Recreatie Noord-Holland
Genieweg 46
1981 LN Velsen-Zuid
Postbus 2571
2002 RB Haarlem

T 023 – 520 28 20
F 023 – 528 28 38
E info@recreatienoordholland.nl
www.recreatienoordholland.nl

Nota van Uitgangspunten (NvU) ‘Locatieontwikkeling Abcouderstraatweg 79’

Groengebied Amstelland

Projectnaam	*NvU Horecalocatie Abcouderstraatweg 79*
Opdrachtgever	*Groengebied Amstelland*
Versie	*1.6*
Datum	*24 september 2010*
Opgesteld door	PlanoVisie Dhr. A.J.R. van Leeuwen

Samenvatting Nota van uitgangspunten (NvU)
Locatieontwikkeling Abcouderstraatweg 79

Omgeving en locatie
Groengebied Amstelland is een veelzijdig landschap dat op basis van karakteristiek en gebruik onder te verdelen is in drie deelgebieden. De Amstelscheg, de Diemerscheg en de Geinzone ofwel de 'Recreatieboog'. Daar waar cultuurhistorie, landbouw en ruimte bepalend zijn voor de Amstelscheg, zijn dynamiek en ruimtelijke verandering dit voor de Diemerscheg. De Recreatieboog kenmerkt zich door een afwisselend parklandschap met grote contrasten in vormen van recreatief gebruik en gebruiksintensiteit. Dit deelgebied biedt voor alle doelgroepen mogelijkheden om te recreëren. Zo vindt de natuur-, rust- en ruimtezoeker er goede mogelijkheden om te wandelen of te fietsen in een aantrekkelijke groene omgeving. De vermaakzoeker kan er terecht voor zwem- en speelactiviteiten en voor de ommetjesmaker kent het gebied een goede fijnmazige ontsluiting.

Binnen het deelgebied ligt recreatiegebied De Hoge Dijk, waar de genoemde kwaliteiten van de Recreatieboog duidelijk aanwezig zijn. De Hoge Dijk is van grote betekenis voor de doelgroepen van het Groengebied. De vermaakzoeker komt voor de zwemvoorzieningen, speelgelegenheid of voor de aanwezige golfbaan en de ommetjesmaker weet het gebied te vinden vanuit de aangrenzende woonwijk Gaasperdam. De natuur-, rust- en ruimtezoeker gebruikt de doorgaande routes in het gebied voor wandelen en fietsen. Centraal in recreatiegebied De Hoge Dijk ligt de voormalige werkplaats Abcouderstraatweg 79.

Voorzieningen
Zowel uit het proces van de ontwikkelingsvisie Groengebied Amstelland als uit recreatieonderzoek wordt duidelijk dat er behoefte is aan meer ondersteunende voorzieningen bij het recreëren. Naast eenvoudige voorzieningen als bankjes en stallingmogelijkheden voor fietsen is er behoefte aan rustpunten waar recreanten terecht kunnen voor eten en drinken en voor informatie over het gebied. Het huidige aanbod hiervoor in Amstelland is beperkt. Ook in recreatiegebied De Hoge Dijk zijn dergelijke steunpunten slechts beperkt aanwezig. Het openbare clubhuis van de golfbaan voorziet weliswaar deels in de (horeca)behoefte, maar wordt (logischerwijs) met name bezocht door golfers. Daarnaast is van de beperkte mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt voor een horeca-uitgiftepunt op het strandje bij de zwemplas, geen gebruik gemaakt. In de gemeente Abcoude, grenzend aan De Hoge Dijk, bevindt zich de dichtstbijzijnde horeca in het centrum van de bebouwde kern. De ruime afstand tot het centrum, alsmede de scheiding van sportvelden en bedrijventerrein Hollandse Kade, maken dat recreanten van deze horecavoorzieningen niet of nauwelijks gebruik maken.
Dit maakt het aanbod van horeca in recreatiegebied De Hoge Dijk onvoldoende. Herontwikkeling van Abcouderstraatweg 79 tot horecalocatie voorziet in deze behoefte en biedt daarnaast kansen voor versterking van de recreatieve waarde van De Hoge Dijk.

Kansen voor ontwikkeling
Gelegen aan de zuidoever van de zwemplas, biedt het kavel met een grootte van 4950 m² uitstekende mogelijkheden voor een horecavoorziening met parkeergelegenheid op eigen terrein. De bestaande bebouwing verkeert in een slechte staat en wordt niet meer gebruikt als werkplaats, enkel nog voor opslag van goederen. Ook vanuit dit oogpunt ligt functieverandering en herontwikkeling voor de hand.
De centrale ligging in het recreatiegebied met aangrenzende wandel- en fietsroutes maken het tot een ideale locatie als rustpunt voor recreanten. De horecaontwikkeling is bovendien een welkome aanvulling op de beperkt aanwezige horeca in het gebied. Gelet op de aanwezige waardevolle natuurwaarden geldt dat nieuwbouw, onder meer door ontwerp en materiaalgebruik passend moet zijn in de natuurlijke en landschappelijke setting van het gebied. De ligging aan de zwemplas biedt mogelijkheden voor een terras aan het water.

Ontwikkelscenario
Voor het Groengebied geldt een permanente ontwikkeling gericht op de behoeften van de doelgroepen van het groengebied met een jaarrond gebruik als een van de uitgangspunten voor de locatie. Planologisch gezien biedt de locatie hiervoor voldoende mogelijkheden en geldt een voorkeursscenario waarbij een volwaardige horecalocatie ontwikkeld wordt. De locatie voorziet daarbij niet alleen in de behoeften van recreanten, maar is als zelfstandig horecaconcept ook een trekpleister voor bezoekers. Daarnaast biedt dit scenario ruimte voor functiemenging, waarbij combinaties met watersportactiviteiten en/of bijvoorbeeld educatieve doeleinden denkbaar zijn. De ruimere mogelijkheden voor ontwikkeling maken een rendabele exploitatie mogelijk en zullen meerdere geïnteresseerde ondernemers trekken.

Om te voorkomen, dat de horecaontwikkeling voor de ondernemer onvoldoende mogelijkheden biedt voor een sluitende exploitatie, is bewust niet gekozen voor kleinschalige horeca. Andersom geldt, dat een (te) grootschalig horecaconcept niet de voorkeur heeft. Hoewel de pachtinkomsten bij dit laatste scenario maximaal zijn, zal het concept afbreuk doen aan de recreatieve en natuurwaarden van De Hoge Dijk, hetgeen onwenselijk is.

Omdat het Groengebied grote waarde hecht aan vernieuwende en creatieve ideeën, zullen ondernemers uitgenodigd worden om op basis van een nader uit te werken Programma van Eisen (PvE) een exploitatieplan (inclusief financiële onderbouwing) voor de locatie uit te werken. Het Groengebied zal bij de beoordeling van deze plannen kijken naar de balans tussen (recreatieve) ontwikkeling en (natuurlijke) omgeving.

Procesmatige overwegingen
Ongeacht de schaalgrootte van de herontwikkeling is wijziging van het bestemmingsplan De Hoge Dijk (in meer of mindere mate) noodzakelijk. Het gaat hierbij om wijzigingen voor de locatie in het toegestane bouwvlak, bouwhoogte en functies. Aangezien Stadsdeel Zuidoost begin 2009 een voorontwerp van de bestemmingsplanherziening ter visie zal leggen, is het wenselijk om in afstemming met het stadsdeel de noodzakelijke wijzigingen in aan te brengen of de locatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aan te merken als wijzigingsgebied.

Voor de locatieontwikkeling is een heldere en zorgvuldige communicatie met belanghebbenden zoals omwonenden, de golfbaan, de natuurvereniging en Staatsbosbeheer, van groot belang. Voor een gedetailleerdere uitwerking in een Programma van Eisen en vooruitlopend op een eventuele planologische procedure zal het Groengebied hiervoor, in afstemming met Stadsdeel Amsterdam Zuidoost, een communicatieplan opstellen.

Inhoudsopgave

Samenvatting

	Pagina
1. Inleiding	6
1.1 Introductie	6-7
1.2 Partijen	7-8
1.3 Algemeen geldend beleid	9-10
2. Uitgangspunten per thema	11
2.1 Recreatie, groen en ecologie	11-12
2.2 Bebouwingsstructuur	13-14
2.3 Commerciële en maatschappelijke voorzieningen	14-15
2.4 Bereikbaarheid en parkeren	16
3. Financiën, maatschappelijke haalbaarheid en communicatie	17
3.1 Financiën	17
3.2 Maatschappelijke haalbaarheid	17
3.3 Communicatie en participatie	17
4. Ontwikkelscenario's	18
4.1 Scenario's	18
4.2 Voorkeursscenario	18-19
5. Conclusies	20
5.1 Ontwikkelingsbeeld	20
5.2 Kansen en knelpunten	20-21
5.3 Planning en procedure	21

1. Inleiding

1.1 Introductie

In Stadsdeel Amsterdam Zuidoost heeft Groengebied Amstelland (GGA) aan de Abcouderstraatweg 79 en 79A (hierna: 79) een voormalige werkplaats. Het gebouw is oorspronkelijk een woonhuis met aangrenzende stallen en dateert uit begin 1900. Het gebouw wordt al geruime tijd niet meer gebruikt als werkplaats, enkel nog voor de opslag van materialen van de uitvoeringsorganisatie van GGA. Het hoofdgebouw verkeert in een slechte bouwkundige staat. Mede hierom werd in 2006 al het woongedeelte (dienstwoning) gesloopt en werden enkele maatregelen getroffen om het gebouw te stabiliseren.
Op de aanzienlijke kavel (4950 m²) staan verder nog een veldschuur (eveneens voor opslag), een perscontainer, diverse bouwmaterialen en is een milieustraat op het terrein aanwezig. Van al deze voorzieningen wordt nog (beperkt) gebruik gemaakt.
Het is niet aannemelijk dat de Abcouderstraatweg 79 opnieuw de functie van werkplaats zal krijgen. Dit werd eerder door het bestuur al bevestigd in de besluitvorming over de huisvesting van de uitvoeringsorganisatie (7 juli 2004).

De ligging van het perceel, grenzend aan recreatiegebied en natuurpark 'De Hoge Dijk' is bijzonder fraai. De recreatieplas van het gebied grenst vrijwel direct aan het perceel en het Abcoudermeer ligt op loopafstand.
GGA is van mening, dat de locatie potentie heeft en dat een permanente horecavestiging op het kavel grote kansen biedt voor zowel het recreatiegebied De Hoge Dijk als het stadsdeel. In deze Nota van Uitgangspunten (NvU) worden deze kansen beschreven en worden de uitgangspunten voor herontwikkeling geformuleerd. Om de haalbaarheid te vergroten en het planproces voor herontwikkeling te bespoedigen heeft GGA in deze NvU rekening gehouden met de (beleids)uitgangspunten en randvoorwaarden die door rijk, provincie en gemeente

(stadsdeel) gehanteerd worden.

Proces van de NvU
In de NvU worden de uitgangspunten beschreven voor een specifieke locatieontwikkeling. De NvU dient als leidraad voor een meer gedetailleerde uitwerking in een Programma van Eisen (PvE). Beide documenten kunnen gebruikt worden om een geschikte ondernemer voor de locatieontwikkeling te vinden. Voor betrokken partijen en geïnteresseerden wordt aan de hand van de NvU inzichtelijk wat de (on)mogelijkheden en afwegingen zijn voor verschillende factoren bij de locatieontwikkeling.

Opbouw van de NvU
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 voor enkele thema's de uitgangspunten voor GGA beschreven, die van belang zijn bij ontwikkeling van de locatie. De volgende thema's komen aan de orde:
- Recreatie, groen en ecologie;
- Bebouwingstructuur;
- Commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- Bereikbaarheid en parkeren.

In hoofdstuk 3 worden de financiën en de maatschappelijke haalbaarheid toegelicht. Hoofdstuk 4 schetst aan de hand van enkele conclusies een ontwikkelingsbeeld. Bij dit beeld wordt de samenhang van de uitgangspunten nader toegelicht. Er is daarbij specifieke aandacht voor de kansen en knelpunten die gelden bij de locatieontwikkeling.

Bron: Voorontwerp Bp 'De hoge dijk' 2008

1.2 Partijen

Plangebied
Het plangebied ligt in stadsdeel Amsterdam Zuidoost van de gemeente Amsterdam en grenst aan het recreatiegebied De Hoge Dijk. Het plangebied is onderdeel van een overgangszone tussen het stedelijk gebied van Amsterdam en het landelijke gebied ten zuiden daarvan. Als onderdeel van de hoofdgroenstructuur en rijksbufferzone is de omgeving van het plangebied dunbevolkt en wordt het met name gekenmerkt door een golfbaan, het recreatiegebied De Hoge Dijk en enkele agrarische bedrijven. De Abcouderstraatweg verbindt het stadsdeel met Abcoude en ontsluit het plangebied, de golfbaan en het recreatiegebied. Oostelijk van het plangebied loopt de spoorlijn Amsterdam-Utrecht.

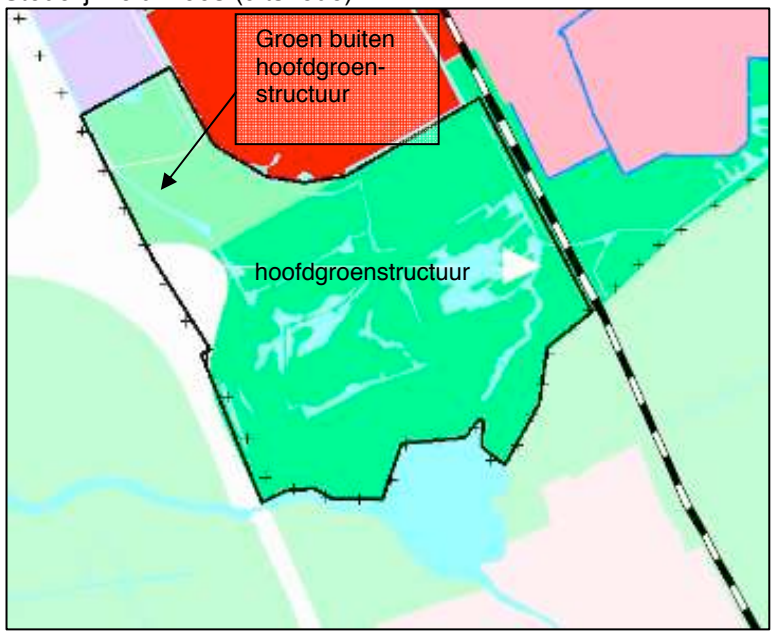
Actoren
Voor de ontwikkeling van de locatie zijn GGA (pachter), Staatsbosbeheer (eigenaar/verpachter) en stadsdeel Amsterdam Zuidoost (o.a. bestemmingsplan) direct betrokken partijen.

Eigendomssituatie
Staatsbosbeheer is eigenaar van het recreatiegebied en de gronden en opstallen van Abcouderstraatweg 79 (en nr. 77) en heeft deze in 1991 in erfpacht uitgegeven aan GGA. In de erfpachtovereenkomst voor Abcouderstraatweg 79 is opgenomen, dat commerciële exploitatie van de gronden (deels) mogelijk is voor 'een financieel levensvatbaar beheer' van het erfpachtgoed, waaronder het recreatiegebied.
Binnen de erfpachtovereenkomst is het voor GGA mogelijk om, zonder toestemming van Staatsbosbeheer, kleinere delen van het erfgoed in ondererfpacht uit te geven. Het kan hierbij gaan om restaurant- of cafévoorzieningen van bescheiden omvang, maar ook om een (midget)golfterrein, een botenaanlegplaats of eenvoudige jachthaventjes e.d. Als eis is daarbij opgenomen dat deze ontwikkeling(en) niet ten koste gaan van het bufferzonebeleid, dat gericht is op het in stand houden van de recreatieve, natuurlijke en agrarische waarden van het gebied.

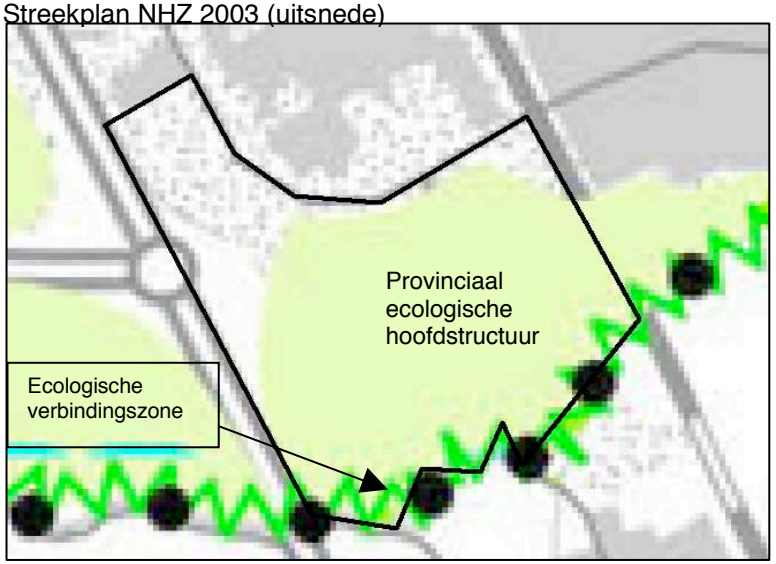
De erfpachtovereenkomst is afgesloten tot 31 december 2049. Aan het einde van de overeenkomst worden de gebouwen, beplanting of andere opstallen op het erfpachtgoed automatisch eigendom van de Staat. Formeel betekent dit dat investeringen in het plangebied een afschrijvingstermijn van veertig jaar hebben. Hierbij is wel sprake van een recht op vergoeding van kapitaaluitgaven, die gedurende de laatste tien jaar voor beëindiging van het recht zijn gedaan.

Abcouderstraatweg 77 wordt eveneens door Staatsbosbeheer aan GGA in erfpacht uitgegeven. Op deze locatie bevinden zich in het pand 'Zon Alom' een dienstwoning en een natuureducatiefcentrum voor recreatiegebied De Hoge Dijk. Het centrum wordt geleid door natuurvereniging De Ruige Hof, die tevens vanuit deze locatie natuuractiviteiten organiseren. De vereniging heeft de locatie in ondererfpacht van GGA. Evenals Abcouderstraatweg 79 verkeert dit pand in zeer slechte staat en kan zo mogelijk betrokken bij een integrale ontwikkeling van Abcouderstraatweg 79 *(zie ook § 2.3).*

Plankaart Structuurplan 'Kiezen voor Stedelijkheid' 2003 (uitsnede)



Streekplan NHZ 2003 (uitsnede)



Bron: Voorontwerp Bp 'De Hoge Dijk' 2008

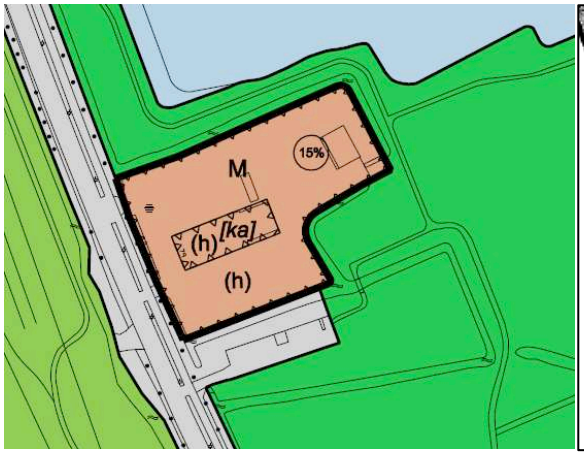
1.3 Algemeen geldend beleid

GGA / Kiezen voor Amstelland
In ‘Kiezen voor Amstelland’ wordt het recreatiegebied De Hoge Dijk beschreven als een gebied dat functioneert volgens de doelstellingen die GGA gesteld heeft. Het gebied van circa 145 ha. biedt mogelijkheden voor sport en spel, voor zwemmen en zonnen en voor natuur en landschap.

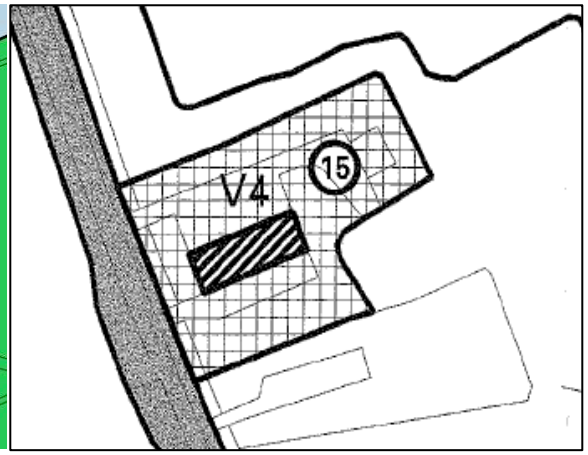
Streekplan Noord-Holland Zuid (NHZ)
Recreatiegebied De Hoge Dijk valt grotendeels binnen de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), die opgenomen is in het Streekplan NHZ uit 2003. Het zuidelijke deel van het recreatiegebied vormt een ecologische verbindingszone tussen Holendrecht, de Abcouderplas, langs de Hoge dijk richting de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Met deze kwalificatie is uitgangspunt het behoud van de aanwezige natuur- en landschappelijke functies in het gebied.

Bestemmingsplan / Voorontwerp bestemmingsplan
Het geldende bestemmingsplan De Hoge Dijk uit 1999 is van toepassing op het plangebied. Echter, op korte termijn wordt het bestemmingsplan door het stadsdeel geactualiseerd (herzien). Voor deze NvU heeft het stadsdeel GGA een concept van het voorontwerp bestemmingsplan verstrekt.

In het geldende plan is de werkplaats bestemd als ‘voorzieningen 4’. Deze bestemming maakt voorzieningen gericht op natuur- en landschapsbeheer, natuureducatie, sportbeoefening en recreatie mogelijk. Voor het pand geldt dat in de huidige situatie tevens een woning met berging, garage, tuin en erf is toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 7,2 meter, met een goothoogte van maximaal 4 meter. De minimale dakhelling bedraagt 30º.



Voorontwerp Bestemmingsplan
‘De Hoge Dijk’ (2008)



Geldend Bestemmingsplan
‘De Hoge Dijk’ (1999)

De Abcouderstraatweg als geheel is toe aan een grondige onderhoudsbeurt. Het stadsdeel heeft laten onderzoeken of de Abcouderstraatweg gerenoveerd moet worden of dat een nieuw tracé een betere optie is. Uit onderzoek, blijkt dat een nieuw tracé langs de spoorlijn op milieukundig gebied (flora, fauna, akoestiek, luchtkwaliteit) goed inpasbaar is. Besluitvorming (met bijbehorende financiering) over de nieuwe weg moet nog plaatsvinden en om die reden is het tracé als reservering opgenomen in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingplan (zie ook hoofdstuk 3; bereikbaarheid en parkeren).

Nu de woning op het perceel gesloopt is, heeft het stadsdeel de woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan laten vervallen. GGA heeft in eerste instantie aangegeven geen nieuwe bedrijfswoning te zullen bouwen.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt aan de locatie de bestemming 'horeca' toegevoegd. Het stadsdeel stelt hierover het volgende:
'Horeca aan recreatiestrand, horeca op Abcouderstraatweg 79
In het geldende bestemmingsplan De Hoge Dijk is het toegestaan om aan het recreatiestrand een horecavestiging te realiseren. Van dit planologisch recht is geen gebruik gemaakt. De horeca wordt daarom niet meer toegestaan aan het strandje, maar wordt verplaatst naar de Abcouderstraatweg 79. Op deze locatie is bedrijfseconomisch meer potentieel voor een horecavestiging. Dit past in het horecabeleid om in het gebied De Hoge Dijk horeca te realiseren, welke gerelateerd is aan de recreatieve voorzieningen.'

Met deze toevoeging geeft het stadsdeel duidelijk aan wat zij met de locatie voor ogen heeft. Het toegestane bebouwingspercentage voor de Abcouderstraatweg 79 wordt vooralsnog niet verruimd, maar blijft gelijk aan het geldende bestemmingsplan 15%. Dit biedt op het kavel (4950 m²) ruimte voor een pand met een ruimtebeslag van 750m².

2. Uitgangspunten per thema

2.1 Recreatie, groen en ecologie

Huidige situatie
De Geinzone of Recreatieboog kenmerkt zich door een afwisselend parklandschap met grote contrasten in vormen van recreatief gebruik en gebruiksintensiteit. Het biedt voor alle doelgroepen mogelijkheden om te recreëren. Zo vindt de natuur-, rust- en ruimtezoeker er goede mogelijkheden om te wandelen of te fietsen in een aantrekkelijke groene omgeving. De vermaakzoeker kan er terecht voor zwem- en speelactiviteiten en voor de ommetjesmaker kent het gebied een goede fijnmazige ontsluiting.

Binnen het deelgebied ligt recreatiegebied De Hoge Dijk, waar de genoemde kwaliteiten van de Recreatieboog duidelijk aanwezig zijn. De Hoge Dijk is van grote betekenis voor de doelgroepen van het Groengebied en trekt jaarlijks zo'n 130.000 bezoekers. De vermaakzoeker komt voor de zwemplas, speelgelegenheid of voor de aanwezige golfbaan en de ommetjesmaker weet het gebied te vinden vanuit de aangrenzende woonwijk Gaasperdam. De natuur-, rust- en ruimtezoeker gebruikt de doorgaande routes in het gebied voor wandelen en fietsen.
Het water van de zwemplas heeft geen directe verbinding met open water, maar heeft ter hoogte van het Abcoudermeer aan weerskanten van de Abcouderstraatweg een aanlegsteiger voor kanoërs gekregen.

Beleid
Hoewel het plangebied ligt in de PEHS en rijksbufferzone, passen hierbinnen interessante mogelijkheden voor ontwikkeling van de locatie. Er is behoefte aan rustpunten waar recreanten terecht kunnen voor eten en drinken, maar ook voor informatie over het gebied. Het huidige aanbod van deze (horeca)rustpunten is in De Hoge Dijk te beperkt en vraagt om uitbreiding met nieuwe ontwikkelingen, waarbij ook de natuurbeleving voor recreanten verbeterd wordt.
Staatsbosbeheer heeft met dergelijke ontwikkelingen in de pachtovereenkomst met GGA al enigszins rekening gehouden (zie ook § 1.2).

Het plangebied grenst aan natuurgebied De Hoge Dijk, maar heeft zelf geen bijzondere natuurwaarde. Herontwikkeling van de locatie nodigt uit om de directe omgeving hierbij te betrekken. Dit geldt zowel voor het nabijgelegen natuurgebied als het aangrenzende water.

Groene en blauwe 'kansen'
voor plangebied met omgeving

Milieustraat (huidige situatie)

Uitgangspunten

- Nieuwbouw moet zich richten op de recreatieve functies van het nabijgelegen groen en water;
- Bebouwing tot aan de oever is mogelijk, waarbij de sloot en het wandelpad tussen perceel en water geïntegreerd worden in de planontwikkeling;
- Handhaving van de milieustraat bij herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk in combinatie met nieuwe recreatieve functies in het plangebied.

Aandachtspunt

- Door de milieustraat op het kavel bestaat een verhoogde kans op bodemverontreiniging.

2.2 Bebouwingsstructuur

Huidige situatie
Zoals in de inleiding reeds vermeld werd, is de huidige bouwkundige staat van Abcouderstraatweg 79 slecht. Hoewel het vooraanzicht van de voormalige stallen nog altijd de uitstraling van een boerderij heeft, heeft het casco weinig tot geen financiële waarde. Toen in 2002 de slechte bouwkundige staat geconstateerd werd, is niet lang daarna de bewoning beëindigd en zijn geen lange termijn investeringen meer gepleegd in de werkplaats. Wordt besloten om op de locatie de functie van werkplaats en opslag te continueren, dan is ook hiervoor herbouw/nieuwbouw noodzakelijk.

De aanwezige veldschuur, die ook gebruikt wordt voor opslag van materialen, bestaat uit een eenvoudige constructie van hout en golfplaten en heeft een beperkte financiële waarde. De ligging op het achterterrein is onwenselijk bij herontwikkeling van de locatie.

Beleid
In een onderzoek naar de huisvesting van de uitvoeringsorganisatie van GGA komt naar voren dat herbouw van de werkplaats aan de Abcouderstraatweg niet wenselijk is. Samen met de dienstruimte zijn deze functies al geruime tijd ondergebracht op de locatie Wester-Amstel. Wel dient een oplossing voor de opslag van materieel gezocht te worden.
Het is onwenselijk om uitsluitend de opslag van materieel aan de Abcouderstraatweg te handhaven. De uitvoeringsorganisatie onderzoekt hiervoor alternatieven.

Zoals in §1.3 al vermeld werd, is het stadsdeel van plan om de bestemming horeca toe te voegen aan de locatie. Bundeling en/of combinaties van verschillende functies in een pand behoren daarmee tot de mogelijkheden bij herontwikkeling van de locatie. Het bebouwingspercentage en goot- en nokhoogte blijven echter gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Om voldoende ruimte te kunnen bieden voor een bundeling van functies zal dit percentage verhoogd moeten worden, evenals de goot- en nokhoogte om een volwaardige tweelaagse bebouwing mogelijk te maken.

Uitgangspunten
Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan:
- Verruiming van het geldende bebouwingspercentage;
- Verruiming van de goothoogte;
- Verruiming van de nokhoogte;
- Verruiming van het bouwvlak tot aan het water;
- Handhaving van de bestemming ‘wonen’ t.b.v. een eventuele dienstwoning.

Veldschuur

Referentiebeeld

Bron: www.tourjour.nl

Overige uitgangspunten:
- Nieuwbouw op de locatie moet aansluiten op de natuurlijke omgeving, bijvoorbeeld door het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen;
- Het plangebied is bij herontwikkeling niet geschikt voor opslagdoeleinden van de uitvoeringsorganisatie;
- De veldschuur wordt naar een alternatieve locatie verplaatst (buiten het plangebied).

Aandachtspunten
- Gelet op toezicht en veiligheid is (behoud van) een dienstwoning voor de exploitant op de locatie wenselijk;
- De wijzigingen is het voorontwerpbestemmingsplan vereisen (mogelijk) een formele inspraakreactie van GGA bij het stadsdeel.

Referentiebeeld

2.3 Commerciële en maatschappelijke voorzieningen

Huidige situatie
Zowel uit het proces van de ontwikkelingsvisie Groengebied Amstelland als uit recreatieonderzoek wordt duidelijk dat er behoefte is aan meer ondersteunende voorzieningen bij het recreëren. Naast eenvoudige voorzieningen als bankjes en stallingmogelijkheden voor fietsen is er behoefte aan rustpunten waar recreanten terecht kunnen voor eten en drinken en voor informatie over het gebied. Het huidige aanbod hiervoor in Amstelland is beperkt. Ook in recreatiegebied De Hoge Dijk zijn dergelijke steunpunten slechts beperkt aanwezig. Het openbare clubhuis van de golfbaan voorziet weliswaar deels in de (horeca)behoefte, maar wordt (logischerwijs) met name bezocht door golfers. Daarnaast is van de beperkte mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt voor een horeca-uitgiftepunt op het strandje bij de zwemplas, geen gebruik gemaakt. In de gemeente Abcoude, grenzend aan De Hoge Dijk, bevindt zich de dichtstbijzijnde horeca in het centrum van de bebouwde kern. De ruime afstand tot het centrum, alsmede de scheiding van sportvelden en bedrijventerrein Hollandse Kade, maken dat recreanten van deze horecavoorzieningen niet of nauwelijks gebruik maken.
Dit maakt het aanbod van horeca in recreatiegebied De Hoge Dijk onvoldoende. Herontwikkeling van Abcouderstraatweg 79 tot horecalocatie voorziet in deze behoefte en biedt daarnaast kansen voor versterking van de recreatieve waarde van De Hoge Dijk.

In het recreatiegebied is natuurvereniging De Ruige Hof actief vanuit het pand ‘Zon Alom’ aan de Abcouderstraatweg 77. De voormalige boerenwoning wordt gebruikt als natuureducatief centrum en voorlichtingsruimte, waarbij de vereniging de bovenetage als woonruimte heeft uitgegeven aan een huurder.

Abcouderstraatweg 77 ‘Zon Alom’

GGA heeft het pand met omliggende erf in ondererfpacht aan de natuurvereniging uitgegeven. Staatsbosbeheer is evenals nummer 79 eigenaar. Ook het pand Zon Alom verkeert in een slechte staat van onderhoud, waarbij met name de fundering verbetering behoeft. Integratie van de natuurvereniging in de ontwikkeling van nr. 79 (als een vorm van functiemenging met horeca) behoort tot de mogelijkheden.

Beleid
Met de toevoeging van de horecabestemming aan het plangebied wordt een mogelijkheid geboden om met een nieuwe ontwikkeling de recreatieve waarde van het natuurgebied De Hoge Dijk een impuls te geven. Als ook het bestemmingsplan (bouwvlak) net als de pachtovereenkomst een ontwikkeling met activiteiten aan het water mogelijk maakt, verhoogt dit daarnaast de aantrekkelijkheid voor ondernemers/exploitanten.

Uitgangspunten
- Integreren van activiteiten natuurvereniging De Ruige Hof in plangebied is mogelijk,
- Een dienstwoning in het plangebied is bestemd voor de exploitant/ondernemer,
- De horeca is complementair aan de aanwezige horeca op de golfbaan.

Referentiebeelden

Bron: Awa Design Hotel

Bron: www.mooivakanties.nl

2.4 Bereikbaarheid en parkeren

Huidige situatie
De Abcouderstraatweg is de verbindingsweg tussen Stadsdeel Amsterdam Zuidoost en Abcoude en biedt vanuit Abcoude een noordelijke aansluiting op de rijksweg A9 (Gaasperdammerweg). De weg ligt op een dijklichaam, die fungeert als waterkering en vraagt jaarlijks veel onderhoud aan het wegdek als gevolg van verzakking. Het plangebied heeft twee directe aansluitingen met de Abcouderstraatweg en het parallel gelegen fietspad. Tussen het kavel en het fietspad loopt een sloot die met duikers onder beide toegangen wordt geleid.

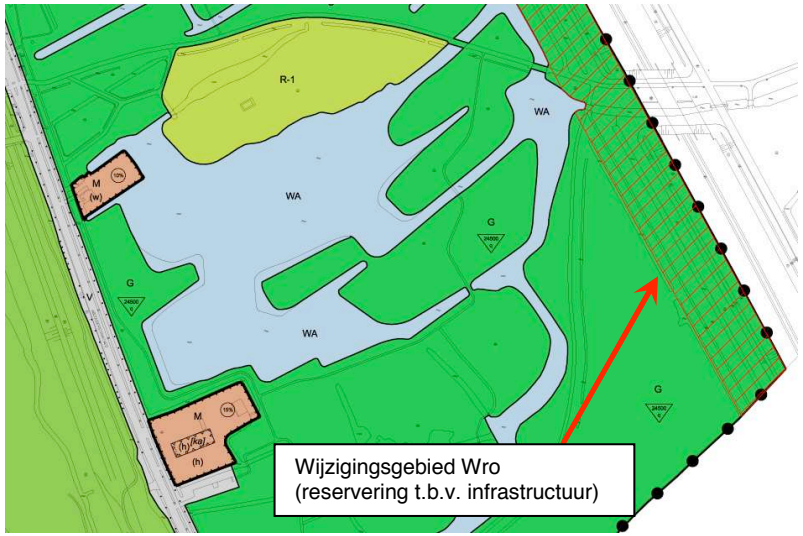
Beleid
Naar verwachting zal de Abcouderstraatweg door de komst van bedrijventerrein 'De Hollandschekade' in Abcoude steeds meer gebruikt worden door vrachtwagens. Mede om die reden heeft het stadsdeel een alternatief tracé langs de spoorlijn voor een verbindingsweg met Abcoude onderzocht. Het stadsdeel stelt, dat dit een haalbaar alternatief biedt en reserveert hiervoor een wijzigingsgebied in het voorontwerpbestemmingsplan.
Voor de Abcouderstraatweg betekent dit dat de weg wordt afgewaardeerd tot lokale weg voor bestemmingsverkeer en dat enkele 'sluipverkeerwerende maatregelen' getroffen worden. Bundeling van (weg)infrastructuur met de spoorlijn Amsterdam-Utrecht kan de natuur- en recreatieve waarden van recreatiegebied De Hoge Dijk ten goede komen. Immers, de Abcouderstraatweg doorsnijdt in de huidige situatie nadrukkelijk het gebied en de verkeersintensiteit neemt verder toe. Met de bundeling langs het spoor komt het verkeer op grotere afstand van het plangebied. Dit heeft een positief effect, zeker wanneer recreatieve functies in de planontwikkeling worden toegevoegd.

Direct naast het plangebied is een parkeerplaats voor circa 15 auto's. Deze parkeerplaats is bestemd voor bezoekers van het natuurgebied De Hoge Dijk. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor bezoekers om op eigen terrein te parkeren.

Uitgangspunten
- Het plangebied blijft via de Abcouderstraatweg per auto bereikbaar;
- Noodzakelijke parkeervoorzieningen worden binnen het plangebied op eigen terrein gerealiseerd.

Aandachtspunten
- Samenvoeging van de naastgelegen parkeerplaats met de toekomstige parkeervoorziening in het plangebied biedt mogelijke ruimtelijke en financiële voordelen (voor beheer en onderhoud);
- De locatie is slecht bereikbaar per openbaar vervoer.

Voorontwerp Bp 'De hoge Dijk'



Abcouderstraatweg ter hoogte van nr. 79

3. Financiën en maatschappelijke haalbaarheid

3.1 Financiën

Aangezien GGA de gronden pacht van de eigenaar (Staatsbosbeheer) zullen de gronden in ondererfpacht aan de initiatiefnemer worden uitgegeven. De opbrengst hiervan zal afhankelijk zijn van de grondwaardebepaling en het bouwvolume van de horecalocatie. Uitgangspunt is dat de kosten voor de aanleg van kabels, leidingen en riolering voor rekening komen van de exploitant. De noodzakelijke investeringen in infrastructuur en parkeervoorzieningen worden door GGA verrekend met de canon. Overige pachtopbrengsten zal GGA gebruiken voor het behoud en versterking van de recreatieve functies in natuurgebied De Hoge Dijk.

In de onderhandelingen met de ondernemer/exploitant gaat GGA als volgt te werk:
- De canon wordt gebaseerd op de getaxeerde grondwaarde;
- Op basis van het ondernemingsplan en van ervaringscijfers van vergelijkbare recreatiebedrijven elders in of buiten de recreatiegebieden in Noord-Holland, wordt de feitelijke inzet voor de onderhandeling bepaald;
- Uiteindelijke instemming met het onderhandelingsresultaat ligt bij het algemeen bestuur van GGA.

3.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het gegeven dat het stadsdeel van plan is om een horecafunctie aan de locatie toe te voegen, is positief. Tegelijkertijd moet het voorontwerp bestemmingsplan nog op enkele aanvullende punten gewijzigd worden. De wijzigingen zijn enerzijds noodzakelijk om een ondernemer voldoende mogelijkheden te bieden om een haalbare exploitatie en een jaarrond gebruik te realiseren. Anderzijds zijn de wijzigingen wenselijk voor een optimale recreatieve inrichting. De koppeling met het natuurgebied De Hoge Dijk speelt hierin een grote rol.

3.3 Communicatie en participatie

Ongeacht de schaalgrootte van de herontwikkeling is wijziging van het bestemmingsplan De Hoge Dijk (in meer of mindere mate) noodzakelijk. Het gaat hierbij om wijzigingen voor de locatie in het toegestane bouwvlak, bouwhoogte en functies. Aangezien Stadsdeel Zuidoost begin 2009 een voorontwerp van de bestemmingsplanherziening ter visie zal leggen, is het wenselijk om in afstemming met het stadsdeel de noodzakelijke wijzigingen in aan te brengen of de locatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aan te merken als wijzigingsgebied.

Voor de locatieontwikkeling is een heldere en zorgvuldige communicatie met belanghebbenden zoals omwonenden, de golfbaan, de natuurvereniging en Staatsbosbeheer, van groot belang. Voor een gedetailleerdere uitwerking in een Programma van Eisen (PvE) en vooruitlopend op een eventuele planologische procedure zal het Groengebied hiervoor, in afstemming met Stadsdeel Amsterdam Zuidoost, een communicatieplan opstellen.
Het PvE zal in afstemming met stadsdeel Zuidoost worden opgesteld en aan het dagelijks bestuur van GGA ter goedkeuring worden voorgelegd. Op basis van het PvE zal een procedure van werving en selectie gestart worden, om een geschikte ondernemer voor de locatie te vinden.

4. Ontwikkelscenario's

4.1 scenario's

Planologisch gezien biedt de locatie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en zijn op basis van de voorgaande hoofdstukken drie ontwikkelscenario's denkbaar.

- Kleinschalige horeca gecombineerd met andere functies

Bij deze variant wordt bewust gekozen voor een ontwikkeling van bescheiden omvang, die eenvoudig maar doelmatig voor de recreanten gerealiseerd wordt. Hierbij kan gedacht worden aan een horecaontwikkeling zoals een theehuis met een kleine kaart, een pannenkoekenrestaurant of bijvoorbeeld een bistro. Deze variant biedt mogelijkheden voor functiemenging. Naast kleinschalige horeca, die in elk geval voorziet in de behoefte van recreanten, zijn combinaties met watersportactiviteiten en/of bijvoorbeeld educatieve doeleinden denkbaar. Voordelen van dit scenario zijn de beperkte grootte en de geringe verkeersaantrekkende werking, die het natuur- en recreatiegebied minimaal zullen belasten. Nadelen van dit scenario zijn het beperkte ambitieniveau en de haalbaarheid van een sluitende exploitatie voor de ondernemer. Daarnaast zal dit scenario minimale opbrengsten genereren (canon) voor het groengebied.

- Volwaardige horeca

Dit ruimere ontwikkelscenario biedt eveneens mogelijkheden voor functiemenging, maar richt zich (in tegenstelling tot de basisvariant) op horeca in het midden en hogere segment van de markt en is ruimer van opzet. De horeca voorziet weliswaar in de behoefte van recreanten, maar kenmerkt zich daarnaast door een hoger ambitieniveau, wat ook terugkomt in het stedenbouwkundig ontwerp. Als een van de voordelen voor dit scenario geldt, dat een sluitende exploitatie voor een ondernemer gemakkelijker haalbaar is en dat dit de kansen op een duurzame ontwikkeling vergroot. De ruimere mogelijkheden voor ontwikkeling zal meerdere geïnteresseerde ondernemers trekken en kan een positief effect hebben op het kwaliteitsniveau. Het bebouwde oppervlak zal bij dit scenario groter zijn dan bij de eerstgenoemde variant.

- Grootschalige horecaconcepten

Ook een grootschalig horecaconcept is als ontwikkelscenario denkbaar. De horecavoorziening voor recreanten vormt onderdeel van een groter planconcept met meerdere uiteenlopende functies. Hierbij kan gedacht worden aan functies van eerstgenoemde scenario's, maar ook aan bijvoorbeeld een hotel met vergaderfaciliteiten of andere functies op het gebied van vrije tijd en entertainment. De ruimte die met dit scenario aan potentiële ondernemers geboden wordt, biedt optimale mogelijkheden voor innovatieve en aantrekkelijke planconcepten. De financiële haalbaarheid zal bij dit scenario geen problemen opleveren en optimale pachtinkomsten voor het Groengebied genereren. Tegelijkertijd zullen het ruimtebeslag en de risico's voor het recreatiegebied De Hoge Dijk aanzienlijk zijn.

4.2 Voorkeursscenario

Om te voorkomen, dat de horecaontwikkeling voor de ondernemer onvoldoende mogelijkheden biedt voor een sluitende exploitatie, geldt de eerste variant niet als voorkeursscenario. Omgekeerd geldt voor het derde scenario, dat de inkomsten weliswaar maximaal zullen zijn, maar dat grootschalige horecaconcepten afbreuk doen aan de recreatie- en natuurwaarden van De Hoge Dijk.
De tweede variant geldt in de NvU dan ook als voorkeursscenario. Bij deze variant wordt niet alleen voorzien in de behoeften van recreanten, maar is de locatie zelf als volwaardig horecaconcept ook een trekpleister voor bezoekers. Eventueel versterkt met enkele andere (aanvullende) functies kan voor de locatie een rendabel horecaconcept ontwikkeld worden, passend in de natuurlijke omgeving van de Hoge Dijk.

Uitgangspunten

- Een volwaardig horecaconcept,
- Versterking van het recreatieve aanbod,
- Functiemenging behoort tot de mogelijkheden,
- De horeca moet in elk geval bestemd zijn voor dagrecreanten,
- De functies horeca, recreatie, (water)sport, zakelijk, educatie en verblijfsrecreatie zijn toegestaan,
- Verlenging van het recreatieseizoen door overdekte voorzieningen,
- Permanent (jaarrond) gebruik van de horeca,
- Een (overdekt) terras behoort tot de mogelijkheden,
- Een bouwoppervlak van maximaal 625 m^2
- Een bruto vloeroppervlak van 900 m^2 (maximaal 1.200 m^2),
- Een oppervlak voor bestemming horeca van maximaal 500 m^2,
- Een oppervlak voor een dienstwoning van maximaal 125 m^2,
- Een oppervlak voor een buitenterras van maximaal 500 m^2,
- Een goothoogte van maximaal 4 m,
- Een nokhoogte van maximaal 9 m,
- Het bouwoppervlak mag bij het water worden geplaatst,
- Een buitenterras op het waterperceel is toegestaan,
- Een rooilijn van 10 m van de Abcouderstraatweg waarachter geparkeerd moet worden,
- Het verhard oppervlak mag maximaal 40% van het perceel zijn,
- Parkeerplaatsen voor maximaal 50 voertuigen,

4. Conclusies

4.1 Ontwikkelingsbeeld

Deze NvU voor de locatieontwikkeling Abcouderstraatweg 79 maakt een horecaontwikkeling (inclusief dienstwoning) in het betreffende gebied mogelijk. Noodzakelijke uitgangspunten zijn geformuleerd zonder de ruimte voor een creatieve, ruimtelijke en bedrijfseconomische invulling voor de exploitant te ontnemen.

Voor het Groengebied geldt een permanente ontwikkeling gericht op de behoeften van de doelgroepen van het groengebied met een jaarrond gebruik als een van de uitgangspunten voor de locatie. Planologisch gezien biedt de locatie hiervoor voldoende mogelijkheden en geldt het voorkeursscenario zoals beschreven in hoofdstuk 4, waarbij een volwaardige horecalocatie ontwikkeld wordt. De locatie voorziet daarbij niet alleen in de behoeften van recreanten, maar is als zelfstandig horecaconcept ook een trekpleister voor bezoekers. Daarnaast biedt dit scenario ruimte voor functiemenging, waarbij combinaties met watersportactiviteiten en/of bijvoorbeeld educatieve doeleinden denkbaar zijn. De ruimere mogelijkheden voor ontwikkeling zal een rendabele exploitatie mogelijk maken en meerdere geïnteresseerde ondernemers trekken.

Om te voorkomen, dat de horecaontwikkeling voor de ondernemer onvoldoende mogelijkheden biedt voor een sluitende exploitatie, is bewust niet gekozen voor kleinschalige horeca. Andersom geldt, dat een grootschalig horecaconcept niet de voorkeur heeft. Hoewel de pachtinkomsten bij dit scenario maximaal zijn, zal het concept afbreuk doen aan de recreatieve en natuurwaarden van De Hoge Dijk.

Op de afbeelding hiernaast is een aantal van de ruimtelijke uitgangspunten globaal weergegeven in een vlekkenplan. De afbeelding is indicatief en exacte ligging van bebouwing en infrastructuur kan uit deze weergave niet herleid worden, maar komt als vervolgstap aan bod in een PvE.

4.2 Kansen en knelpunten

De realisatie van een permanente horecavestiging aan de Abcouderstraatweg 79 aan de zuidoever van de (zwem)plas in recreatiegebied De Hoge Dijk heeft een aantal voordelen. Hierna worden de belangrijkste opgesomd:

- Het recreatieve aanbod voor dagrecreanten van natuurgebied De Hoge Dijk wordt vergroot;
- Gecombineerd met andere functies kan de locatie het gehele jaar geëxploiteerd worden en verlengt het de duur van het recreatieseizoen;
- De horecalocatie kan met een hoge attractiewaarde en onderscheidend vermogen een regionale functie vervullen;
- Ontwikkeling van de locatie in een bijzondere landschappelijke setting biedt kansen op het gebied van duurzaam, natuurlijk en innovatief bouwen en ondernemen;
- Pachtopbrengsten worden geïnvesteerd in natuur- en recreatiegebied De Hoge Dijk ter versterking van recreatie en natuur;

Naast kansen kan in deze NvU een aantal knelpunten worden gesignaleerd. Deze knelpunten verdienen extra aandacht bij ontwikkeling van de locatie.
- De locatie is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer.
- De gewenste ontwikkeling vereist aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan,
- Voor de milieustraat en de opslagfaciliteiten zal de uitvoeringsorganisatie van GGA een alternatieve locatie moeten vinden.

4.3 Planning en procedure

Deze NvU is opgesteld op initiatief van GGA. Afstemming met Stadsdeel Zuidoost, Staatsbosbeheer en andere betrokken partijen is noodzakelijk alvorens de nota wordt uitgewerkt in een PvE. In afstemming met het stadsdeel zal GGA hiervoor een communicatieplan opstellen.
Na afstemming met deze partijen zal GGA met een openbare inschrijving ondernemers de mogelijkheid geven om een concreet plan in te dienen. Voorwaarde daarbij is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten zoals beschreven in de NvU en het PvE. Nadat een ondernemer geselecteerd is, kan een planologische procedure gestart worden, waarin partijen zorgvuldig afstemmen. In het PvE worden 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.

Tijdens de ontwerpfase zal door het stadsdeel een procedure in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening worden gevoerd om noodzakelijke aanpassingen in het bestemmingsplan te maken. Tijdens die procedure biedt het stadsdeel gelegenheid tot wettelijke inspraak