



# Beeldkwaliteitplan



# Bedrijventerrein De Loeten

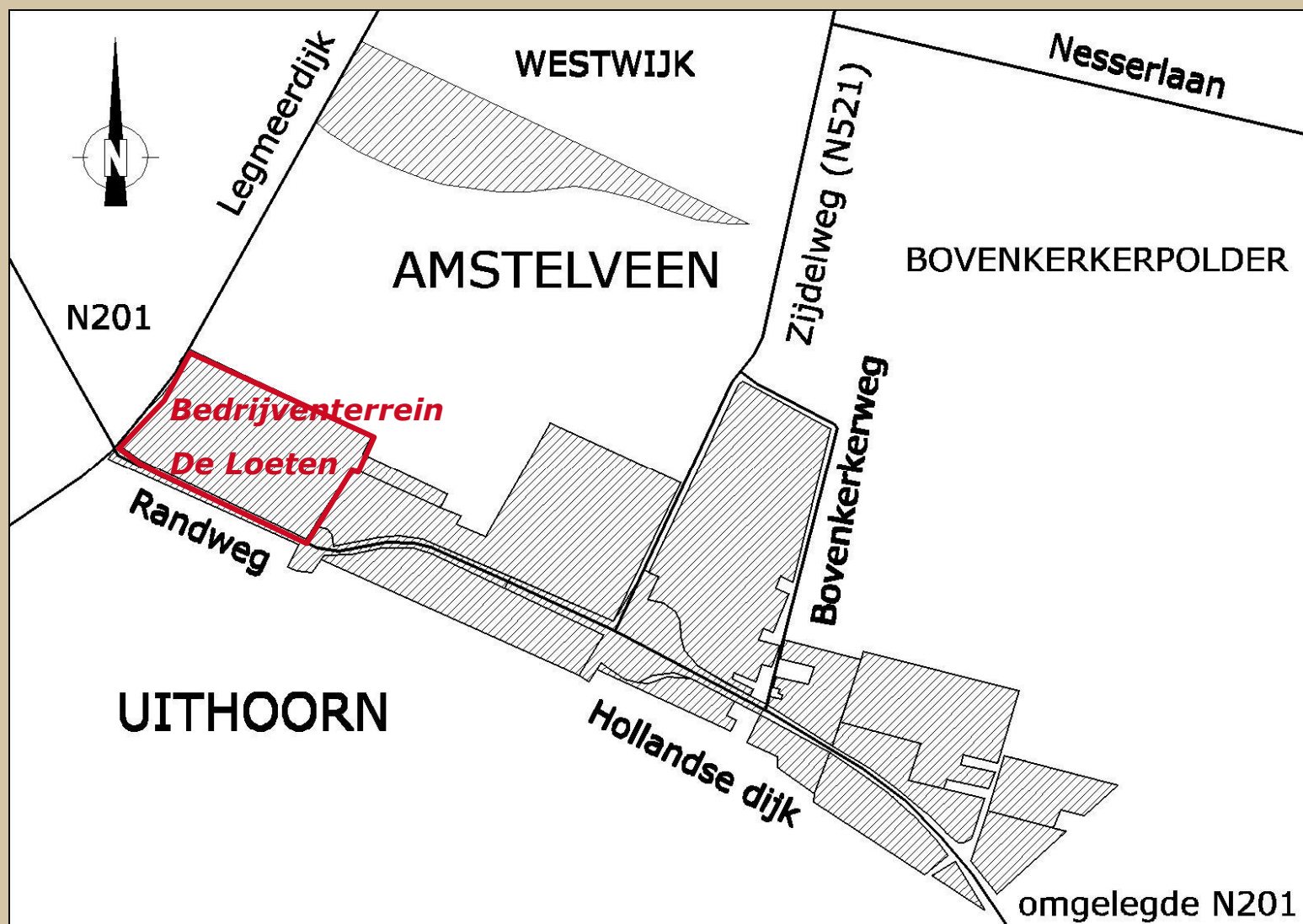


# Ruimtelijke randvoorwaarden uitgifbare terreinen

(gebouwen en erven)



# Ligging bedrijventerrein De Loeten





# Inhoud

## 1. Hoe wordt bedrijventerrein De Loeten ontwikkeld?

Verkaveling

## 2. Profielen

Spelregels per profiel, profielen A – J

## 3. Thema's

Wegen, bebouwing, materialen, kleuren, accenten, geledingen, parkeren, terreininrichting

## 4. Velden

Spelregels per veld, velden I – VII

## 5. Overzicht kaveltypen

## 6. Procesafspraken



# 1. Hoe wordt bedrijventerrein De Loeten ontwikkeld?

- Aanleg N201 mede gefinancierd door opbrengst van nieuwe bedrijfsterreinen.
- De gemeenten ontwikkelen deze terreinen.
- Bedrijventerrein De Loeten is één van die terreinen.
- Algemeen bedrijventerrein (niet alleen maar veilinggerelateerd).
- De gemeente Amstelveen heeft de grond niet aangekocht (louter voor aanleg eerste infrastructuur).
- huidige particuliere grondeigenaren verkopen grond aan bedrijven en ontwikkelaars zonder tussenkomst van de gemeente.
- De gemeente legt de wegen op het terrein aan.
- Sommige wegen zijn facultatief, afhankelijk van de kavelgrootte en indeling.
- De gemeente vraagt van grondeigenaren een financiële bijdrage (de exploitatiebijdrage) wanneer zij tot ontwikkeling overgaan.
- de gemeente beheert de infrastructuur (zowel de hoofdstructuur als de extra aangelegde voorzieningen).



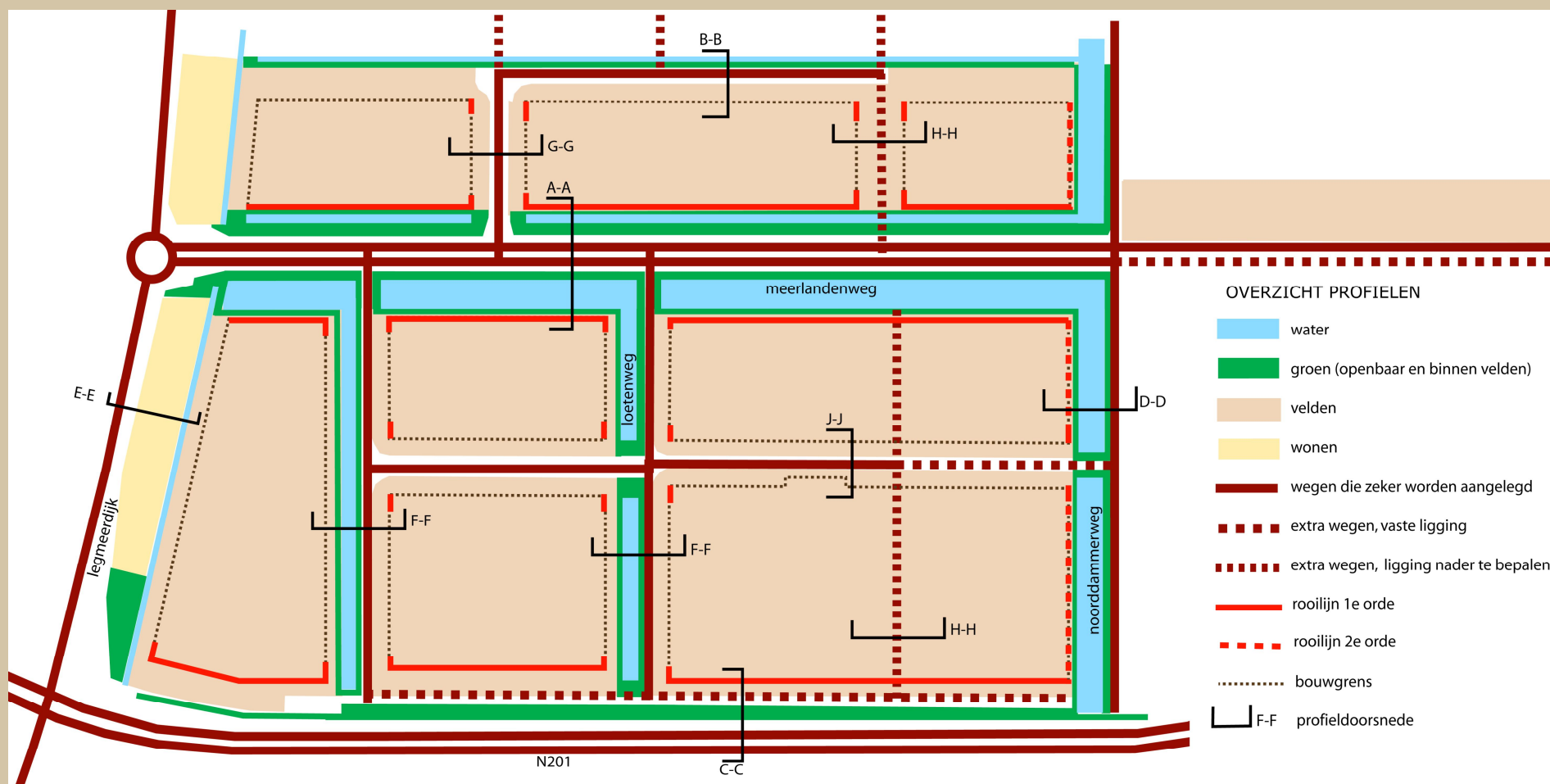
- Bedrijventerrein De Loeten wordt stap voor stap gevuld.
- Bedrijven kiezen kavels naar wens en richten deze in.
- Het terrein wordt ontwikkeld en uitgegeven met veel particulier initiatief.
- Een breed aanbod aan kavelgroottes en inrichtingsmogelijkheden is gewenst.
- Toch moet het een overzichtelijk en aantrekkelijk terrein worden.
- De wensen van bedrijven zijn heel verschillend.
- De inrichtingsmogelijkheden van de velden zijn ook heel verschillend.
- De getekende opties laten alle betrokkenen zien wat de specifieke kansen en beperkingen zijn van alle velden.

## Verkaveling

- Kavels zijn de kleinste bouwstenen van de verkaveling.
- Kavels liggen binnen velden uitgeefbaar terrein.
- Velden worden omsloten door openbare profielen (wegen, water en groen).
- Velden en profielen vormen samen bedrijventerrein De Loeten.



## 2. Profielen



De noodzakelijk wegen worden door de gemeente aangelegd.

Extra wegen kunnen bij gebleken behoefte worden toegevoegd. Van sommige toe te voegen wegen is het tracé al bekend. Andere wegen kunnen binnen de velden worden toegevoegd volgens een tracé dat afhankelijk is van de kavelmaten bij uitgifte.

De ontsluiting van alle kavels moet goed geregeld zijn. Bovendien moeten overal calamiteitenroutes beschikbaar zijn.



## Spelregels voor alle profielen

- Op kavelniveau vullen de gevels van een gebouw aan de N201 en de Meerlandenweg de rooilijn/beeldebepalende gevellijn (rooilijn 1e orde) met minimaal 75%.
- Op kavelniveau vullen de gevels van een gebouw aan de Noorddammerweg de rooilijn (rooilijn 2e orde) met minimaal 50%.
- Aan de N201 en de Meerlandenweg moet de eerste bouwlaag / begane grond op de gevelbepalende gevellijn (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) worden gebouwd.  
Bouwlagen hierboven kunnen twee meter naar voren liggen (op de bouwvlakgrens).



## Legenda bij de profielen A-J

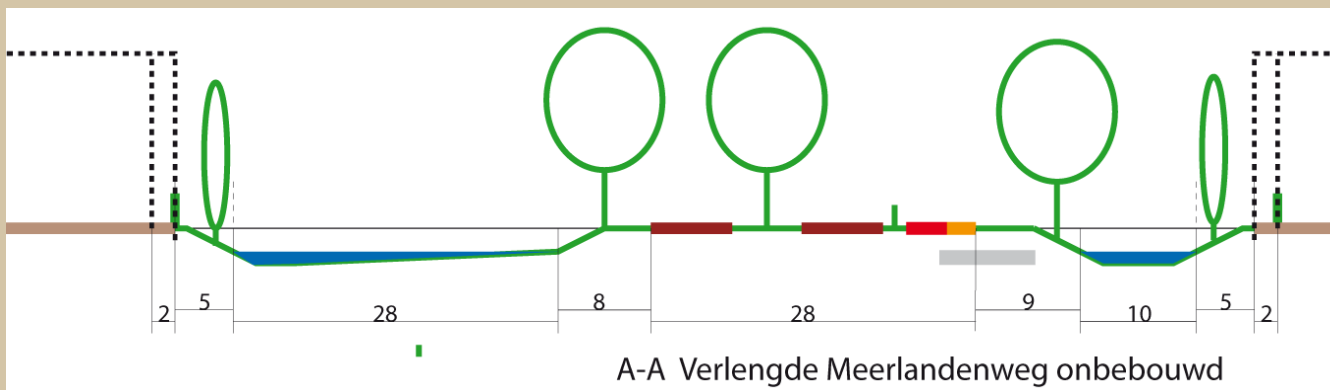
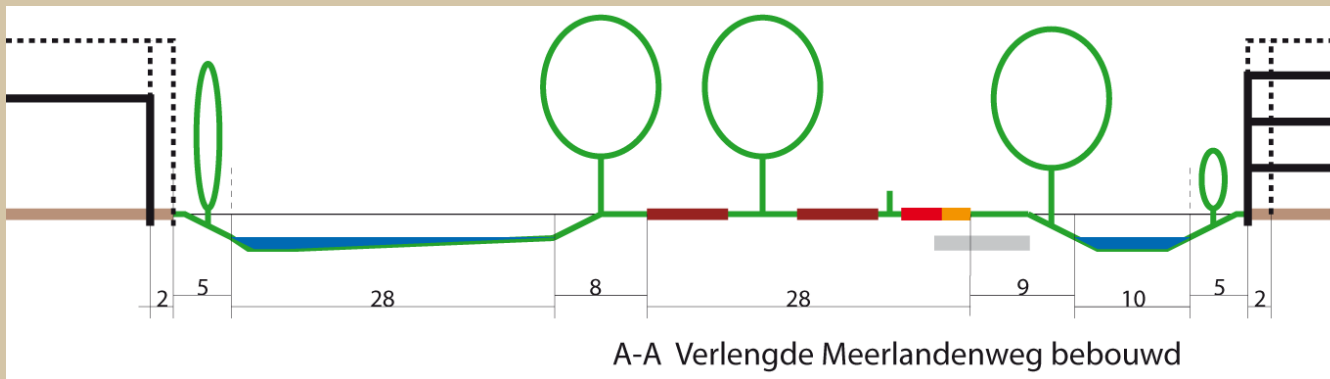
### Verklaring tekens

	gebouwen (voorbeeld)
	bouwen in rooilijn
	bouwgrens, geen rooilijn
	erf (verhard en onverhard)
	rijverharding
	fietspad
	voetpad
	groen (openbaar en binnen de velden)
	water
	leidingzone
	maten in meters (afgerond)
	plangrens
	veldgrens, kavelgrens

NB Profielen zijn schematisch getekend.  
Maten zijn afgerond in meters.



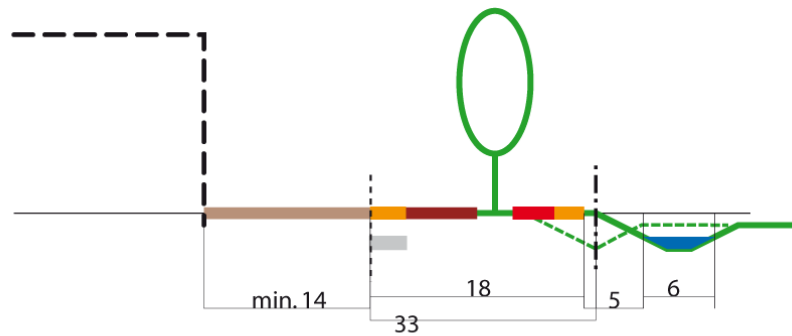
## profiel A-A



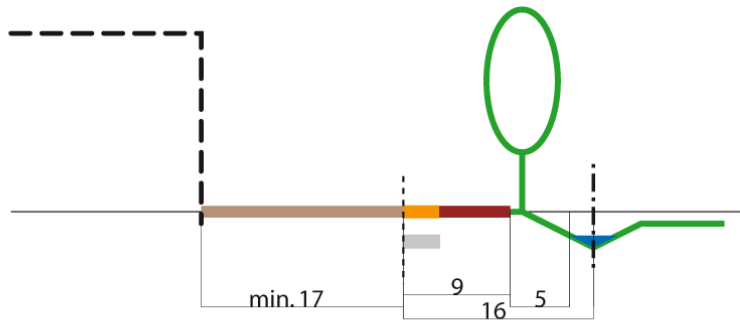
- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 15 meter.
- Achter talud bouwen.
- Kantoren e.d. op de verdieping liggen in de beeldbepalende gevellijn / rooilijn 1<sup>e</sup> orde; De gevellijn van de hallen op de begane grond/ eerste bouwlaag ligt 2 meter naar achteren op de bouwvlakgrens.
- De bedrijven liggen aan het water: deels representatief (showrooms, kantoren), deels sober (hallen).
- Elzenhaag op talud: Een hoge haag voor de hallen, waar bedrijven over de weg willen uitkijken en gezien willen worden (kantoren en showrooms) wordt de haag kort gehouden.



## profiel B-B



B-B Noordrand plangebied met zigzag ontsluitingsweg



B-B Noordrand plangebied standaard

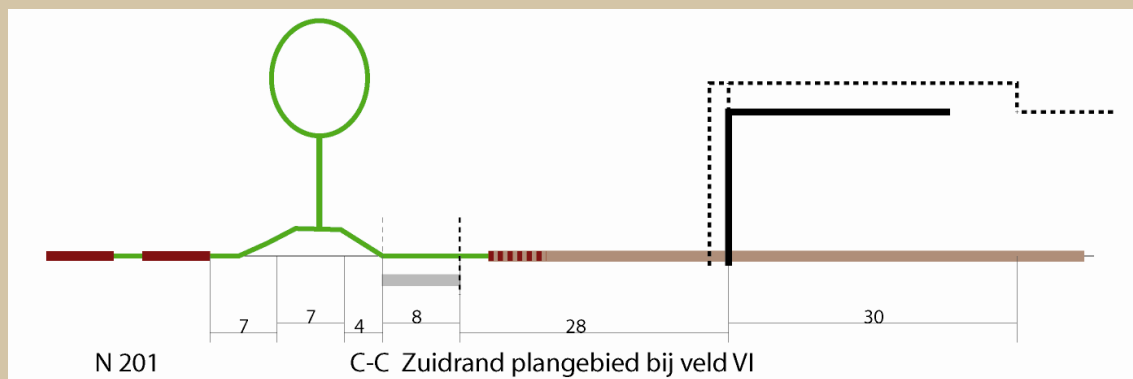
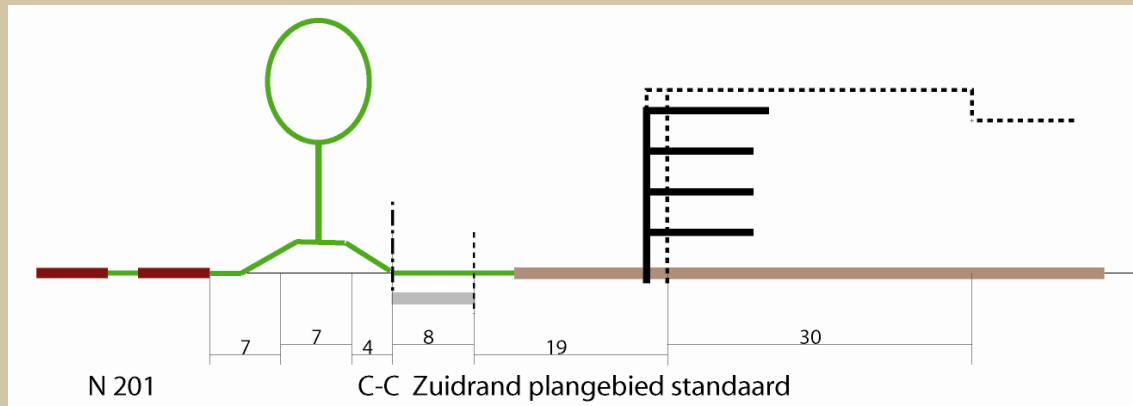
- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 15 meter.
- Water op plangrens.
- Bomenscherm.
- Reservering voor ontsluiting en/of voor laden en lossen.
- Kasachtige bouwvormen toegestaan.
- Bouwen binnen de bouwgrenzen.



Referentiebeelden  
Kasachtige bouwvorm



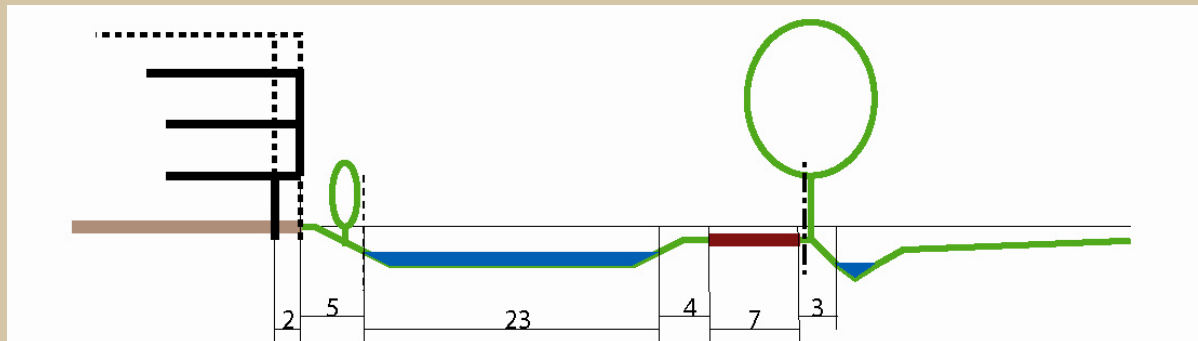
## profiel C-C



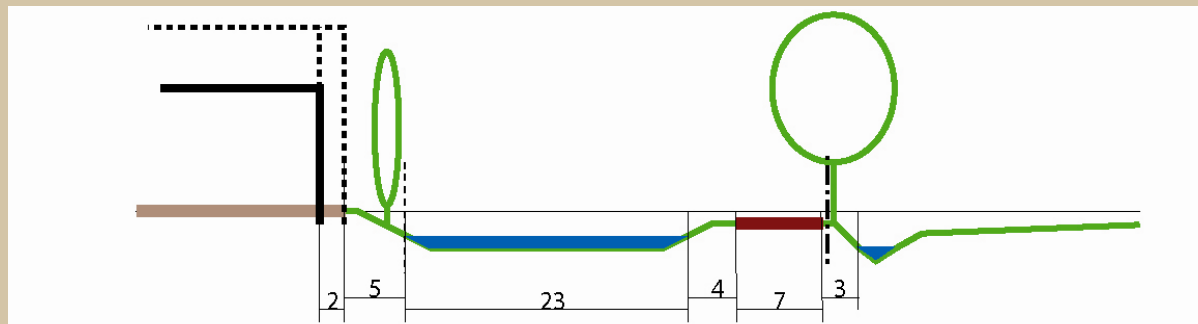
- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 18 meter (en 24 meter op de hoeken)
- Bomenrij met hoge stam en niet te dichte kruin (zicht).
- Per veld kiezen of ontsluitingsweg aan de zuidrand nodig is.
- Representatieve gevels in rooilijn.
- Kantoren e.d. op de verdieping liggen in de beeldbepalende gevellijn / rooilijn 1e orde; De gevellijn van de hallen op de begane grond/ eerste bouwlaag ligt 2 meter naar achteren op de bouwvlakgrens.
- Variatie: bouwhoogte, kleuren, materialen, gebruik.
- Geen laadperrons vrachtauto's.



## profiel D-D



D-D Oostrand plangebied en Noorddammerweg met representatieve ruimten

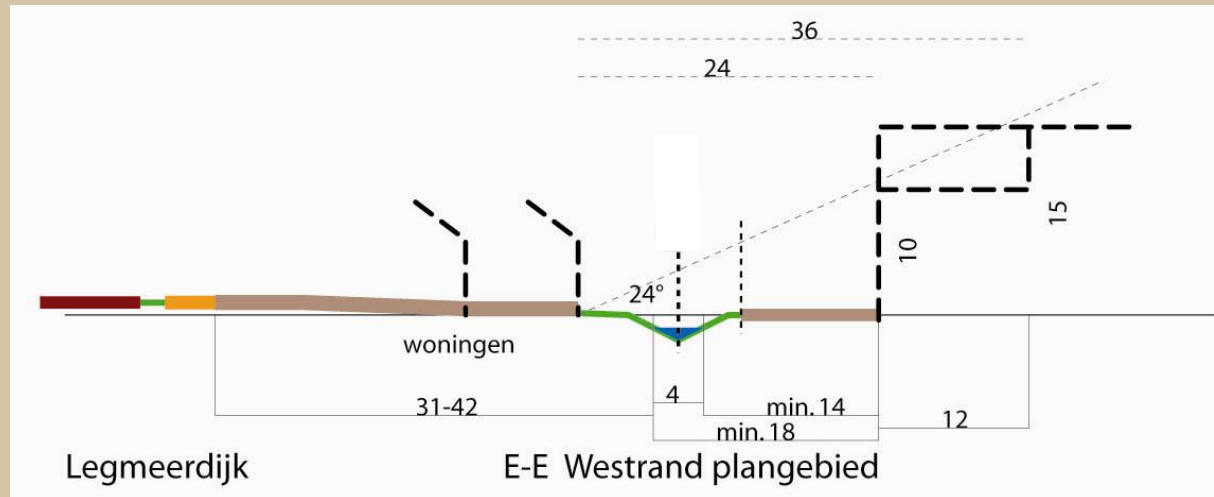


D-D Oostrand plangebied en Noorddammerweg met hallen

- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 15 (en 24 meter in het zuiden langs de N201).
- Achter talud bouwen.
- De bedrijven liggen aan het water: deels representatief (showrooms, kantoren), deels sober (hallen, erfafscheidingen).
- Kantoren e.d. op de verdieping liggen in de beeldbepalende gevellijn / rooilijn 1e orde; De gevellijn van de hallen op de begane grond/ eerste bouwlaag ligt 2 meter naar achteren op de bouwvlakgrens.
- Elzenhaag toevoegen: laag bij representatieve ruimten (uitzicht), hoog bij hallen.
- Het bestaande water wordt aanzienlijk verbreed.



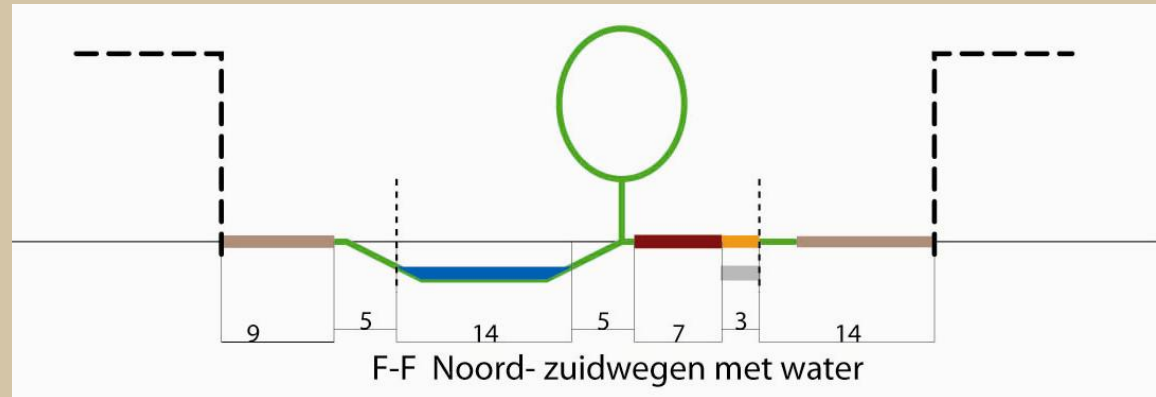
## profiel E-E



- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 15 meter (en 24 meter in het zuiden, langs de N201).
- Hoger waterpeil in randsloot polder dan het standaardpeil van de overige sloten.
- Bouwen binnen de bouwgrenzen.



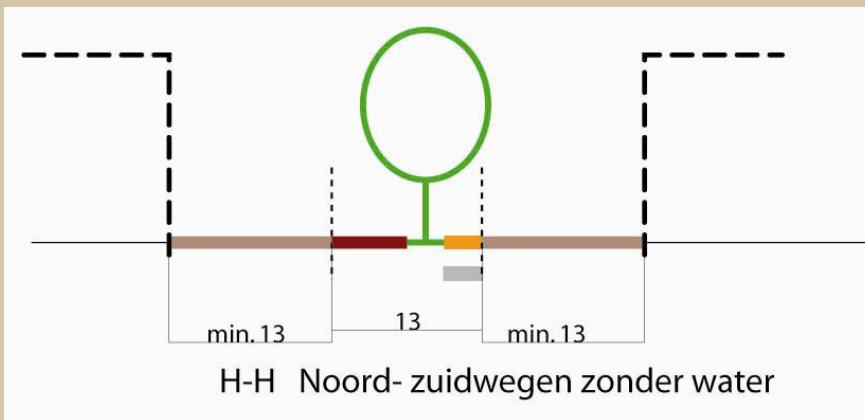
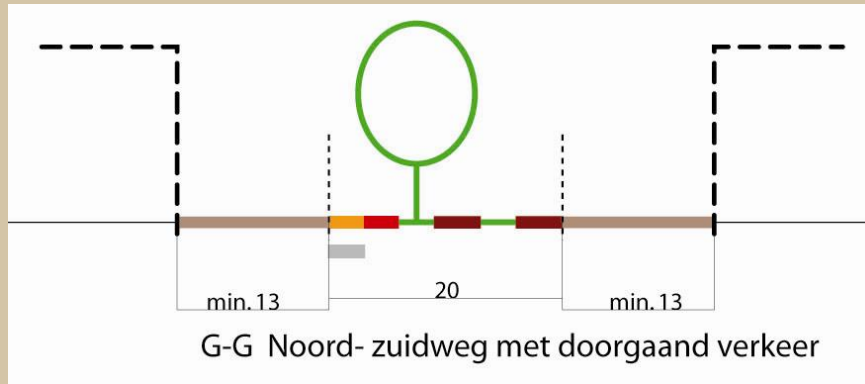
## profiel F-F



- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 15 meter (en 24 meter in het zuiden, langs de N201).
- Water verbreden.
- Achter talud bouwen.
- Taluds aan beide zijden geven het profiel meer samenhang.
- Bepplanting in beide taluds.
- Bomen aan de openbare kant van het profiel, liefst ook aan de andere oever.
- Bouwen binnen de bouwgrenzen.



## profiel G-G en H-H



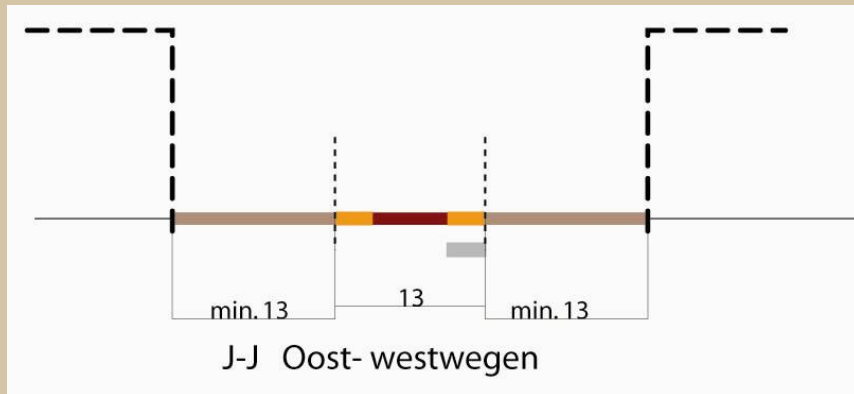
Referentiebeelden  
Hek met groenstrook op eigen terrein en  
Bomen in profiel



- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 15 meter (en 18 meter in het zuiden, langs de N201).
- Alle openbare noord-zuidprofielen hebben bomen in het profiel.
- Kantoren e.d. op de verdieping liggen in de beeldbepalende gevellijn / rooilijn 1e orde; De gevellijn van de hallen op de begane grond/ eerste bouwlaag ligt 2 meter naar achteren op de bouwvlakgrens.
- Bouwen binnen de bouwgrenzen.
- Hekken met beplantingsstrook op eigen terrein.



## profiel J-J



Referentiebeeld  
*Hekken met beplanting*

- Hoogte gebouwen minimaal 7 en maximaal 15 meter.
- Minimaal openbaar profiel.
- Kantoren e.d. op de etages liggen in de beeldbepalende gevellijn / rooilijn 1e orde; De gevellijn van de hallen op de begane grond/ eerste bouwlaag ligt 2 meter terug.
- Bouwen binnen bouwgrenzen.
- Hekken met beplantingsstrook op eigen terrein.



## 3. Thema's

### 3.1 Wegen

#### Materiaalgebruik

- Rijwegen van zwart asfalt.
- Fietspaden van rood asfalt.
- Voetpaden van lichtgrijze 30x 30 cm tegels.
- Parkeerplaatsen van zwarte dikformaat betonklinkers.
- Opsluitbanden van grijze beton 13/15x25 cm en waar een lichtere band gewenst is 8x20 cm.
- Inritconstructies in overleg met de gemeente.
- Oversteek voetpaden wordt gemarkeerd door grijze betonklinkers.

#### Straatmeubilair

- Schakelkastjes: aan de kant van de weg, op de grens tussen openbaar terrein en uitgeefbaar terrein.
- Trafo's: op uitgeefbaar terrein, op of vlak bij hoeken tussen kavels en uitgeefbaar terrein.
- Verlichting: de armaturen worden t.z.t. door het gemeentelijk ingenieursbureau aangegeven.
- Zitelementen en afvalbakken: volgens gemeentelijke standaard.
- Bewegwijzering en informatieborden: vormgeving standaard overal op bedrijventerrein De Loeten en Amstelveen Zuid.
- Overig straatmeubilair: volgens gemeentelijke standaard.



## 3.2 Bebouwing

- In het bestemmingsplan worden vier bouwhoogten vastgelegd: minimaal 7 meter en maximaal 15 meter op het gehele bedrijventerrein, met uitzondering van: maximaal 18 meter langs de N 201 en accenten van maximaal 24 meter op de hoekpunten langs de N201.
- Daken zijn plat, maar afwisseling in hoogte gewenst en vogelonvriendelijk (nabijheid Schiphol).
- Technische installaties op het dak zo veel mogelijk clusteren. Terugliggend achter de gevel of juist uitdagend, geïntegreerd met het gevelontwerp. Windmolens en zonnepanelen mogen overal op het dak.
- Reclame niet overheersend. Geen grote panelen. Onderdeel van het gevelontwerp. Niet boven het dak uitstekend. Losse letters.  
Voor details en uitzonderingen de beleidsnota: reclame in de openbare ruimte Amstelveen juni 2008.
- Langs zichtlocaties moet in de rooilijn gebouwd worden (zie profielen A-A, C-C en D-D).
- In de rest van het terrein is een zekere samenhang in de profielopbouw per veld gewenst.



## Materialen en kleuren

Materialen in hoofdzaak: glas, metaal en baksteen. Andere materialen mits duurzaam en zorgvuldig gedetailleerd. Beton en hout uitsluitend als lijnen toepassen (draagconstructies, kozijnen e.d.) Reliëf in oppervlakken, tintverschillen en levendige detaillering zijn gewenst.



Kleurvlakken in verschillende uitgesproken kleuren afgewisseld met neutrale vlakken of lijnen. of lijnen in kleur, ingevuld met vlakken in neutrale kleur. Baksteen uitsluitend in uitgesproken kleuren.





## Accenten in de gevels

Hoeken markeren; zowel hoeken van velden als hoeken op grote bedrijfskavels.



Kantoren, showrooms en bedrijfskantines laten vooruitspringen, bij voorkeur op de etages, goed voor aanzicht, uitzicht en overzicht





## Geledingen binnen velden en kavels

Geleden door de ruimtesoorten in de gevel te laten zien (hal, kamer, gang, stijgpunt).



ruimtesoorten niet onder één noemer brengen (façade, dakrand) maar laten contrasteren.



geleden door draagconstructie te laten zien in de gevel



geleden door een ritme van gevelopeningen en/ of daken.



Per veld bij kleine kavels zorgen voor een samenhangend profiel per veld door bijvoorbeeld:

- Voorgevels in één lijn plaatsen;
- Gelijk kaveltype;
- Harmonie kleuren en materialen;
- Gezamenlijke inritten

Elkaar desondanks de ruimte geven voor individuele presentatie.

Of kleine bedrijven in een verzamelgebouw opnemen. Bij voorkeur gezamenlijke inrit





### 3.3 Parkeren

Parkeren op eigen terrein. Bij velden en kavels met in verhouding veel parkeerplaatsen: parkeren in gebouwen, op daken, op en onder parkeerdek, op bedrijfsverzamelgebouw.



Parkeerterreinen en expeditie terugliggend achter de rooilijn of in aparte expeditiestraat. Expeditiestraat duidelijk ondergeschikt door versmalling, hoogteverschil gebouwen, poort.





## 3.4 Terreininrichting

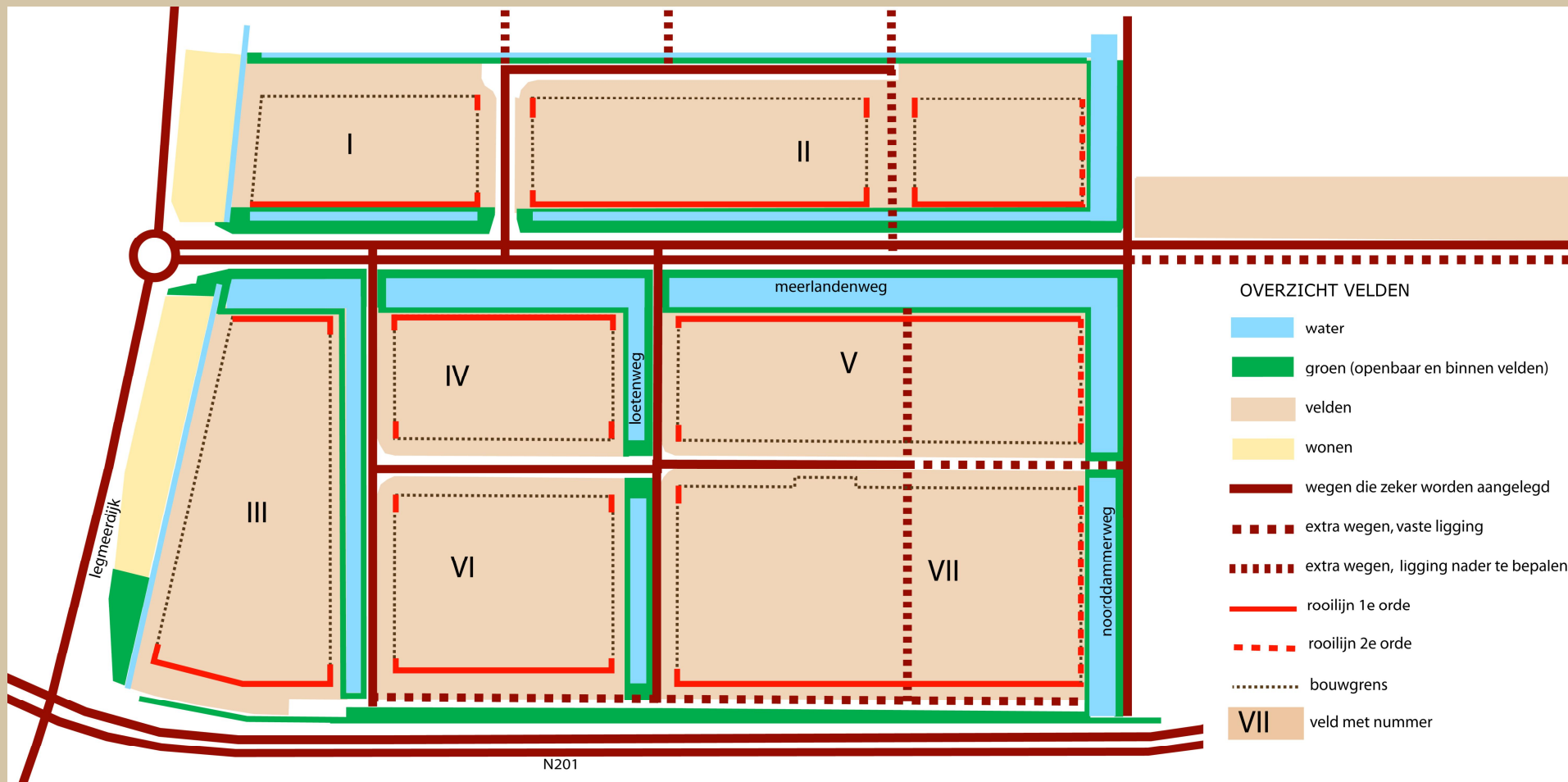
- Waar erfbebouwing en opslag in de openlucht aantoonbaar onvermijdelijk is, zo veel mogelijk aan het zicht onttrekken vanaf de openbare weg achter de bedrijfsgebouwen en beplanting.
- Dit geldt ook voor parkeren, laden en lossen op zichtlocaties.
- Laadperrons zijn langs zichtlocaties A en C niet toegestaan.
- Op het terrein en als onderdeel van de gebouwen wordt zo veel mogelijk ruimte gegeven aan duurzame klimaatinstallaties als zonnepanelen, windmolens e.d., mits ze voldoen aan technische- en milieueisen.
- Verhardingen binnen velden die beheerd gaan worden door de gemeente, worden aangelegd volgens de zelfde maten, materialen, kleuren en straatmeubilair als de wegen die rechtstreeks bestemd zijn als openbare wegen.
- Het verharde deel van het bedrijfsterrein moet aan alle functionele eisen voldoen zonder claims op de openbare ruimte. Verhardingen op privéterrein afstemmen op de materialen en kleuren van de gebouwen.
- De grenzen tussen openbaar terrein en privé bedrijventerrein moeten duidelijk gemarkeerd worden. Inritten niet te breed.
- Hekken zijn toegestaan, zowel naar de openbare weg als tussen bedrijven onderling. Bij voorkeur met beplanting.



Referentiebeelden  
*Terreininrichting*



# 4. Velden





## Spelregels voor alle velden

- Een veld is een door wegen en/of water omgeven uitgeefbaar terrein.
- Een veld kan op verschillende manieren worden ingevuld, door één of meer bedrijfskavels, groot of klein en door aanvullende infrastructuur (verharding, water, groen, leidingzones, nutsvoorzieningen etc.)
- De belangrijkste wegen en waterlopen op de Loeten zijn aangelegd.
- Tussen deze wegen en waterlopen liggen velden uitgeefbaar terrein.

## Ontsluiting

- De openbare infrastructuur (verharding, leidingzones, nutsvoorzieningen etc.) mag binnen velden worden aangevuld om alle bedrijfskavels goed te ontsluiten.
- In een hoek van het veld met twee of meer bedrijven moeten altijd 2 ontsluitingswegen beschikbaar zijn.
- Wegen moeten een rustig en eenvoudig verloop krijgen (geen labyrint)
- Wegen moeten minimaal 100 meter van een volgende kruising aansluiten.
- Inritten moeten minimaal 20 meter van een wegekruising liggen.
- Inritten zo veel mogelijk clusteren.
- Voldoende ruimte reserveren voor leidingzones.
- Maatvoering en materiaalgebruik van extra wegen afstemmen op de openbare wegen.

## Parkeren

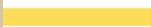








- Laden, lossen en parkeren niet op de openbare wegen maar geheel binnen het veld.
- Keren en steken van vrachtverkeer niet op de wegen maar binnen het veld.
- Inritten niet te breed.
- Parkeerplaatsen moeten voldoen aan de gemeentelijke eisen (vorm en aantal).



## Verkaveling

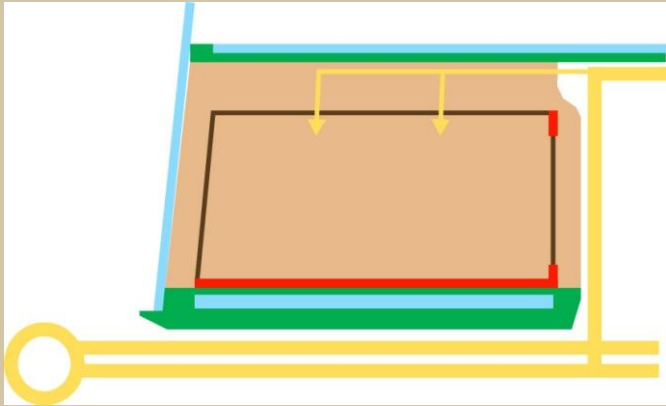
- Per veld bij elkaar passende bedrijven zoeken. (formaat, bedrijfstype, ambitieniveau, hindercategorie, intensiteit, bouwvorm, bouwhoogte, bouwstijl).
- Bij uitgifte van iedere kavel zorgen dat de rest van het veld goed indeelbaar blijft (bereikbaar, bruikbaar, zichtbaar, toekomstwaarde).
- Toekomstwaarde: geen strak maatpak voor huidige gebruiker. Zorgen dat veldontsluiting, gebouwen en terreininrichting geschikt zijn voor andere (soorten) bedrijven in de toekomst. Door zorgvuldige inrichting de kans vergroten dat de waardering van en voor de Loeten in de toekomst groeit.
- Bij profielen A, C en D is de gewenste eenheid van het profiel bepalend voor de rand van de aansluitende velden (rooilijnen, kantoren, showrooms en bedrijfsrestaurants, groen).
- Randprofielen per veld consequent kiezen. De profielkeuze van het eerste bedrijf zet de toon voor de profielkeuze van het gehele veld.

### Verklaring tekens velden

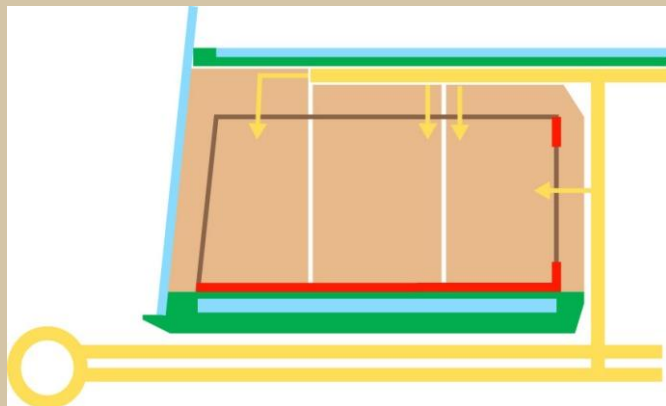
	wegen (openbaar en binnen de velden)
	inritten naar kavels
	water
	groen (openbaar en binnen de velden)
	velden
	kavelindeling binnen velden
	rooilijn 1e orde
	rooilijn 2e orde
	bouwgrens



## veld I



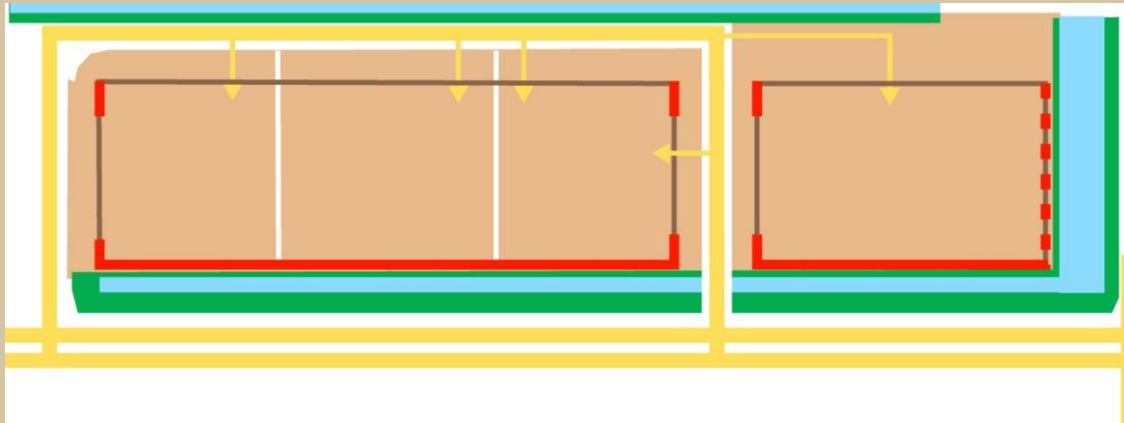
- 1 grote kavel.
- Inrit, parkeren, laden en lossen vanaf het noorden.
- Bebouwing geconcentreerd aan de zuidkant.
- Gevel aan de Meerlandenweg is zichtlocatie.



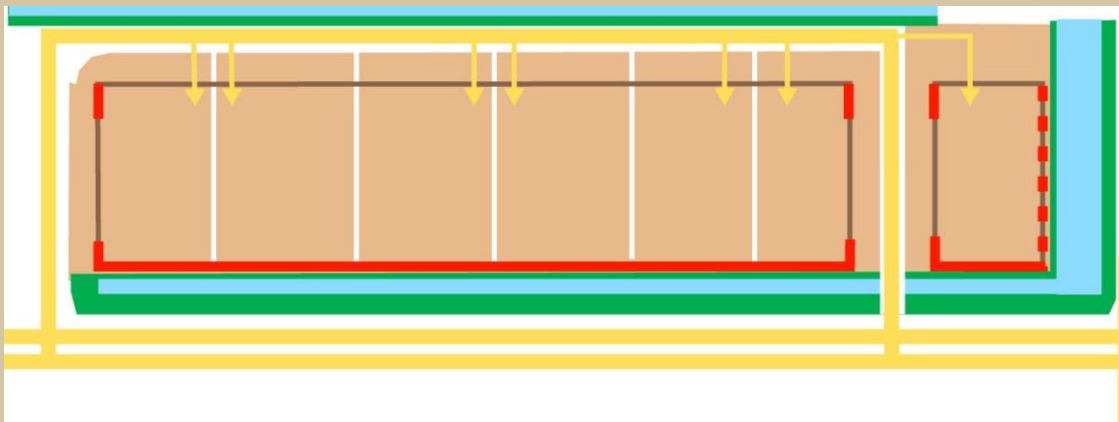
- Een rij kleinere kavels.
- Inrit, parkeren, laden en lossen vanaf het noorden.
- Bebouwing geconcentreerd aan de zuidkant.
- Gevel aan de Meerlandenweg is zichtlocatie.



## veld II



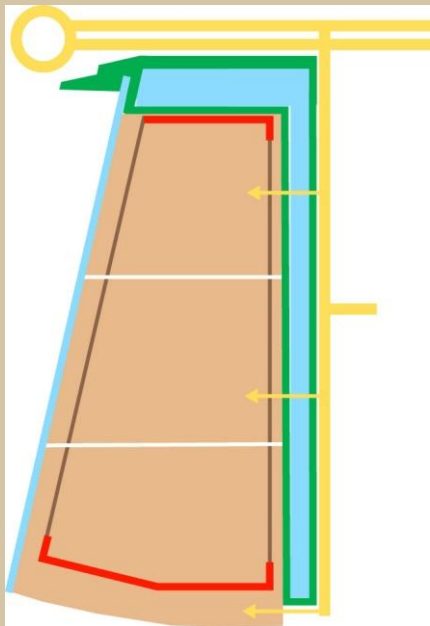
- Vrij grote kavels
- Weglus langs noordrand
- Zichtlocaties aan de Meerlandenweg (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) en de Noorddammerweg (rooilijn 2<sup>e</sup> orde)



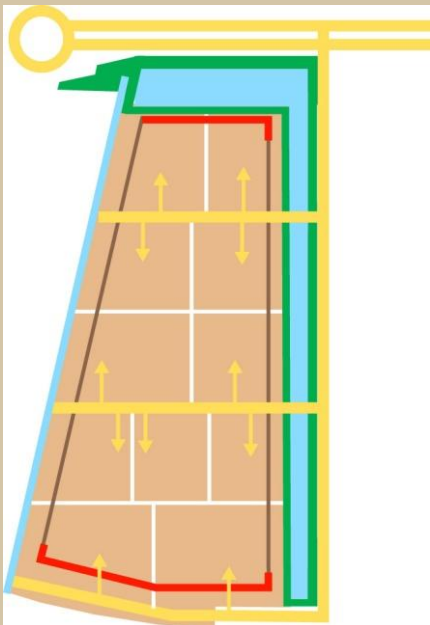
- Kleinere kavels
- Langere weglus langs noordrand
- Zichtlocaties aan de Meerlandenweg (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) en de Noorddammerweg (rooilijn 2<sup>e</sup> orde)



## veld III



- Enkele middelgrote kavels
- Ontsloten vanaf dam over water
- Zichtlocaties aan de N201 en de Meerlandenweg (rooilijnen 1e orde)



- Meerdere kleine kavels
- Ontsloten door expeditiestraten vanaf dam over water
- Zichtlocatie aan de N201 en de Meerlandenweg (rooilijnen 1<sup>e</sup> orde)



## veld IV

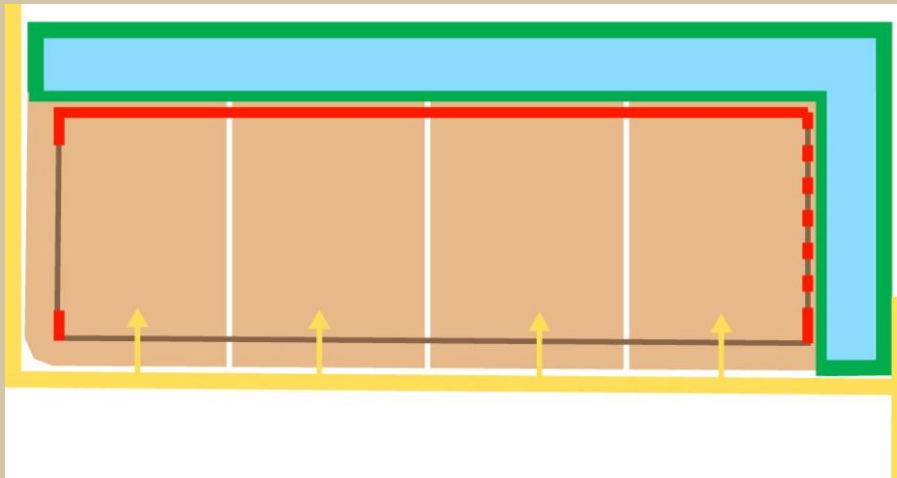
- 1 grote kavel
- Ontsloten vanaf het zuiden
- Zichtlocaties langs Meerlandenweg (rooilijn 1<sup>e</sup> orde)
- Gebouwen geconcentreerd aan de noordkant en op hoeken

- Een paar middelgrote kavels
- Ontsloten vanaf het zuiden en westen
- Zichtlocaties langs Meerlandenweg (rooilijn 1<sup>e</sup> orde)
- Gebouwen geconcentreerd aan de noordkant en op hoeken

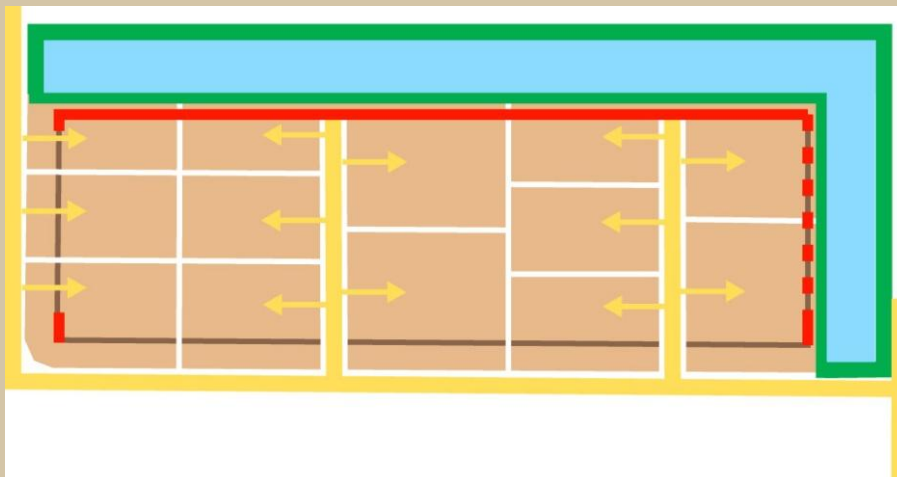
- Kleine kavels
- Ontsloten vanaf het zuiden en westen
- Zichtlocaties langs Meerlandenweg (orde 1)
- Gebouwen geconcentreerd aan de noordkant en op hoeken



## veld V



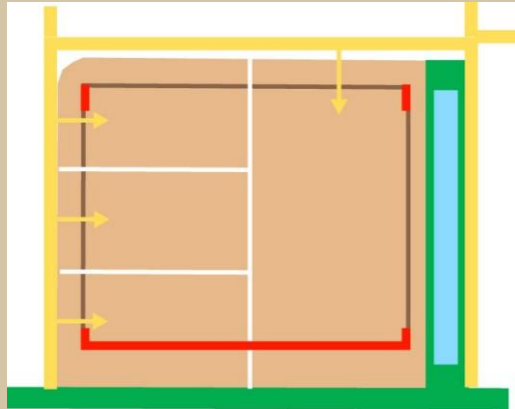
- Middelgrote kavels
- Ontsluiting vanuit zuiden
- Bebouwing waar mogelijk geconcentreerd in noorden en op hoeken
- Zichtlocaties langs Meerlandenweg (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) en Noorddammerweg (rooilijn 2<sup>e</sup> orde)



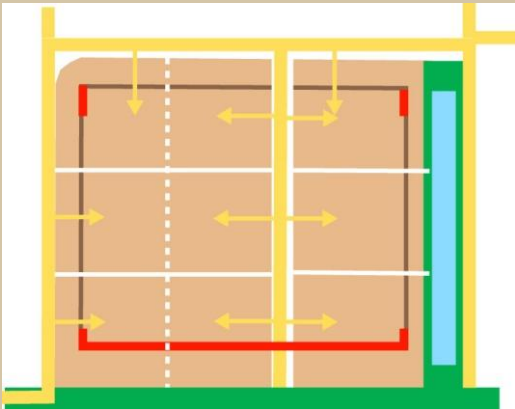
- Kleine kavels aan expeditiestraten
- Ontsluiting vanuit zuiden en westen
- Bebouwing waar mogelijk geconcentreerd in noorden, op hoeken en bij toegangen van expeditiestraten
- Zichtlocaties langs Meerlandenweg (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) en Noorddammerweg (rooilijn 2<sup>e</sup> orde)



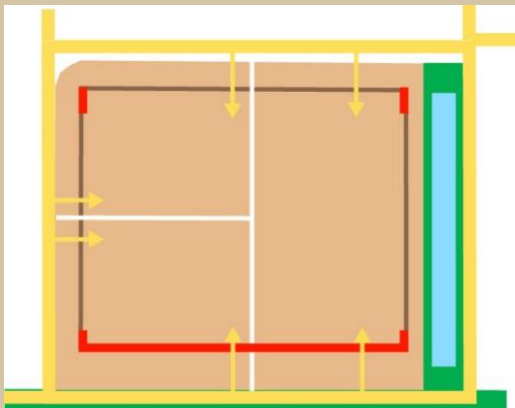
## veld VI



- Enkele middelgrote kavels
- Ontsloten vanaf het noorden en westen
- Zichtlocaties langs N 201 (rooilijn 1<sup>e</sup> orde)
- Gebouwen geconcentreerd aan de zuidkant en op hoeken



- Kleine kavels aan expeditiestraat
- Ontsloten vanaf het noorden en westen
- Veel kavels kunnen van 2 zijden ontsloten worden of gesplitst
- Zichtlocaties langs N 201 (rooilijn 1<sup>e</sup> orde)
- Gebouwen geconcentreerd aan de zuidkant en op hoeken

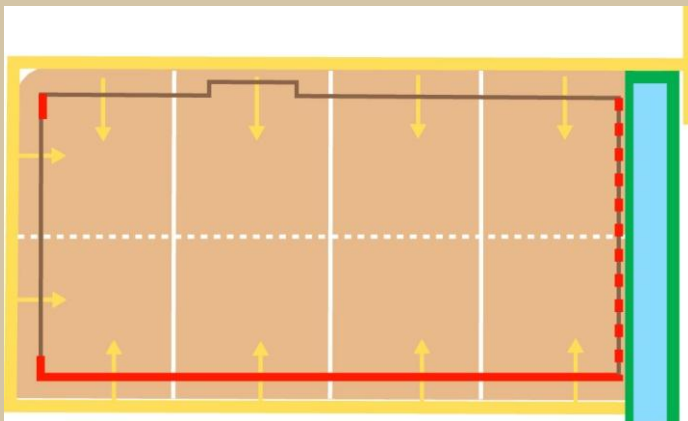
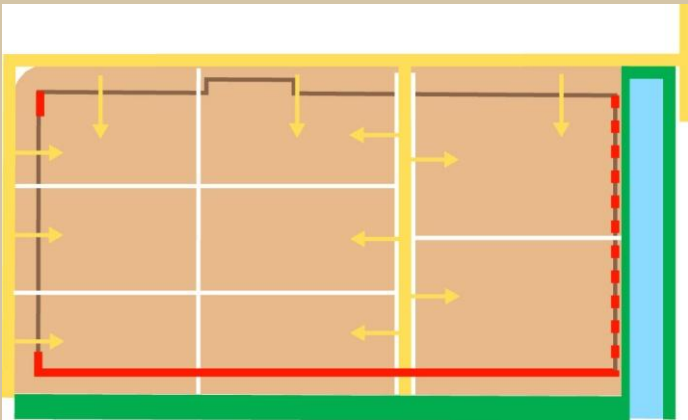


- Enkele middelgrote kavels
- Ontsloten vanaf het noorden, westen en zuiden
- Alle kavels zijn van 2 zijden ontsloten
- Zichtlocaties langs N 201 (rooilijn 1<sup>e</sup> orde)
- Gebouwen geconcentreerd aan de zuidkant en op hoeken



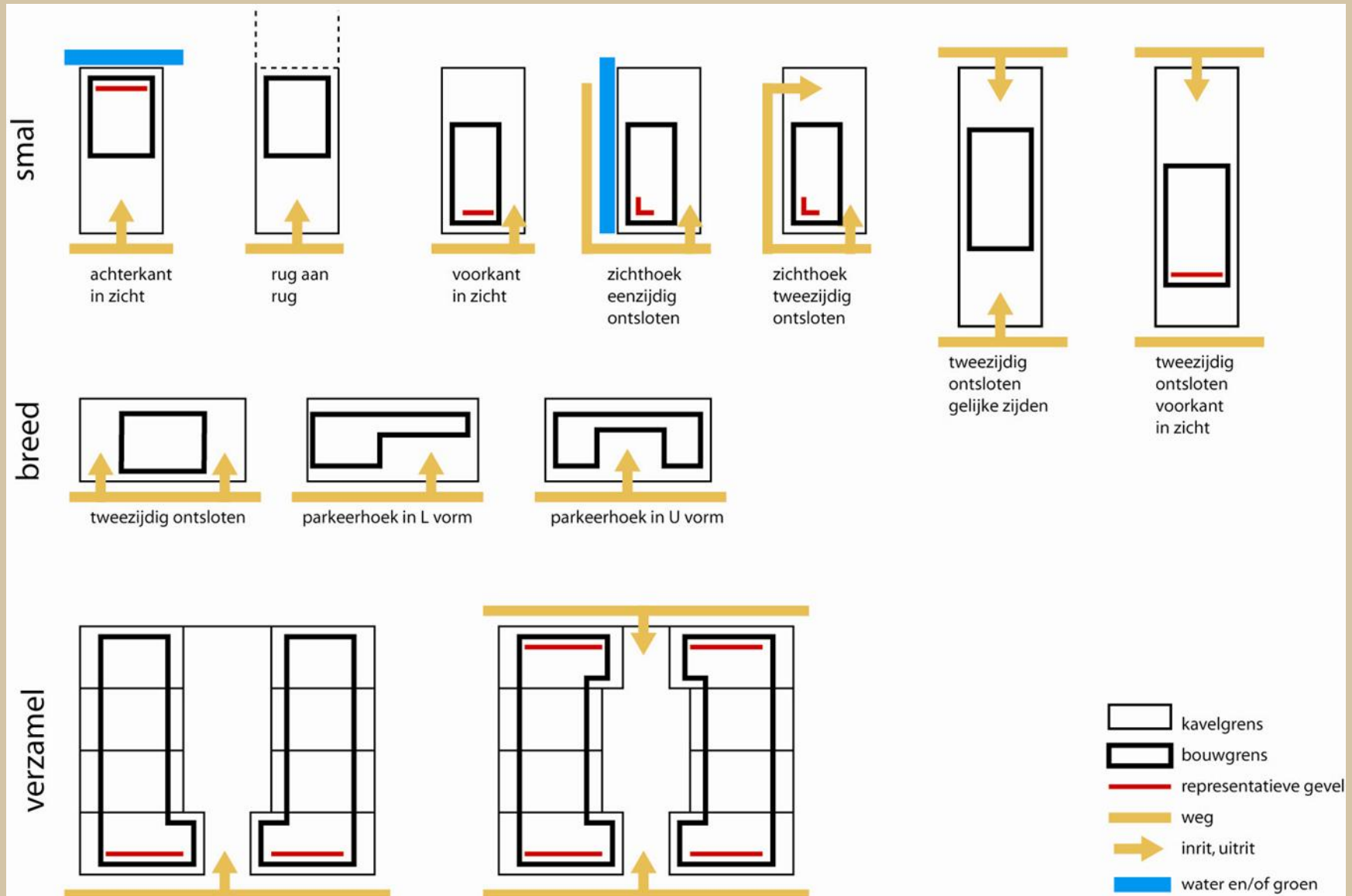
## veld VII

- Grote en middelgrote kavels
  - Ontsluiting vanuit noorden en westen
  - Bebouwing waar mogelijk geconcentreerd in zuiden en op hoeken
  - Zichtlocaties langs N 201 (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) en Noorddammerweg (rooilijn 2<sup>e</sup> orde)
- 
- Kleine kavels
  - Ontsluiting vanuit noorden en westen en vanaf expeditiestraat
  - Bebouwing waar mogelijk geconcentreerd in zuiden en op hoeken
  - Zichtlocaties langs N 201 (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) en Noorddammerweg (rooilijn 2<sup>e</sup> orde)
- 
- Kleine kavels
  - Ontsluiting vanuit noorden, westen en zuiden
  - Bebouwing waar mogelijk geconcentreerd in zuiden en op hoeken
  - Zichtlocaties langs N 201 (rooilijn 1<sup>e</sup> orde) en Noorddammerweg (rooilijn 2<sup>e</sup> orde)
  - Misschien nooduitgang naar Noorddammerweg vereist





## 5. Overzicht kaveltypen





## 6. Procesafspraken

- De gemeentelijke stedenbouwkundige toetst of de invulling van de velden een duidelijke structuur oplevert en voor samenhangende profielen zorgt.
- De gemeentelijke technici toetsen of de aanvullende infrastructuur goed kan functioneren en goed te beheren is.
- Als de stedenbouwkundige en technische toetsing bevredigend is verlopen gaat het bouwplan naar de welstandscommissie.
- De welstandscommissie kijkt met name aan kaveltypen, velden en profielen als de context waarin architecten straks ontwerpen. De welstandscommissie toetst:
  - op de kwaliteit en consistente vormgeving van velden en profielen, rekening houdend met de gestelde prioriteiten;
  - op de organisatie en vooral uitwendige vormgeving van gebouwen, vooral voor zover gericht op de openbare ruimten;
  - op gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik van de gevels, rekening houdend met de gestelde criteria.