

Galjoen gedachtevorming

voor beeldvormende raadsessie 2 november 2022



Agenda

1. Inleiding (projectmanager en de heer Visser namens initiatiefnemers)
2. Presentatie 15 minuten (stedenbouwkundige)
3. Vragenronde 1 + beantwoording
4. Vragenronde 2 + beantwoording
5. Vervolgproces (projectmanager)

Inhoud presentatie

- Ruimtelijke beleid
 - Locatie
 - Provinciaal beleid
 - Huidig bestemmingsplan
 - Eigendom situatie
- Ruimtelijk analyse
- Ruimtelijke doelen en uitgangspunten
- Ruimtelijke sfeerstudie
- Programma
- Gezamenlijke denkrichtingen: Broedplaats, bijzondere woonvormen, zorgconcepten
- Denkrichting gemeente: (tijdelijke) onderwijshuisvesting
- Vervolgtraject



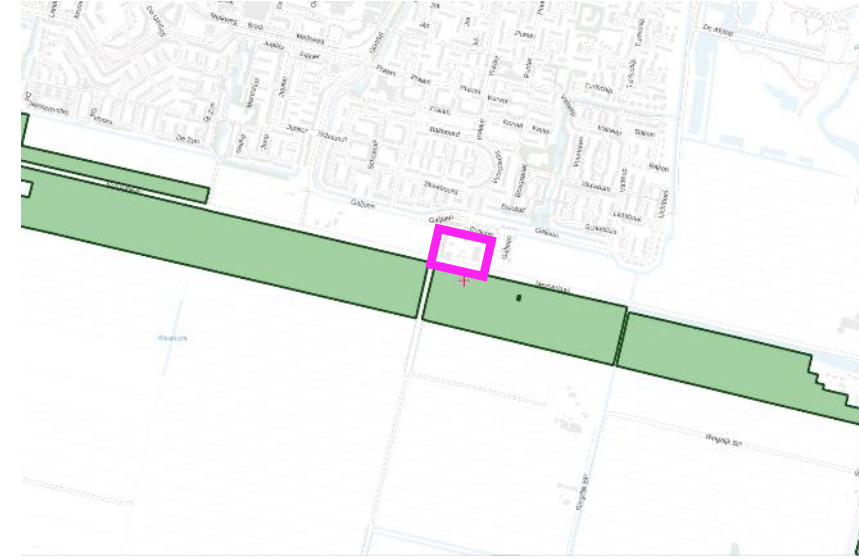
Kaart provinciale Omgevingsverordening



De locatie wordt omsloten door
Bijzonder provinciaal landschap



De locatie wordt omsloten door
landelijk gebied



De locatie ligt aan de rand van
Natuurnetwerk Nederland

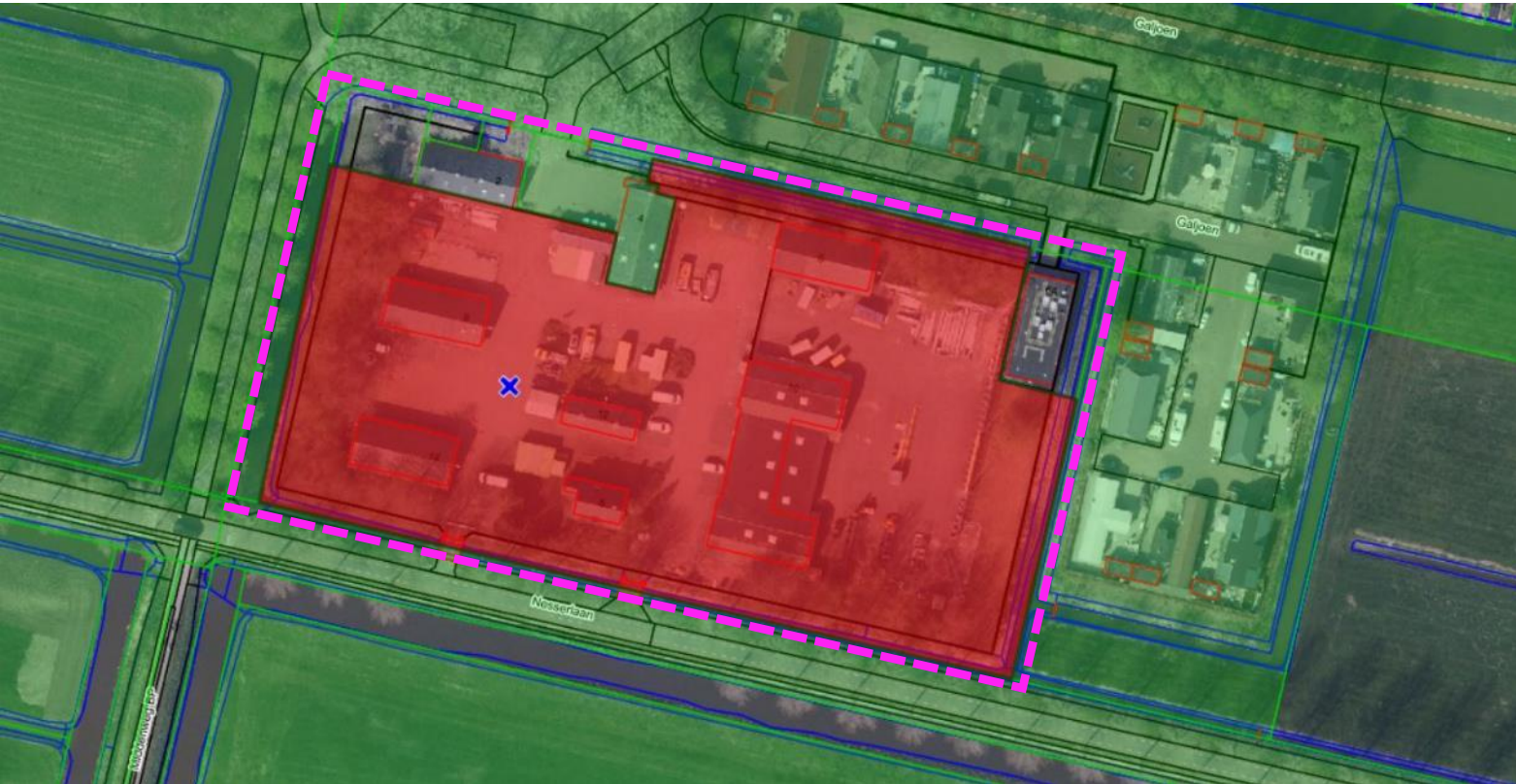
Vanuit provinciaal beleid zijn er geen restricties

Bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015



- Bestemming: gemengd 1:
 - Bedrijven in categorie 1 en 2;
 - Dienstverlenend bedrijf;
 - Maatschappelijke voorzieningen
 - Kantoren
- Waarde Archeologie
 - Nader te bepalen of hier gebouwd mag worden.
- Maatvoering:
 - A Grote vlak (ca 9180m²):
 - Bebouwingspercentage 40%
 - Maximum bouwhoogte 6m
 - B Kleine vlak (ca 110m²):
 - Bebouwingspercentage 100%
 - Maximum bouwhoogte 10m

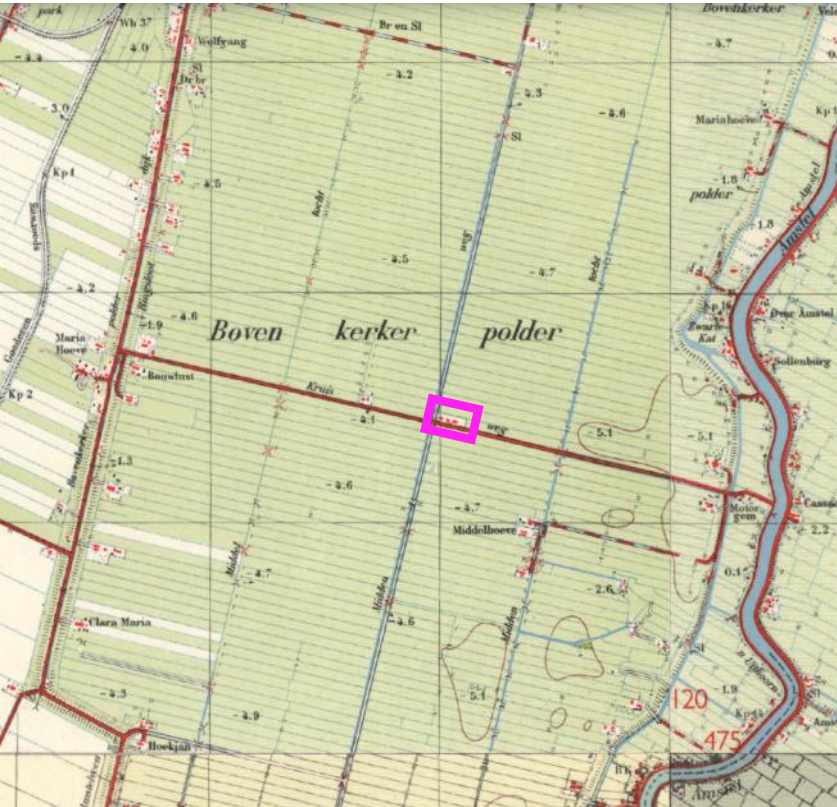
Eigendommen



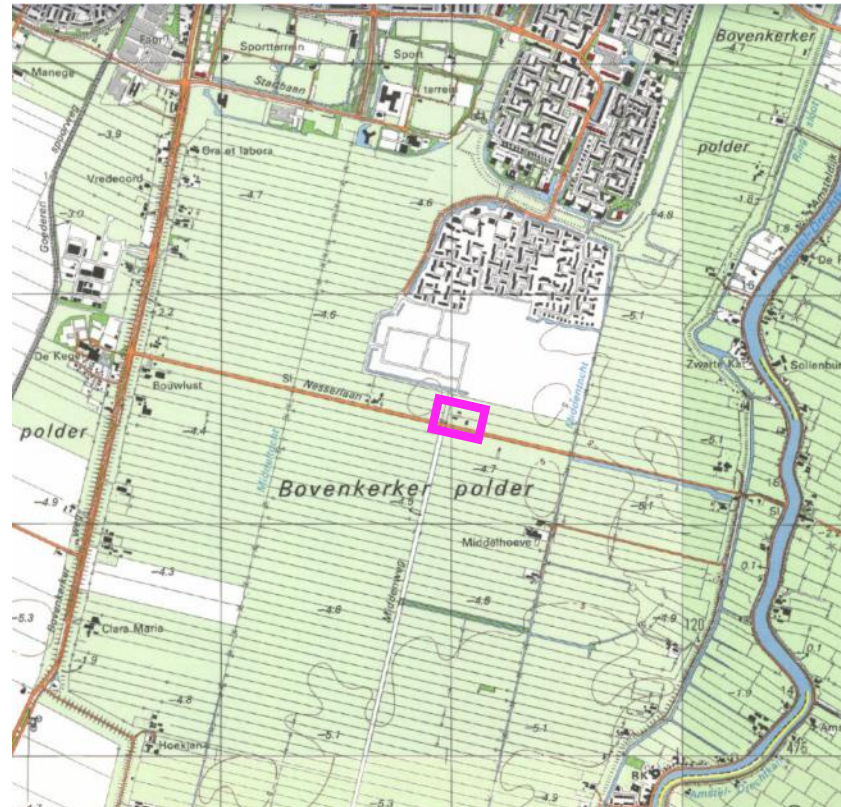
- De locatie Galjoen bestaat uit meerdere eigendommen;
- Groen is eigendom van de gemeente.
- Rood is het eigendom van initiatiefnemers en het ontwikkelgebied Toegestaan bebouwd oppervlakte bedraagt circa 3.100 m².
- Mogelijkheid van betrekken percelen andere eigenaren in het gebied.

Ruimtelijk analyse

Historie van de locatie



1950 Ver buiten de stad



1980 De stad komt naderbij



2022 Aan de rand van de stad

Galjoen als solitaire identiteit

Locatie op de overgang van stad naar land



Recreatieve poort tot het landschap



Naar de Amstel via Nesserlaan



Naar de polder via Middenweg

Afstand tot voorzieningen en OV

Wijkcentrum Middenhoven



Ruimtelijk doelen & uitgangspunten

Positie in de stad/wijk



- Versterkt relatie stad en polder;
- Vormt een ruimtelijk onderdeel van het buitengebied;
- Structurerende polderwegen worden behouden;
- Vormt een meerwaarde in het recreatieve netwerk;
- Ontwikkeling behoudt een solitaire uitstraling;
- Functies zijn niet primair afhankelijk van OV;
- Verkeerskundig zijn veel functies denkbaar. Verkeersbelasting kan worden verdeeld door gebruik te maken van zowel Galjoen als de Nesserlaan (langzaam verkeer). Er is voldoende ruimte om verkeer af te wikkelen.

Op locatie



- Het landschap loopt door op de kavel en is als zodanig te ervaren (overgang stad en land);
- Een groen kader markeert het perceel met uitzondering van:
 - Een sparing aan de Nesserlaan.
- Bebouwing met solitaire uitstraling :
 - typologie van het militaire depot of het boerenerf;
 - Een bijzonder element dat beleefbaar is vanaf de Nesserlaan en de polder;
 - De bebouwingshoogte moet lager zijn dan de hoogte van de bomen aan de Nesserlaan.
- Parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

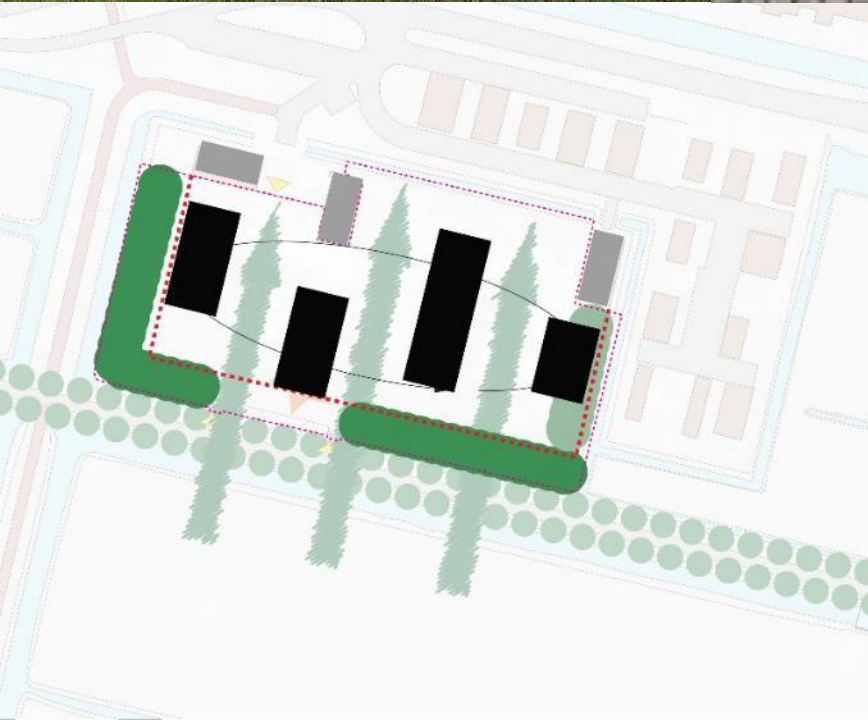
Ruimtelijke sfeerstudie

Model militair depot



Model waarbij uitgegaan wordt van de historische identiteit van de plek als militair munitiedepot.
Sfeer van industriële bebouwing en inrichting.

Model boerenerf



Landelijk milieu passend bij de locatie op de rand van stad en land.

Model waarbij uitgegaan wordt van het boerenerf, een boerderij met schuren

Programma

Broedplaats

- Gericht op ondernemers, startende creatieve geesten en kunstenaars;
- Broedplaatsen kunnen kleur en levendigheid geven aan de randen en overgangen stad en land;
- Past goed binnen industriële uitstraling van het depot;
- Kan zorg dragen voor recreatieve meerwaarde in het netwerk, en draagt bij aan de stad-landverbinding;
- Regionaal is er een tekort aan broedplaatsen;
- Het onderzoeken van een broedplaats is een verzoek vanuit het coalitieakkoord 2022-2026;
- Te combineren met wonen in de vorm van atelierwoningen;
- **Positieve** businesscase is haalbaar.

Impressies Broedplaats



Bijzondere woonvormen

- Collectief zelfstandig wonen voor specifieke doelgroepen;
- Gemeenschappelijke (groene) voorzieningen op eigen erf;
- Passen binnen de beslotenheid van het boerenerf, maar ook het depotmodel;
- Woonprogramma volgens coalitieakkoord (20% sociaal, 47% middenduur, 33% vrije sector);
- Businesscase is haalbaar afhankelijk van type en segmentering woningen en realiseerbaar volume.

Impressies wonen



Zorgconcepten

- In de woonzorg visie staat dat nog capaciteit voor Wet Langdurige Zorg (WLZ) zorg nodig is;
- Het rijk stuurt aan op verdere extramuralisering van de zorg, gekoppeld aan innovatie in het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO);
- De locatie is geschikt voor een voorziening tussen ziekenhuis en thuiszorg voorziening en kan gecombineerd worden met voorzieningen als dagbesteding en een kleinschalig hospice;
- Dit concept past binnen beide modellen;
- Haalbaarheid businesscase **onder druk**; afhankelijk van type zorg en realiseerbaar volume.

Impressies zorgconcepten



Onderwijshuisvesting (denkrichting gemeente)

- Er is onvoldoende ruimte voor (tijdelijk) onderwijshuisvesting binnen de bestaande stad;
- Leerlingprognoses gaan uit van een groei van het aantal jongeren. Daarbij zijn de locaties voor onderwijshuisvesting in Amstelveen door het LIB beperkt;
- Door de ligging biedt de locatie mogelijkheden voor vernieuwend onderwijs met integratie van buiten-onderwijs met binnen met binnen-en buitenschoolse activiteiten die bijdragen aan natuurbeleving;
- Vooral passend binnen het concept boerenerf.
- Geen draagvlak initiatiefnemers/ eigenaars;
- De locatie is geen eigendom van de gemeente waardoor het realiseren van maatschappelijke vastgoed **financieel complex** is;

Impressies onderwijshuisvesting



Vervolgtraject

- Denkrichting uitwerken
- Vaststellen nota van uitgangspunten;
- Intentieovereenkomst opstellen met initiatiefnemer;
- Participatie omgeving;
- Opstellen ruimtelijke planproducten.