

In overleg met



GEMEENTE OUDER-AMSTEL
DUIVENDRECHT – OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Amsteleiland

Nota van Uitgangspunten

Ruimtelijke Ordening en Projecten, mei 2007





2 N.v.U. Amsteleiland



3 N.v.U. Amsteleiland

Documentgegevens

versie: 01-10-2007 9:23

Locatie: H:\projecten\amsteleiland\03NvU\AmsteleilandNVU-ROP-definitief.doc
Aantal woorden: 3709

Ruimtelijke Ordening en Projecten
Adviseur: J. Adolfse



4 N.v.U. Amsteleiland



Inhoudsopgave

1 Inleiding 7

- 1.1 Introductie 7
- 1.2 De Nota van Uitgangspunten 8

2 Uitgangspunten per thema 10

- 2.1 Functionele thema's 10
 - 2.1.1 Wonen 10
 - 2.1.2 Economie 11
 - 2.1.3 Commerciële en maatschappelijke voorzieningen 11
- 2.2 Ruimtelijke thema's 11
 - 2.2.1 Groen, landschap en ecologie 11
 - 2.2.2 Bebouwingsstructuur 12
 - 2.2.3 Bereikbaarheid en parkeren 16
 - 2.2.4 Milieutechnische aspecten 17

3 Conclusies 19

- 3.1 Financiën 19
- 3.2 Planning en communicatie 19
- 3.3 Kansen en knelpunten 20
- 3.4 Bestuurlijk vast te stellen uitgangspunten 20

Samenvatting

De herinrichting van het Amsteleiland maakt het mogelijk om een verwaarloosd industrieel gebied een zinvollere bestemming te geven. Er wordt de mogelijkheid geschapen om totaal 30 woningen op het eiland te realiseren. De ecologische waarde van de oostzijde van het eiland wordt in deze nota van uitgangspunten nadrukkelijk beschermd, door recreatief gebruik van de oostoever te verbieden.



6 N.v.U. Amsteleiland



1 *Inleiding*

1.1 **Introductie**

Het Amsteleiland is een kleine enclave in de Amstel, behorend bij de gemeente Amstelveen. Vroeger stroomde de Amstel als een meanderende rivier oostelijk van het huidige eiland. Door de rivier recht door te steken is een eiland ontstaan in de Amstel. Het eiland is alleen bereikbaar via een dam over de vroegere Amstel, via de Ronde Hoep west, dat gelegen is op grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel.

Plangebied

Het plangebied is een eiland in de Amstel met daarop 4 woningen en een voormalige scheepswerf, gedeeltelijk in gebruik als jachthaven. De scheepswerf dateert uit de 50er jaren van de 20^e eeuw. Het eiland is particuliere eigendom. Het eiland grenst aan het door de provincie beschermde landschapsgebied van de polder de Ronde Hoep.



Bestemmingsplan

De bestemming van een groot deel van het perceel is een "bedrijven" bestemming en is geregeld in het bestemmingsplan Wester Amstel. Bedrijven tot categorie 4 mogen hier worden gevestigd.

Actoren

Gemeente Amstelveen, Gemeente Ouder-Amstel en Maeyveld.



Eigendomssituatie

Het Amsteleiland ligt op grondgebied van de gemeente Amstelveen en is particulier eigendom dat wordt vertegenwoordigd door de ontwikkelaar Maeyveld vastgoed uit Amsterdam.

Proces tot nu toe, nut en noodzaak

Vanaf begin van de jaren '90 van de 20e eeuw zijn er initiatiefnemers geweest met plannen voor het Amsteleiland. Deze plannen zijn nooit gedetailleerd uitgewerkt en om diverse redenen zijn die initiatieven nooit tot uitvoer gekomen. Deze plannen bleken financieel niet haalbaar. Met name de kosten van bodemsanering bleken een knelpunt te zijn.

Sinds begin 2004 is Maeyveld vastgoed met een initiatief gekomen, ondersteund door een cultuurhistorische onderbouwing en een planologische visie.

Samenwerking tussen de gemeenten Amstelveen en Ouder-Amstel is vanaf het begin intensief geweest, zodat nu de uitgangspunten van beide gemeenten in deze nota zijn verwoord.

1.2 De Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten ('N.v.U.') is de vertaling van (ruimtelijk) beleid van verschillende schaalniveaus, zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk, naar de lokale schaal van het betreffende plan. Deze vertaling resulteert in een set van uitgangspunten die in het verdere proces de basis en randvoorwaarden vormen voor de planvorming.

Proces van de N.v.U.

Het College van B&W geeft de nota van uitgangspunten eerst vrij voor participatie. Dat gebeurt, nadat er op hoofdlijnen overeenstemming met de gemeente Ouder-Amstel is bereikt. Conform de communicatieparagraaf zal de NvU aan participatie worden onderworpen. Na de participatie worden de resultaten in het document verwerkt, waarna het college van B&W het document aan de gemeenteraad aanbiedt om het te laten vaststellen. Deze vastgestelde NvU wordt ter kennisneming aan het college van de gemeente Ouder-Amstel aangeboden.

In de fase die aansluit op de NvU wordt door de gemeente Amstelveen een programma van eisen opgesteld, dat zodanig invulling geeft aan het plangebied dat de uitgangspunten van zowel de gemeente Ouder-Amstel, de gemeente Amstelveen als de ontwikkelende partij worden gerealiseerd.

(De gemeente Ouder-Amstel is alleen betrokken bij die onderdelen van het programma van eisen welke een ingreep in haar grondgebied tot gevolg hebben.)

Opbouw van de N.v.U.

Na deze inleiding worden in de nota de gemeentelijke uitgangspunten weergegeven, ingedeeld naar thema. Achtereenvolgens komen de functionele thema's wonen, economie en commerciële en maatschappelijke voorzieningen aan de orde, gevolgd door de ruimtelijke thema's groen en landschap, ecologie, bebouwingsstructuur, bereikbaarheid en parkeren, milieutechnische aspecten aan de orde.



In het hoofdstuk bebouwingsstructuur is ook een structuurkaart opgenomen.

In de conclusie wordt verslag gedaan van de financiën en komt de communicatie en participatie met omwonenden aan de orde. Deze uitgangspunten zijn opgesteld volgens geldend gemeentelijk beleid. Door middel van de uitgangspunten is dit beleid toegepast op de locatie Amsteleiland. De nota wordt afgesloten met de conclusie, waarin de samenhang van de uitgangspunten wordt toegelicht.



2 *Uitgangspunten per thema*

2.1 **Functionele thema's**

2.1.1 *Wonen*

Huidige situatie

Op het eiland staan vijf huurwoningen. Deze woningen zijn alle vijf verhuurd. Publiekrechtelijk heeft de gemeente geen bemoeienis met deze huurwoningen.

Beleid

Het past in het rijksbeleid om meer individueel opdrachtgeverschap voor woningbouwprojecten te krijgen.

Het beleid dat de gemeente Amstelveen voert op het gebied van wonen en volkshuisvesting staat verwoord in de Woonvisie Amstelveen (september 2004).

De Woonvisie doet richtinggevende beleidsuitspraken over de woningvoorraad, de verschillende doelgroepen in de bevolking en over de gewenste ontwikkelingen voor verschillende wijken. De koers die in de woonvisie voor de periode tot 2015 wordt uitgezet om een gematigde groei in een pluriforme bevolkingssamenstelling te bereiken is uitgedrukt in een aantal uitgangspunten. Het is echter de vraag of het gros van de nieuwe bewoners op het Amsteleiland op Amstelveen georiënteerd zullen zijn. Het eiland ligt immers vlakbij Ouderkerk aan de Amstel. Het valt te verwachten dat ook bewoners uit Ouderkerk interesse voor een woning op het Amsteleiland zullen hebben.

Het uitgangspunt uit de woonvisie dat stelt dat er voor kwaliteitsvragers gebouwd moet worden is van belang voor de ontwikkeling van de locatie aan het Amsteleiland.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten

- Op het Amsteleiland komen maximaal 12 losstaande grondgebonden woningen met een ruime tuin aan de oostelijke helft van het eiland.
- Aan de westzijde van het eiland komen maximaal 18 woningen langs de oever van de Amstel. Deze woningen kunnen inpandige parkeer en/of ligplaatsen aan de Amstel hebben.
- De maximale bebouwing op het eiland bedraagt 4500 m².
- De toewijzing van deze woningen gebeurt voor 50% door de Gemeente Ouder-Amstel en voor 50% door de Gemeente Amstelveen.

Aandachtspunten

- Woningen die op het Amsteleiland worden gebouwd, moeten inspelen op de wensen van kwaliteitsvragers uit Amstelveen en Ouderkerk aan de Amstel die een volgende stap in hun wooncarrière maken.
- Er zijn verschillende soorten kwaliteitsvragers voor het Amsteleiland. Zowel mensen die georiënteerd op het water willen wonen, als mensen die ruimte en rust zoeken. Deze doelgroepen zouden allebei in de plannen moeten worden meegenomen.
- Indien meer openbare ligplaatsen worden aangelegd, dient het aantal woningen op het eiland te worden verminderd conform de formule uit het hoofdstuk Bereikbaarheid.



2.1.2 *Economie*

Huidige situatie

Een aanzienlijk deel van het Amsteleiland heeft een bedrijvenbestemming. Ruim 5500 m² is bestemd voor categorie 4 bedrijven. Op het eiland is een scheepswerf gevestigd, die al enkele jaren niet meer als zodanig in gebruik is. Er is een kleine jachthaven, welke niet grootschalig geëxploiteerd wordt.

Beleid

Met betrekking tot deze locatie is er geen economisch beleid geformuleerd.

Uitgangspunten

Er zijn geen specifieke uitgangspunten voor deze locatie en de op het eiland gevestigde functies.

Aandachtspunten

Er zijn geen specifieke aandachtspunten voor deze locatie en de op het eiland gevestigde functies.

2.1.3 *Commerciële en maatschappelijke voorzieningen*

Huidige situatie

Er is een kleine jachthaven op het eiland.

Beleid

Met betrekking tot deze locatie is er geen beleid omtrent voorzieningen geformuleerd.

Uitgangspunten

Er zijn geen uitgangspunten die in afwijking van geldend beleid geformuleerd moeten worden.

Aandachtspunten

- De jachthaven voorziet weliswaar in een kleine behoefte, doch door wijziging van de hoofdfunctie van het eiland in een woonfunctie ligt het niet voor de hand deze jachthaven een openbaar karakter te laten behouden.

2.2 **Ruimtelijke thema's**

2.2.1 *Groen, landschap en ecologie*

Huidige situatie

Het Amsteleiland is gelegen in de Amstel, ongeveer een halve kilometer ten zuiden van de A9. De westzijde van het eiland is industrieel van karakter. De oostzijde van het eiland is een natuurgebiedje met een hoge ecologische waarde. Het eiland grenst aan de polder "De Ronde Hoep". Voor deze polder geldt een bijzonder provinciaal regime, in die zin, dat bebouwing in deze polder in beginsel niet is toegestaan. Vanuit deze polder is het eiland als een duidelijk zichtbaar oriëntatiepunt waarneembaar, door de aanwezigheid van hoge bomen en de hoge bebouwing die op het eiland aanwezig is.





Beleid

Van toepassing is het volgende beleid:

Rijksbeleid inzake het groene hart.

Heel kort samengevat komt dat neer op beperking van nieuwe bebouwingsvolumina in het groene hart.

Provinciaal beleid inzake de Amstel en de Ronde Hoep, streekplan.

Dit beleid ondersteunt het rijksbeleid inzake het groene hart.

Beleid van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht, uitgevoerd door DWR.

Met betrekking tot het waterschap, wordt opgemerkt, dat met name de waterberging ter compensatie van extra verharding op het eiland een aandachtspunt is. Er is op dit moment al een aanzienlijk deel verhard. Alleen van de toevoeging vanaf 1000 m² dient 11% gecompenseerd te worden.

Uitgangspunten

- De maximale bebouwing op het eiland bedraagt 4500 m².
- Het groene karakter van de polder "de Ronde Hoep" mag door nieuwe bebouwing van het Amsteleiland niet worden aangetast.
- De oostzijde van het eiland dient een groen landelijk karakter te hebben.
- De westzijde van het eiland mag een meer verstedelijkt karakter hebben.
- De ecologische kwaliteit van de oostoever van het Amsteleiland dient beschermd te blijven. In dit gebied kunnen in ieder geval geen aanmeerplaatsen worden aangelegd.

Aandachtspunten

- Bij de inrichting van de oostoever dient er voor gezorgd te worden dat het rietland niet beschadigd kan worden, door de inrichting van de oever zo vorm te geven dat tuinen niet direct aan de oevers grenzen. Dat kan met bijvoorbeeld een tussen-sloot of een andere fysieke belemmering.

2.2.2 *Bebouwingsstructuur*

Huidige situatie

De huidige bebouwingsstructuur kan het beste in een schematische kaart worden samengevat:



Wat opvalt is dat de westelijke zijde van het Amsteleiland voornamelijk bebouwd is, terwijl de oostelijke zijde voor een belangrijk deel uit groen en natuur



bestaat. Deze situatie wordt uitgangspunt voor de in deze Nota verwoorde ontwikkelingsrichting.



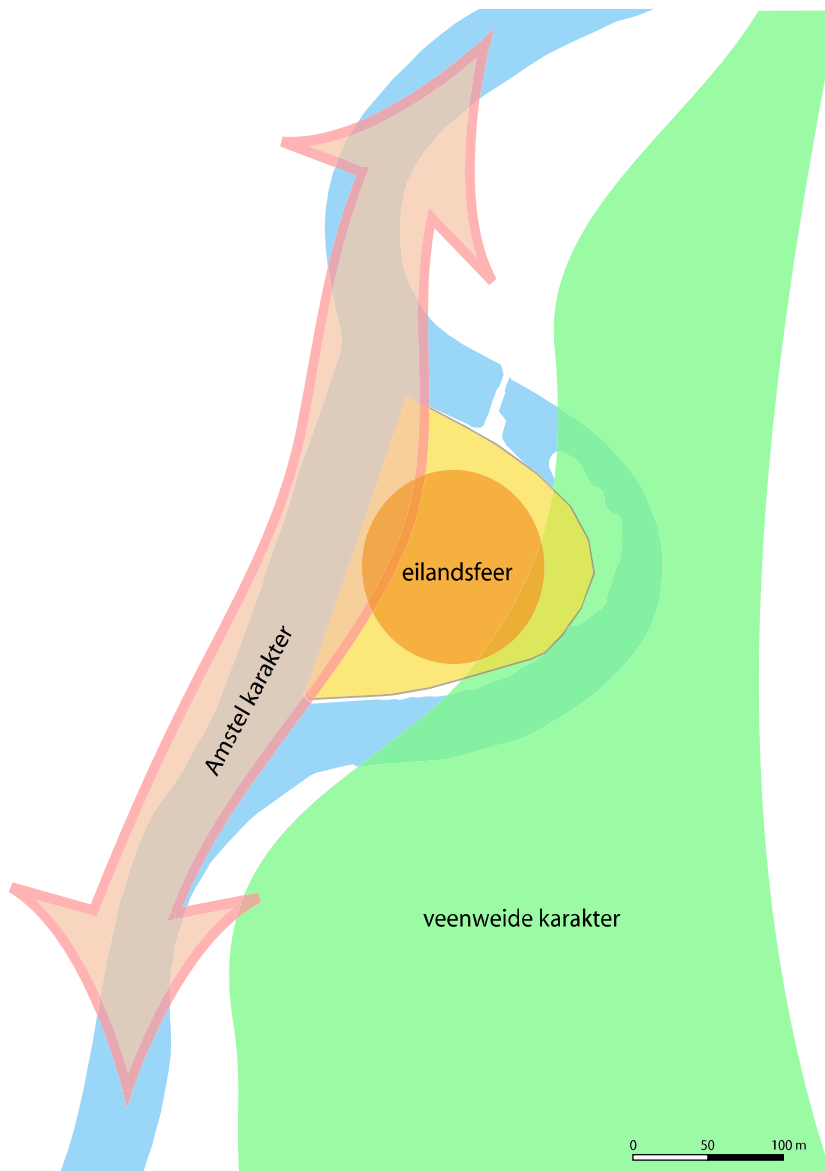
Loodsen op het Amsteleiland, gezien vanaf de Amsteldijk Zuid. (westzijde van het eiland)

Beleid

Zie vorige paragraaf

Uitgangspunten

In onderstaand schema wordt het belangrijkste uitgangspunt voor bebouwing op het eiland weergegeven:

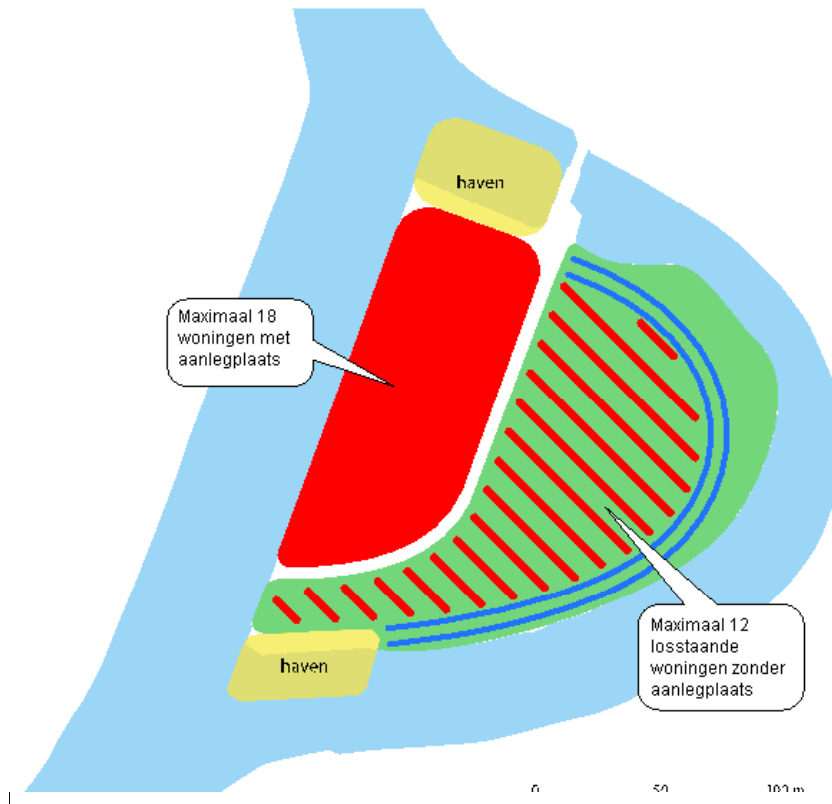


- De westzijde van het eiland richt zich op de Amstel. Een goed zichtbare bebouwingstructuur met een herkenbaar gezicht. Refererend aan de oude industriële functie die het eiland lange tijd had.
- Op het eiland zelf zal een echt eiland karakter ontstaan, zoals dat op een omsloten erf ook aanwezig kan zijn.
- De oostzijde van het eiland krijgt een karakter dat aansluiten moet bij de polder de Ronde Hoep. Hier zijn veel bomen en rietvelden aanwezig, waarin losstaande woonbebouwing met een ruime tuin een plek kan vinden.



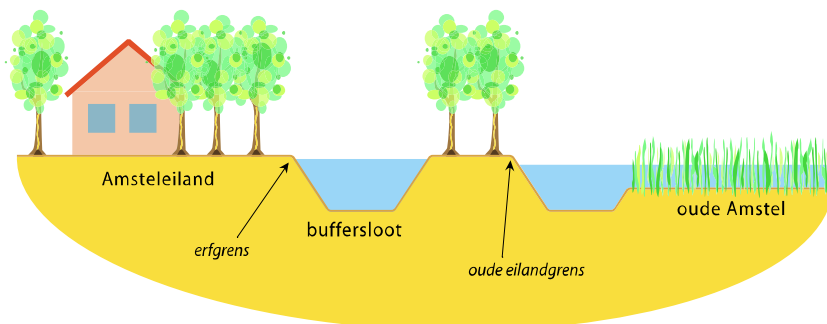
Aandachtspunten

Hoe de bebouwing uitgewerkt kan worden staat in deze schets verwoord:



*Daarbij staat de donkerrode westelijke vorm voor
"Stevig en stoer, grotere volumes, vormgeving met kades en boten."
De rood-groen gearceerde middenstrook staat voor
"Groen en knus, landelijke bouwwijze met tuinen en heggen"
De groene oostelijke zijde staat voor "natuurlijk en vrij, zonder bebouwing en
menselijke toegang."*

De oostoever heeft de volgende dwarsdoorsnede:





2.2.3 Bereikbaarheid en parkeren

Huidige situatie

Het Amsteleiland is alleen bereikbaar over grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel. De dam die het eiland met de vaste wal verbindt, komt uit op de Ronde Hoep West, een smalle dijkweg die om de polder de Ronde Hoep loopt. Deze polderdijkweg komt loopt in noordelijke richting naar Ouderkerk aan de Amstel. Dat betekent dat veel verkeer van en naar het Amsteleiland via het dorp Ouderkerk aan de Amstel zal gaan.

In zuidelijke richting is langs deze polderdijkweg een verbindingsweg naar Mijdrecht aanwezig.

Beleid

Bereikbaarheid vs bestemming

Conform de normen die de gemeente Ouder-Amstel hanteert, wordt er van uitgegaan dat een burgerwoning in het buitengebied per etmaal 6,5 autobewegingen oplevert. Deze norm wordt overigens ook door Amstelveen gehanteerd.

Voor de Ronde Hoep west zijn in oktober 2005 tellingen gehouden die resulteren in gemiddeld 1000 voertuigbewegingen per etmaal. Tellingen uit 2002 leverden 1700 autobewegingen per etmaal op. Verkeerbeperkende maatregelen die door de gemeente Ouder-Amstel genomen zijn werpen zichtbaar hun vruchten af. In het vigerende bestemmingsplan is ongeveer 5000 m² bedrijven bestemming opgenomen.

Bij een arbeidsextensief bedrijf leidt dat tot minimaal 100 werknemers (30 à 50 m² per werknemer), terwijl een arbeidsintensief bedrijf maximaal 200 (25 à 35 m² per werknemer) werknemers kan verwachten. De locatie doet vermoeden dat bijna allemaal per auto arriveren en weer vertrekken. Dat leidt tot een potentieel van tussen de 200 en 400 verkeersbewegingen per etmaal door de week. Daarbij wordt opgemerkt dat dit een afgeleide is van de huidige bestemming en dat dit getal niet in het bestemmingsplan staat opgenomen.

Om te voorkomen dat er groei t.o.v. de huidige mogelijkheid ontstaat, wordt de huidige mogelijke minimum capaciteit als verkeersnorm voor het Amsteleiland gehanteerd. Dat betekent dat het autoverkeer van en naar het Amsteleiland niet meer dan 200 autobewegingen per etmaal voor zijn rekening mag nemen.

Parkeren

Parkeerbeleid van de gemeente Amstelveen:

Soorten woningen ¹	Aantal parkeerplaatsen	Openbaar voor bezoekers
Duur	min 1,7 max 2,0	0,3
Middelduur	min 1,6 max 1,8	0,3
Goedkoop	min 1,5 ² max 1,6	0,3

¹ In de Woonvisie Amstelveen worden de volgende financieringscategorieën gehanteerd:
duur: boven €350.000,00 (koop, prijspeil 2003), boven €598,00 (huur per maand, prijspeil 2004)
midden: tussen €225.000,00 en €350.000,00 (koop, prijspeil 2003), tussen €467,00 en €598,00 (huur per maand, prijspeil 2004)
goedkoop: tot €225.000,00 (koop, prijspeil 2003), tot €467,00 (huur per maand, prijspeil 2004)
De financieringscategorieën voor de huur worden jaarlijks geïndexeerd.

² Deze norm is afwijkend t.o.v. de norm van CROW



Voor bijzondere situaties wordt maatwerk gemaakt. Om parkeeroverlast langs de Ronde Hoep west te voorkomen, wordt voorgeschreven dat alle parkeerplaatsen t.b.v. het Amsteleiland op het eiland zelf een plaats moeten vinden.

Uitgangspunten

- De bebouwing op het Amsteleiland mag maximaal een verkeersdruk veroorzaken op de Ronde Hoep west van 200 autobewegingen van personenauto's per etmaal.
- Alle voertuigen van bewoners en bezoekers, dienen op het eiland zelf geparkeerd te worden.
- Langs de polderdijkweg van de Ronde Hoep west is geen parkeergelegenheid beschikbaar. Omdat het eiland niet per openbaar vervoer bereikbaar is, is extra openbare parkeergelegenheid boven de standaard norm voor bezoekers op het eiland derhalve vereist.

Aandachtspunten

- Per woning wordt uitgegaan van 6,5 voertuigbeweging per etmaal.
- Er kunnen totaal 30 woningen op het eiland worden gebouwd en die leveren $(30 \times 6,5 =)$ 195 autobewegingen op.
- Per losse ligplaats wordt uitgegaan van 1 voertuigbeweging per etmaal. $200 - 195 = 5$, waardoor er nog ruimte is voor 5 ligplaatsen. Indien meer ligplaatsen noodzakelijk zijn, kunnen er per woning die in mindering wordt gebracht op het programma, 6,5 ligplaatsen worden aangelegd.

2.2.4 Milieutechnische aspecten

Huidige situatie

Het Amsteleiland is gedurende vele jaren industrieel gebruikt. De grond is vervuild, doch niet ernstig. De initiatiefnemer heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren.

Kort samengevat komen de conclusies van het bodemonderzoek op het volgende neer: Er is sprake van lichte bodemverontreiniging. Er zijn twee manieren om het eiland geschikt te maken voor woonbebouwing en recreatieve functies. Afgraven of ophogen met een leeflaag van minimaal een meter dik.

Puntsgewijze opsomming van de relevante milieutechnische punten.

- Luchtkwaliteit incl fijn stof
- Water
- Bodem
- Stankbeperkingen i.v.m. omliggende agrarische bedrijven

Beleid

De gemeente Amstelveen hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal milieutechnische randvoorwaarden op het gebied van geluid, lucht, bodem en water. De gemeente heeft onder andere te maken met beperkingenzones van de rijksweg A9 en van de luchthaven Schiphol, zoals vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit. Maximaal toegestane geluidsniveaus voor diverse soorten functies zijn opgenomen in de Wet Geluidhinder.

Ten behoeve van de luchtkwaliteit dienen de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit in acht te worden genomen.



Ten aanzien van de bodemkwaliteit worden de doelstellingen uit het ISV bodemprogramma en het regionaal bodembeheersplan nagestreefd. De kwaliteit van het water en het watersysteem wordt bewaakt door het waterschap, DWR. In samenwerking met de gemeente wordt hiertoe het Stedelijk Waterplan ontwikkeld. Daarnaast is bij ruimtelijke plannen het toepassen van de watertoets verplicht. Hiervoor wordt de 'handreiking watertoets' van de landelijke projectgroep watertoets gevolgd. Voor de ontwikkeling van de locatie Amsteleiland zijn de volgende milieutechnische beleidspunten van belang:

Uitgangspunten

Er zijn geen uitgangspunten die naast het reeds vastgestelde beleid dienen te worden vastgesteld.

Aandachtspunten

Voor het plangebied zijn enkele aandachtspunten op het gebied van milieutechnische aspecten geïnventariseerd:

- Verwacht wordt dat het afgraven van het vervuilde deel van het eiland noodzakelijk is. Mogelijk kan het aanbrengen van een leeflaag van minimaal 1 meter afgraven overbodig maken.
- De handreiking "watertoets" is van toepassing.
- Doordat een aanzienlijk deel van het eiland al verhard is zal de watercompensatie in de praktijk meevallen, omdat aanleg van tuinen en bosschages per saldo tot een afname van verhard oppervlak kunnen leiden.



3 *Conclusies*

3.1 **Financiën**

Huidige situatie

Het gehele eiland is eigendom van Maeyveld vastgoed en een aan deze ontwikkelaar gelieerde particulier. De gemeente Amstelveen heeft geen grond in eigendom. Hetzelfde geldt voor de gemeente Ouder-Amstel.

Beleid

Indien er openbare buitenruimte wordt ingericht, zullen de kosten hiervoor worden verhaald op de ontwikkelaar. Ook de kosten van aanleg van kabels, leidingen en riolering worden door de gemeenten verhaald.

De inrichtingskosten voor de inrichting van de openbare buitenruimte in het plangebied kunnen op deze manier worden gedekt.

Alvorens gestart wordt met de procedures sluit de ontwikkelaar een overeenkomst met beider gemeenten zodat gewaarborgd wordt dat schade die door de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer ontstaat aan openbare voorzieningen, kabels en leidingen en wegen door de ontwikkelaar worden vergoed.

Uitgangspunten

Er zijn geen uitgangspunten die naast het reeds vastgestelde beleid dienen te worden vastgesteld.

Aandachtspunten

- Kosten die de gemeente Ouder-Amstel of Amstelveen moeten maken om bouwplannen op het Amsteleiland mogelijk te maken worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe wordt vooraf een overeenkomst gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemer.

3.2 **Planning en communicatie**

De Nota van uitgangspunten zal in het voorjaar 2006 ter instemming worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel en het college van Burgemeester en Wethouders van Amstelveen. Nadat het college van B&W van Amstelveen zal daar bij besluiten de N.v.U. vrij te geven voor participatie. De gemeente Amstelveen organiseert de in samenspraak met het gemeentebestuur van Ouder-Amstel en de dorpsraad Nes a/d Amstel een informatieavond. Belangstellenden kunnen hierbij kennisnemen van de uitgangspunten. Tijdens deze avond en gedurende vier weken erna kunnen reacties worden ingediend bij B&W. Zij vatten de reacties samen, voorzien deze van commentaar en bieden deze met de N.v.U. vervolgens ter besluitvorming aan de Amstelveense gemeenteraad aan. Nadat de N.v.U. is vastgesteld, wordt deze ter kennisneming aan het gemeentebestuur van de gemeente Ouder-Amstel aangeboden.

De vaststelling van de Nota van Uitgangspunten vormt de start van de definitiefase. Doordat dit project geen gemeentelijke grond is betrokken wordt er geen gemeentelijke projectmanager benoemd. In de bouwplanbegeleiding wordt in een mini- Programma van Eisen de stedenbouwkundige richtlijnen en de ruimtelijke onderbouwing geformuleerd. De initiatiefnemer zal op basis daarvan een Definitief Ontwerp maken, waarin wordt afgebakend welke functies



met welke omvang hun plaats krijgen in het gebied. Deze wordt getoetst aan de Nota van Uitgangspunten en op stedenbouwkundige en landschappelijke waarden beoordeeld.

Tijdens de ontwerpfase zal een procedure in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening worden gevoerd om de noodzakelijke aanpassingen in het bestemmingsplan te maken. Tijdens die procedure biedt de gemeente gelegenheid tot wettelijke inspraak. Daarnaast wordt in deze fase het ontwerp voor de buitenruimte gemaakt. Hiervoor geldt doorgaans geen wettelijke procedure. Niettemin streeft het gemeentebestuur er nadrukkelijk naar om de inrichting van de buitenruimte in nauw overleg met de omwonenden en belanghebbenden vorm te geven.

3.3 Kansen en knelpunten

In het plangebied ligt een groot aantal kansen die door middel van herstructurering kunnen worden aangepakt. Hieronder worden de belangrijkste opgesomd:

- Sanering van het vervallen industriegebied op het Amsteleiland.
- Kwaliteitsverbetering van het aanzicht van het Amsteleiland.
- Realiseren van goede woningen met een hoge kwaliteit in een uniek gebied.
- Beschermen van ecologisch interessante gebieden nabij het Amsteleiland.

Naast kansen kan in deze nota van uitgangspunten een aantal mogelijke knelpunten worden gesignaleerd. Hieronder worden de belangrijkste opgesomd:

- Door toename van verkeersdruk kan het draagvlak in de directe omgeving onder druk komen te staan.
- Bodemverontreiniging in de bodem van het eiland kan tot een onvoorziene kostenpost leiden. Deze is voor rekening van de eigenaar / ontwikkelaar.

3.4 Bestuurlijk vast te stellen uitgangspunten

Plangebied

De gemeente Amstelveen wijst het plangebied **Amsteleiland** aan als herstructureringsgebied. Binnen deze uitgangspunten zal de gemeente meewerken aan initiatieven van de vastgoedeigenaren tot herontwikkeling in het gebied, om zo gezamenlijk tot een goed ruimtelijk plan te komen.

Weergave van de eerste genoemde uitgangspunten zoals die bestuurlijk worden vastgesteld en aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit zijn dus niet reeds eerder door de gemeenteraad vastgestelde punten uit beleidsdocumenten, doch aanvullingen en uitzonderingen daarop.

- Op het Amsteleiland komen maximaal 12 losstaande grondgebonden woningen met een ruime tuin aan de oostelijke helft van het eiland.
- Aan de westzijde van het eiland komen maximaal 18 woningen langs de oever van de Amstel. Deze woningen kunnen inpandige parkeer en/of ligplaatsen aan de Amstel hebben.
- De toewijzing van deze woningen gebeurt voor 50% door de Gemeente Ouder-Amstel en voor 50% door de Gemeente Amstelveen.



- Het groene karakter van de polder “de Ronde Hoep” mag door nieuwe bebouwing van het Amsteleiland niet worden aangetast.
- De oostzijde van het eiland dient een groen landelijk karakter te hebben.
- De westzijde van het eiland mag een meer verstedelijkt karakter hebben.
- De ecologische kwaliteit van de oostoever van het Amsteleiland dient beschermd te blijven. In dit gebied kunnen in ieder geval geen aanmeerplaatsen worden aangelegd.
- De westzijde van het eiland richt zich op de Amstel. Een goed zichtbare bebouwingstructuur met een herkenbaar gezicht. Refererend aan de oude industriële functie die het eiland lange tijd had.
- Op het eiland zelf zal een echt eiland karakter ontstaan, zoals dat op een omsloten erf ook aanwezig kan zijn.
- De oostzijde van het eiland krijgt een karakter dat aansluiten moet bij de polder de Ronde Hoep. Hier zijn veel bomen en rietvelden aanwezig, waarin losstaande woonbebouwing met een ruime tuin een plek kan vinden.
- De bebouwing op het Amsteleiland mag maximaal een verkeersdruk veroorzaken op de Ronde Hoep west van 200 autobewegingen van personenauto's per etmaal.
- Alle voertuigen van bewoners en bezoekers, dienen op het eiland zelf geparkeerd te worden.
- Langs de polderdijkweg van de Ronde Hoep west is geen parkeergelegenheid beschikbaar. Omdat het eiland niet per openbaar vervoer bereikbaar is, is extra openbare parkeergelegenheid boven de standaard norm voor bezoekers op het eiland derhalve vereist.