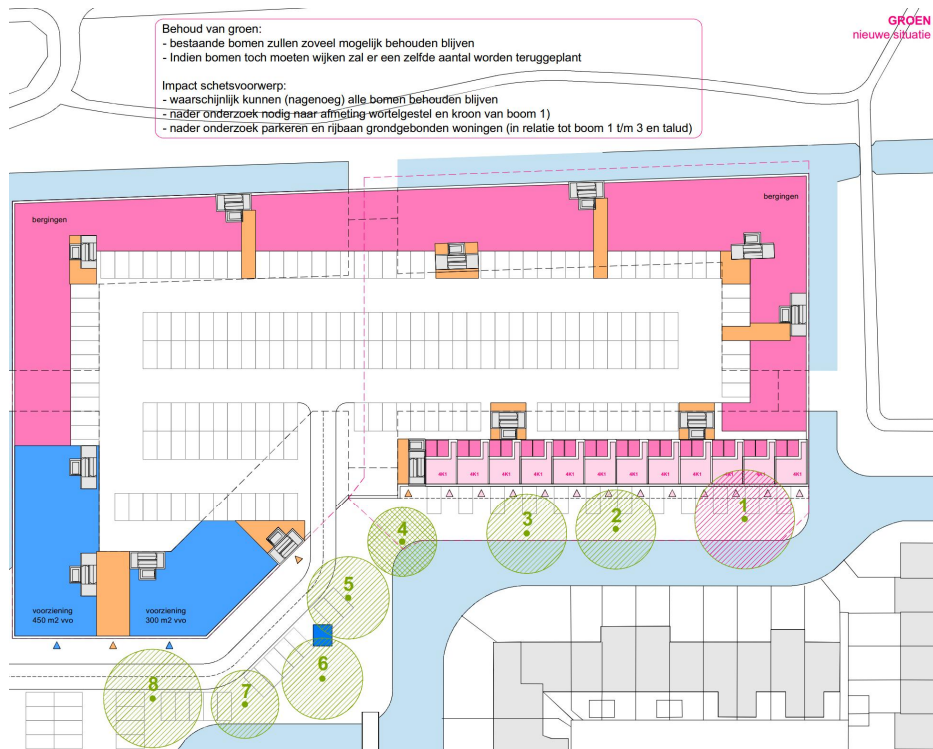
BEZONNING
profiel kavel Bovenkerk VOF





Groen

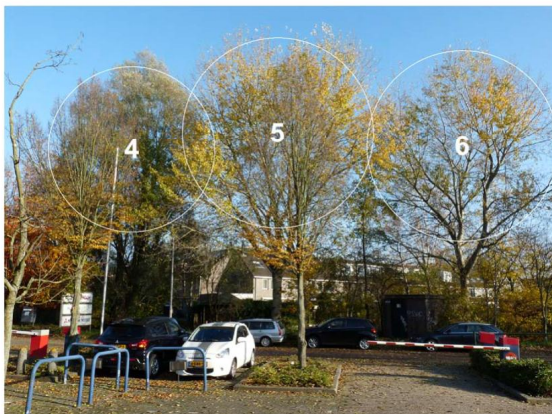
Het behoud van de groene karakter van de zoom tussen de woonwijk en is uitgangspunt van dit initiatief. Er is een inventarisatie gemaakt van de belangrijke bomen die deels op gemeenteground staan en deels op privé terrein. Er wordt naar gestreefd deze bomen allemaal te behouden.



boom 1



boom 2 en 3



boom 4, 5 en 6



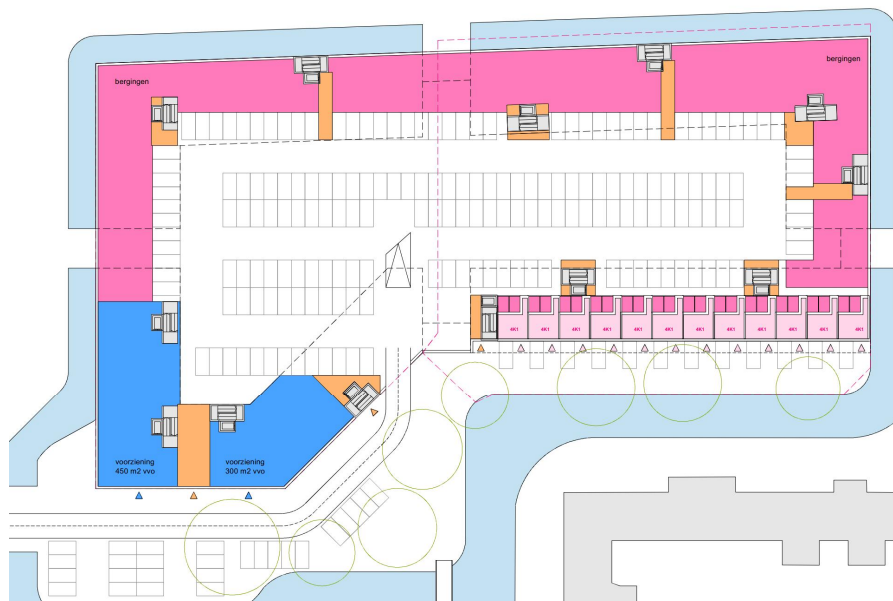
boom 6, 7 en 8



Parkeren

Parkeren wordt volgens een maatwerkoplossing die aansluit bij de geldende parkeernorm deels inpandig en deels ondergronds opgelost. Bezoekers parkeren op maaiveld.

Begane grond



Eerste verdieping





235 woningen:

- huur: 40 x 57 m² gbo (17 %)
- huur: 135 x 77 m² gbo (58 %)
- koop: 12 x 140 m² gbo (5 %)
- koop: 48 x 77 m² gbo (20 %)

- totaal 18.050 m² gbo
- totaal 24.800 m² bvo
- gbo/bvo = 0,73 (woningen)

- 750 m² vvo voorzieningen
- 1.000 m² bvo voorzieningen

- totaal 25.800 m² bvo
(excl. parkeren en bergingen)

gehanteerde parkeernormen:

- huurwoningen < 120 m² gbo = 1,3
- koopwoningen < 90 m² gbo = 1,5
- koopwoningen 90-140 m² gbo = 1,7

- 178 x 1,3 = 228
- 48 x 1,5 = 72
- 12 x 1,7 = 20
- = 320 parkeerplaatsen

8. Kansen, belemmeringen en aandachtspunten

Ruimtelijk

Het verzoek sluit aan bij de beleidsmatige visie om langs dit deel van de Bovenkerkerweg grootschalige kantoortransformaties te bevorderen. Woonbebouwing in een groen/blauwe setting, zoals door initiatiefnemers voorgesteld is een voor de hand liggende ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan verschillende ontwikkelingen met ieder een eigen identiteit. Voorliggend plan is een van deze ontwikkelingen.

Het plan gaat uit van een gebouw waarbij de geleding aansluit bij de ruimtelijke kenmerken van de aangrenzende gebieden. Het hoogste deel van het gebouw is gelegen nabij het kruispunt Bovenkerkerweg/Beneluxbaan en sluit aan bij de wens hier een ruimtelijk accent te realiseren, terwijl het laagste bouwdeel is gesitueerd nabij de grondgebonden woningen van de wijk Middenhoven. Bovendien gaat het plan uit van een alzijdig gebouw waardoor het plan aan alle zijden is voorzien van een representatieve wand.





Milieutechnisch

Er heeft nog geen akoestisch onderzoek naar de toekomstige situatie plaatsgevonden. Het is echter vrijwel zeker dat een nieuw op te richten gebouw aan meerdere zijden een overschrijding kent van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden). Uit het onderzoek zal blijken of er geluidluwe gevels aanwezig moeten zijn. Hiervoor dienen bouwkundig, en qua vorm van de bebouwing, oplossingen te worden geïmplementeerd. Een aaneengesloten bebouwing langs de Bovenkerkerweg, Beneluxbaan en trambaan leidt tot een lagere geluidbelasting aan de "binnenkant". Ook kunnen voorzieningen aan de bebouwing zelf en de indeling van appartementen leiden tot een beter geluidklimaat.

Aangezien in het plangebied het aantal woningen slechts met 235 toeneemt, is de invloed van dit plan op de luchtkwaliteit NIBM en mag worden geconcludeerd, dat uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van dit plan.

Met betrekking tot de externe veiligheid wordt geconstateerd dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt.

Groen

Hoewel de herontwikkeling geheel op privé terrein plaatsvindt, heeft het wel invloed op de groene beleving van de omliggende privé kavels. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij zich daarvan ten volle bewust is. Hij wil de kavels die direct aan de naastgelegen burgerwoningen grenzen een groene setting geven en de bestaande bomen zo mogelijk sparen of herplanten. Hier is wel een garantie voor nodig. Wellicht zal het nodig te zijn om te eisen dat deze groene setting geen privé terrein wordt, maar onder de verantwoordelijkheid van een v.v.e. gebracht wordt.

9. Uitgangspunten

De gemeente heeft een aantal programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld waaraan de herontwikkeling moet voldoen, te weten:

- Parkeren



In het plan dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Een maatwerknorm zal hier nader worden uitgewerkt. Afgankelijk van het definitieve programma zal deze uitkomen op een norm tussen de 1:1,3 en 1:1,8. Deze parkeerplaatsen dienen geheel op eigen terrein te worden opgelost. De nu aanwezige parkeerplaatsen op openbaar terrein kunnen wel voor de bezoekers van deze woningen benut worden. De aanwezigheid van een sneltram halte op loopafstand wordt bij de bepaling van de parkeernorm meegewogen. In de projectfase zal het parkeren verder worden genormeerd.

- Architectonische uitwerking

De kantorenstrook is gelegen op een locatie waar twee belangrijke wegen elkaar ontmoeten t.w. de Bovenkerkerweg en de Beneluxbaan en bovendien ligt de kavel nabij het tracé een sneltram. De locatie is gelegen in een gebied waar de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden en maatregelen noodzakelijk zijn. Dit is van invloed op de oriëntatie van de woningen terwijl een hoogwaardig front naar de buitenkanten gewenst is. Architectonisch gezien vragen deze randen bijzondere aandacht.

- Water

Het gebouw is aan drie zijden in het water gesitueerd. Gezien de schaal van het gebouwd dienen de aangrenzende watergangen voldoende breed te zijn. Ook het huidige gebouw van de Maarsengroep staat met de noord en westzijde in het water. Dat kan ook voor de nieuwe woningen zo ontworpen worden.

- Groen

De groene setting die kenmerkend is voor de rand tussen kantoren en bestaande burgerwoningen heeft een hoge kwaliteit. Deze dient in het plan te worden behouden of terug te komen. Mogelijk kan dat geborgd worden door de bestaande bomen te behouden en middels een beheer door een v.v.e. te waarborgen.

10. Eigendomssituatie





Afbeelding 3 Eigendomskaartje percelen

Grijs is gemeente Amstelveen

Rood is de twee betrokken particuliere partijen.

11. Kostenverhaal en exploitatiekaart

Art 6.2.1. Bro toets

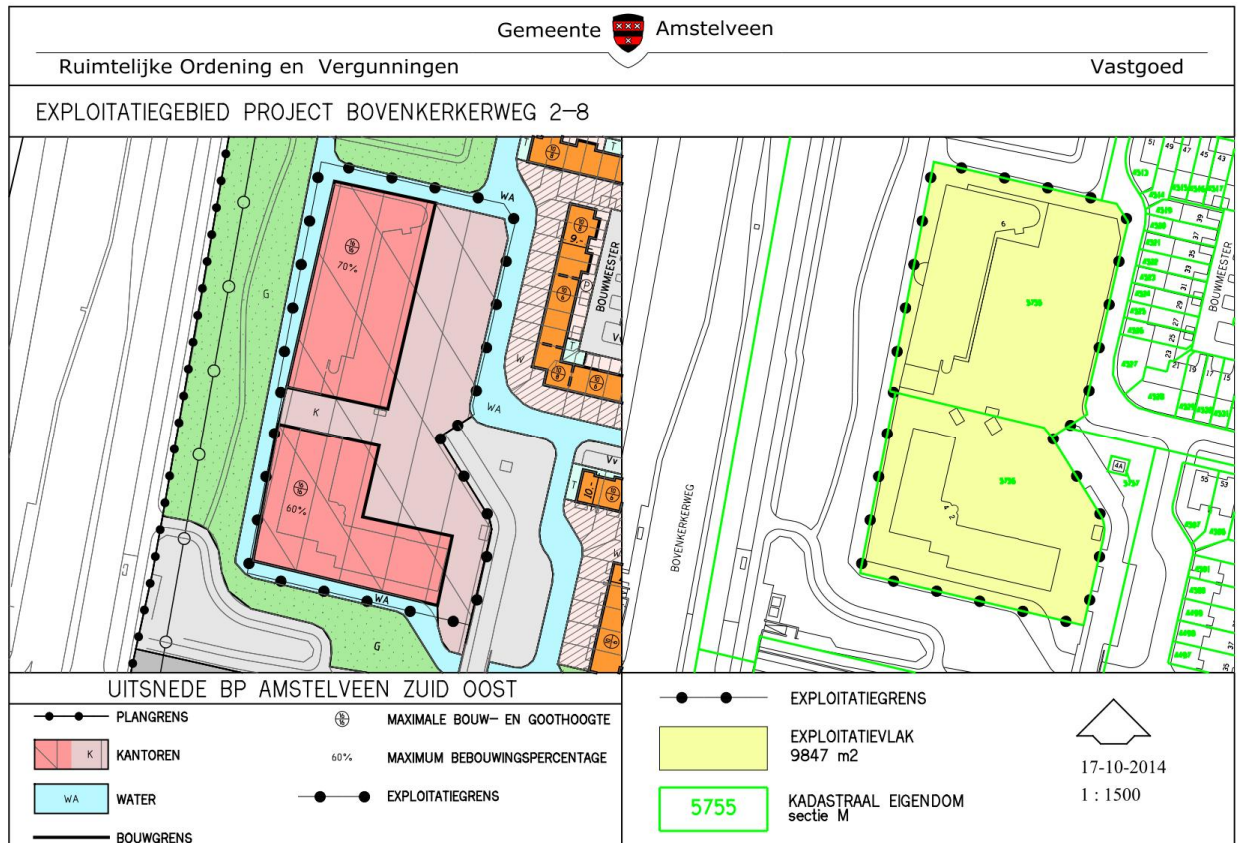
Het verplichte verhaal van grondexploitatiekosten is steeds aan de orde als sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan (Bro, artikel 6.2.1) wordt verstaan:

- (a) de bouw van een of meer woningen,
- (b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen,
- (c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen,
- (d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd,
- (e) de verbouwing van een 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 bedraagt en
- (f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Art 6.2.1. onder a en b zijn beiden van toepassing. Derhalve is er sprake van verplicht kostenverhaal via een exploitatieplan, of een anterieure overeenkomst met beide partijen.



Indicatief exploitatiegebied



Afbeelding 4 Exploitatatiekaartje

5309 m2 van de Startbaan vastgoed BV en Praethoff BV (Maarsengroep)
4550 van Wooncorporatie Eigen haard.

12. Beoordeling plan

Het betreft een ambitieus plan dat een mooie oplossing biedt voor een nieuwe invulling van deze locaties. Er is goed nagedacht over de gevolgen van de geluidhinder van de Bovenkerkerweg, de Beneluxbaan en de sneltram.

Ook de bezonning van het project en de naastgelegen woonwijk is goed uitgewerkt.

De groene structuur die nu de oostzijde van de kantoor kavels omvat verdient serieuze aandacht. Geborgd dient te worden dat deze groene rand blijvend in stand blijft. Het initiatief geeft goed weer waar de zorgen liggen en lijkt op de meeste mogelijke zorgen een adequaat antwoord te geven. Programmatisch kan het project nog nader uitgewerkt worden, maar dat is niet vreemd in deze fase van het initiatief.

Er wordt met zorg gekeken naar de gekozen parkeeroplossing en met name de daarbij voorgestelde capaciteit. Er is maatwerk nodig waarbij de belangen van omwonenden serieus beschermd worden. Een norm van 1;1,5 zou ongeveer 380 parkeerplaatsen behoeven en dat is bijna niet in



te passen. Hierover zal nog nader studie nodig zijn. Het huidige plan heeft 320 parkeerplaatsen. Een goede parkeeronderbouwing, die mede ingaat op de nabijheid van een sneltramhalte zal hier noodzakelijk zijn.

Als dit goed opgelost wordt, kan dit plan ook dienen als richtinggevend kader voor de verdere herontwikkeling van de kantorenstrook langs de Bovenkerkerweg.

Nadere opmerkingen van bestemmingsplannen:

Als deze zaken verder worden uitgewerkt, zouden ze als basis voor een uitwerkingsbevoegdheid in het in herziening zijnde bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost kunnen worden meegenomen. Daarvoor moet uiterlijk eind april 2015 alle voor een bestemmingsplan benodigde onderzoeken zijn aangeleverd. Dit heeft voor de snelheid van het project geen significant effect, maar kan wel het afbreukrisico bij een procedure beperken, doordat de keuze voor een woonbestemming en bouwvolume dan al in het bestemmingsplan opgenomen zijn. Er behoeft dan alleen een nadere uitwerking in procedure te worden gebracht.

De prijscategorie van woningen dient later in het project duidelijk te worden. Hieraan gekoppeld eist de rechtbank dat de parkeernorm strikt wordt toegepast binnen de juiste afstand. We kunnen dus niet te snel (te) laag gaan zitten met de parkeernorm. Let ook op de laadpalen voor elektrische auto's niet worden meegeteld in de parkeertelling.

Er volgt ook nog een toets aan de ladder duurzame verstedelijking (Bro artikelen 1.1.1. en 3.1.6.). Wij moeten de regionale behoefte van nieuwbouwwoningen aantonen. Indien dat niet deugdelijk is gemotiveerd kan een plan daar ook bij de rechtbank op stranden. Bekend moet zijn of het koop/huurwoningen worden en in welke prijscategorie.

13. Advies

Geadviseerd wordt in te stemmen met de hoofdlijnen van dit initiatief en een projectorganisatie in het leven te roepen voor een nadere uitwerking van deze plannen. Voorts de initiatiefnemers uit te nodigen een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente te sluiten teneinde dit transformatievoorstel nader uit te werken, waarbij de voorgestelde voorzieningen tegen geluidhinder van weg en railverkeer verder ontwikkeld dienen te worden en waarbij nadrukkelijk een goede parkeeroplossing noodzakelijk is. Met initiatiefnemers zal aansluitend een anterieure overeenkomst gesloten kunnen worden, zodat de ontwikkeling projectmatig opgepakt kan worden.

Derhalve een Go.