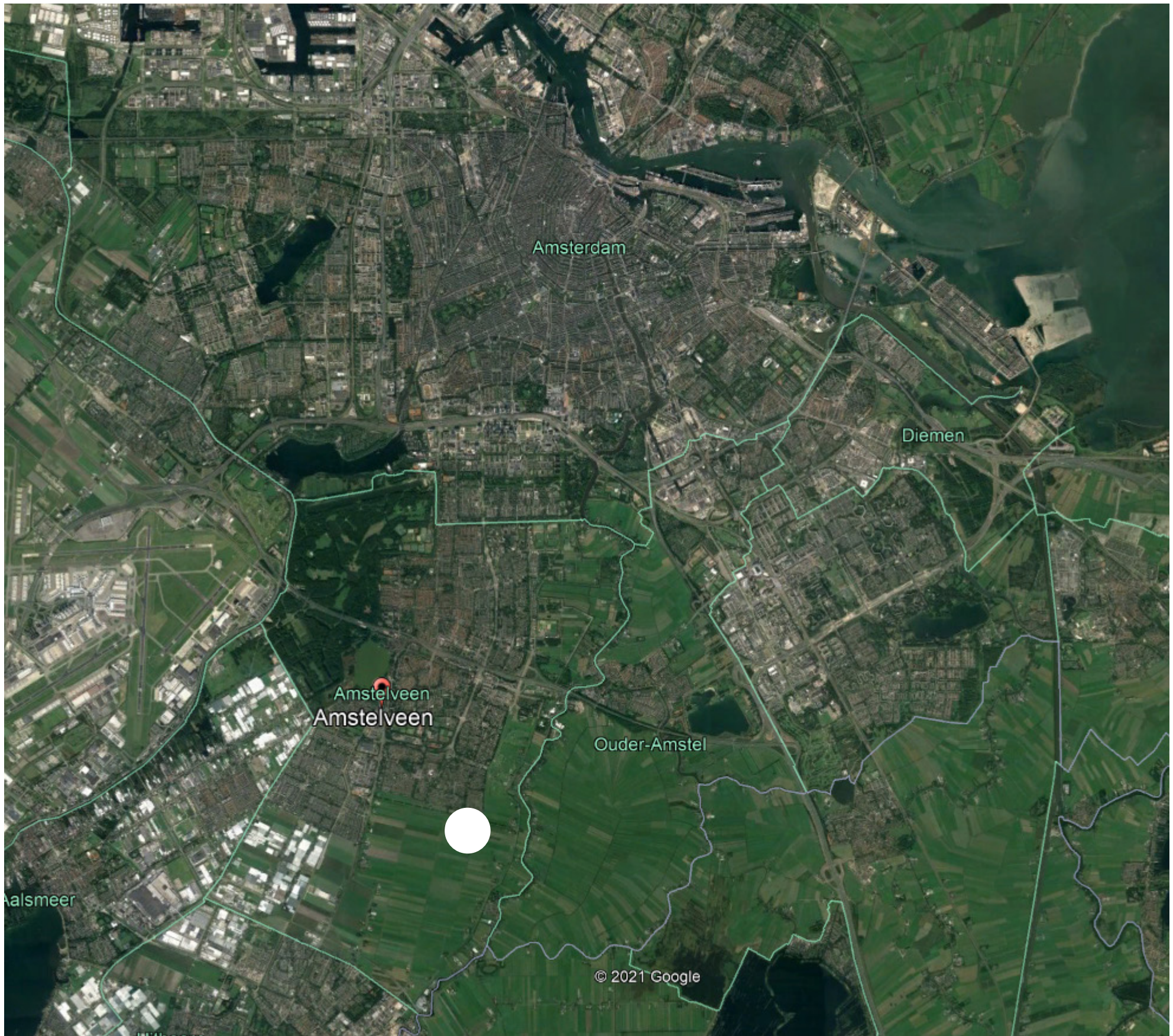


LOCATIE



OVERFLOW AMSTELVEEN = GEKTE & TIJDSGEBREK GEMEENTE



“VESTING” AAN HET GROEN





DE KAZERNE

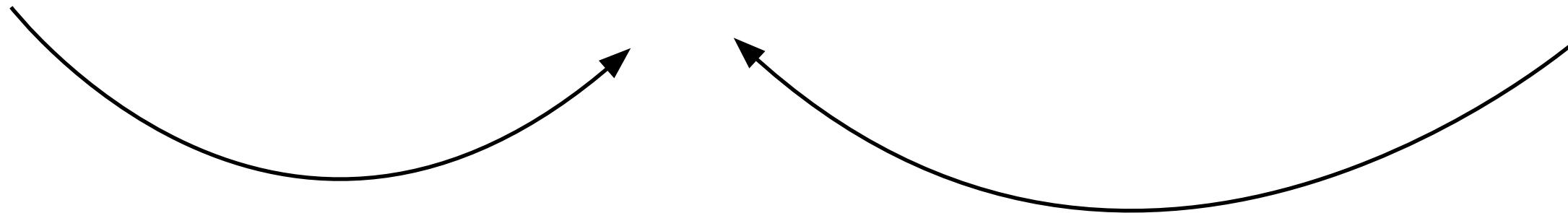
voormalig genie-magazijn - buskruitmagazijn
bovenkerkerpolder



kruitfabriek Amstelveen

genie-magazijn

kruitfabriek oude molen - ouderkerk



NOS NIEUWS • BINNENLAND • ECONOMIE • VANDAAG, 07:50 • AANGEPAST VANDAAG, 08:10

why

Grote bouwcoalitie presenteert actieplan voor 1 miljoen woningen in tien jaar



Gespreksverslag

Aan: Utrechts Huys – Stadsheeren B.V.
Van: MEES Ruimte & Milieu
Betreft: Overleg ontwikkelingsmogelijkheden Galjoen/Nesserlaan te Amstelveen
Datum, tijd: 9 juni 2021, 11:30 uur
Aanwezig: Louis van der Leij (gemeente Amstelveen), Jeroen Adolfse (gemeente Amstelveen) en Laura van Laar (MEES Ruimte & Milieu)
Projectnr.: 21198
Auteur: Laura van Laar

1. AANLEIDING

Louis van der Leij en Jeroen Adolfse werken beide voor de afdeling stedelijke ontwikkeling. Louis is teamleider van deze afdeling.

Het terrein aan Galjoen/Nesserlaan is voor het overgrote deel in eigendom van de ontwikkelaar en relatief extensief in gebruik geweest. Op de hoek is een bestaande bedrijfsruimte in eigendom van een particulier. Ook is er een pand in eigendom van de gemeente, dit wordt momenteel verhuurd aan de voedselbank.

Het geldende bestemmingsplan staat het binnen de regels toe om 40% van het bouwvlak te bebouwen met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Er is een plan uitgewerkt voor een ontwikkeling binnen het geldende bestemmingsplan. Dit plan is op informele wijze door de ontwikkelaar besproken met de gemeente. De gemeente ziet deze ontwikkeling liever niet op dit terrein en ook de ontwikkelaar heeft aangeven liever een ander programma, namelijk een woonprogramma, te willen realiseren.

Voordat de ontwikkelaar eigenaar werd van de gronden is al een plan ingediend voor een woningbouwontwikkeling op deze plek. Dit initiatief bestond uit appartementencomplexen van vijf bouwlagen hoog en is afgewezen door de gemeente. Ook de particulier die een bedrijfsruimte in eigendom heeft, heeft drie jaar geleden een afwijzing gekregen voor het omzetten van de bestaande bedrijfsruimte in een woonbestemming. De herontwikkeling van dit terrein is derhalve al verschillende keren in het stafoverleg met de wethouder besproken en door o.a. de genoemde weigeringen nog niet van de grond gekomen.

Er is door de gemeente geen duidelijke visie voor dit gebied opgesteld. Wel heeft de wethouder aangegeven dat al jaren het standpunt is dat er geen (grote) woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat de politiek vreest voor precedentwerking voor wat betreft het mogelijk maken van wonen in de Bovenkerkerpolder. De afdeling stedenbouw van de gemeente is hierin genuanceerder, dit stukje is immers al bestaand bebouwd gebied.

2. KADER EN AANKNOPINGSPUNTEN

Inzake het behoud en beschermen van de Bovenkerkerpolder is de recent vastgestelde Omgevingsverordening NH2020 een belangrijk instrument. Het terrein aan Galjoen/Nesserlaan is geen onderdeel van het landelijk gebied. Het landelijk gebied is er wel strak omheen gelegen, waardoor een woningbouwontwikkeling in de Bovenkerkerpolder zelf, binnen de kaders van de Omgevingsverordening niet is toegestaan. Maar op het terrein aan Galjoen/Nesserlaan wel. [tijdens het overleg zijn de kaarten van

de Omgevingsverordening bekeken en is de link naar het kaartmateriaal gedeeld] De gemeente geeft aan dat de kaarten van de Omgevingsverordening NH 2020 zijn nog niet eerder ingebracht. Wel is gesproken over het geldende bestemmingsplan en het feit dat daarin een stedelijke bestemming met bijbehorende bouwmogelijkheden op het terrein is opgenomen.

Jeroen Adolfse geeft aan dat er in 2020 een stedenbouwkundig advies is aangeleverd door Utrechts Huys voor de locatie. Dit betreft het rapport d.d. 19 juni 2020 met daarin onder andere verschillende ontwikkelrichtingen. Onderdeel hiervan zijn referentiebeelden van een zorgref, zorgwonen en landschappelijk wonen. Stedenbouwkundig zijn dit inpasbare ontwikkelingsrichtingen, en de uitdaging is daarom vooral gelegen in het overtuigen van de politiek voor een woningbouwontwikkeling op deze locatie.

In het kader van woningbouwontwikkelingen in Amstelveen wordt door de gemeente ook de motie genoemd die is aangenomen door de raad voor het realiseren van jongerenwoningen. Bij het nader uitwerken van een ontwikkeling kan hier mogelijk ook op aangesloten worden.

Gevraagd is of de gemeente verkend heeft wat de wensen van de omgeving zijn voor wat betreft de ontwikkeling van dit gebied. Dergelijke informatie is er niet en dit is lastig op te halen doordat er geen wijkplatform is en het terrein Galjoen/Nesserlaan niet onder de dorpsraad valt. Verwacht wordt dat de omgeving niet negatief zal reageren op een woningbouwontwikkeling, maar dat de omvang en schaal van een dergelijke ontwikkeling wel van belang is.

3. MOGELIJKE BENADERING

De politiek is duidelijk over een woningbouwontwikkeling in de Bovenkerkerpolder; dat willen ze niet. Wel geeft de gemeente aan dat de deur voor een herontwikkeling op het terrein aan Galjoen/Nesserlaan mogelijk open kan komen te staan. De aanpak speelt hierbij een belangrijke rol.

Een goed vertrekpunt kan een analyse van de planologische kaders en milieuomstandigheden zijn, maar daarnaast dient aandacht uit te gaan naar doelgroepen en naar de mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling. Het blijft van belang dat er bij een uit te werken ontwikkeling aandacht is voor de overgang tussen het bestaande woongebied en de Bovenkerkerpolder. De ontwikkellocatie bevindt zich op deze overgang en dat vraagt om nadere aandacht.

PROCES GEMEENTE =
FUNCTIE ONAFHANKELIJK ONTWERP
MET GROTE KWALITEIT

Yuri: “blanco naar de opgave kijken”

PLOT

totaal perceel 9.400m²

totale bouwvlak 8.390m²

max BVO: 40% bebouwd

= ca 3.360m² footprint - vergunningsvrij valt
binnen deze 40%. + 3.360m² verdieping

totaal 6.720m² BVO

grotendeel h=6m. tot zonder bestemmingsplan

wens ca 9.000 BVO incl. optopping bij
bestemmingplanwijziging -> voor extra
verdieping.

VERGELIJKING SCHETSPLAN 19.03

3.800m² BVO incl. vergunningsvrij

HUIDIGE

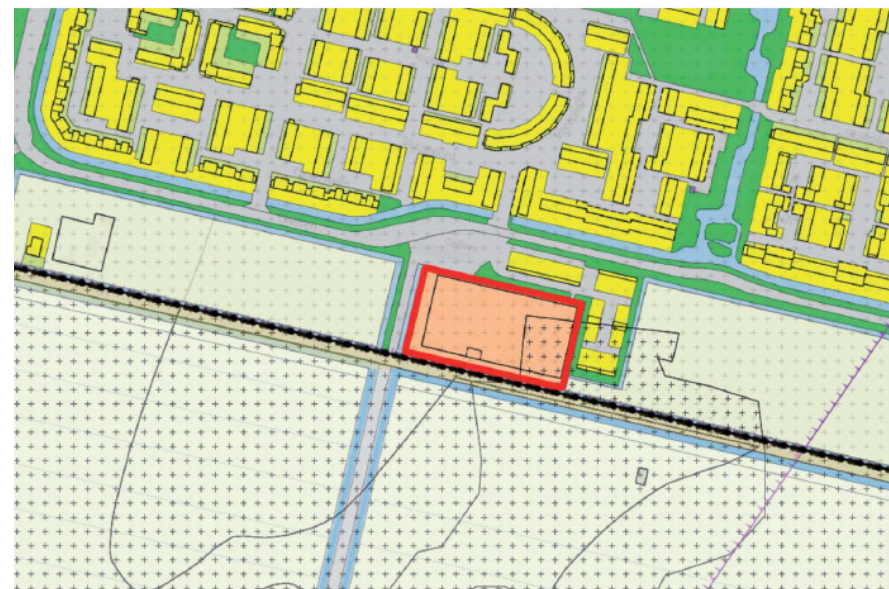
FUNCTIE: GEMENGD-1

dienstverlenende bedrijven

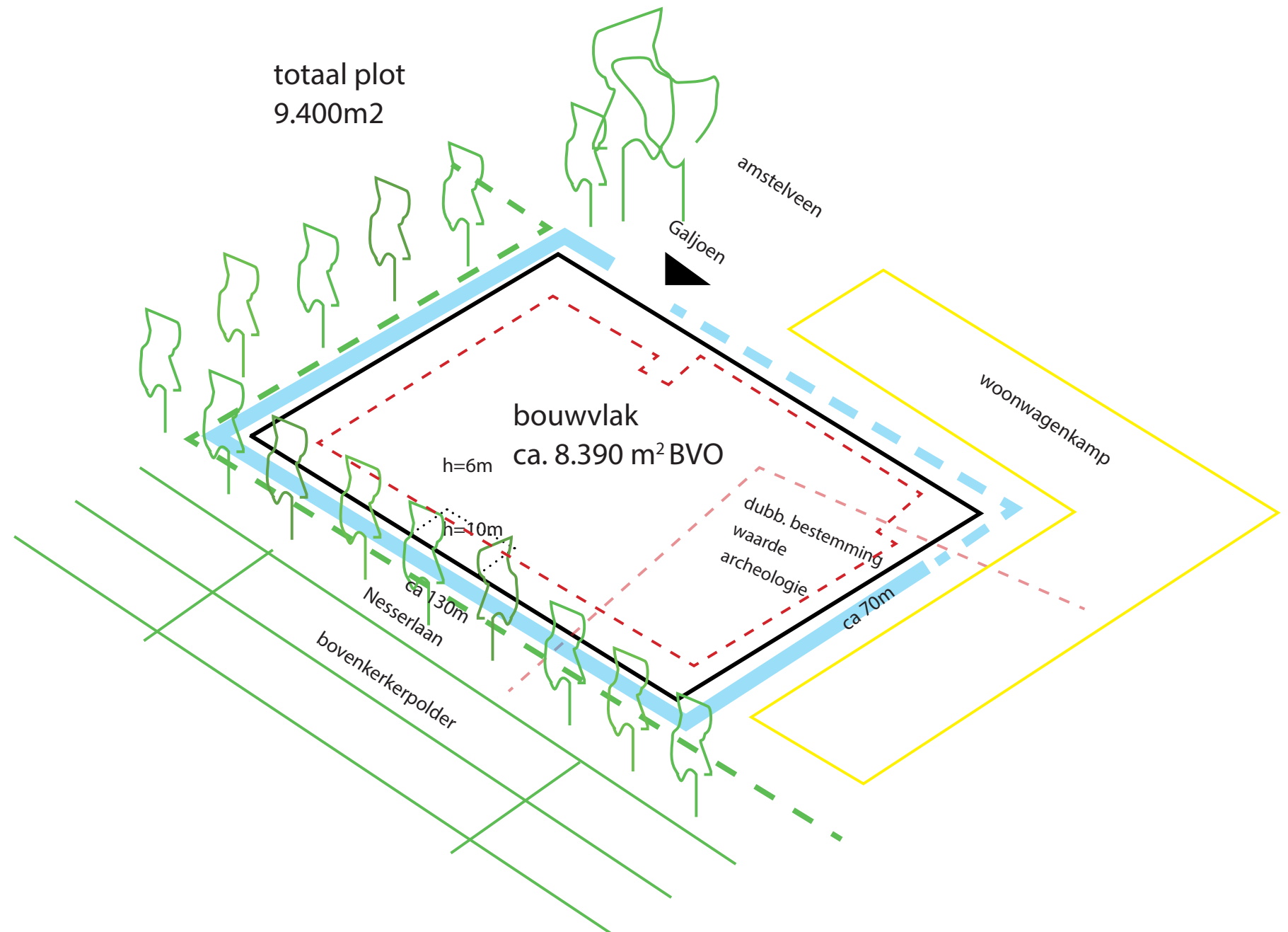
maatschappelijk voorzieningen

& kantoren

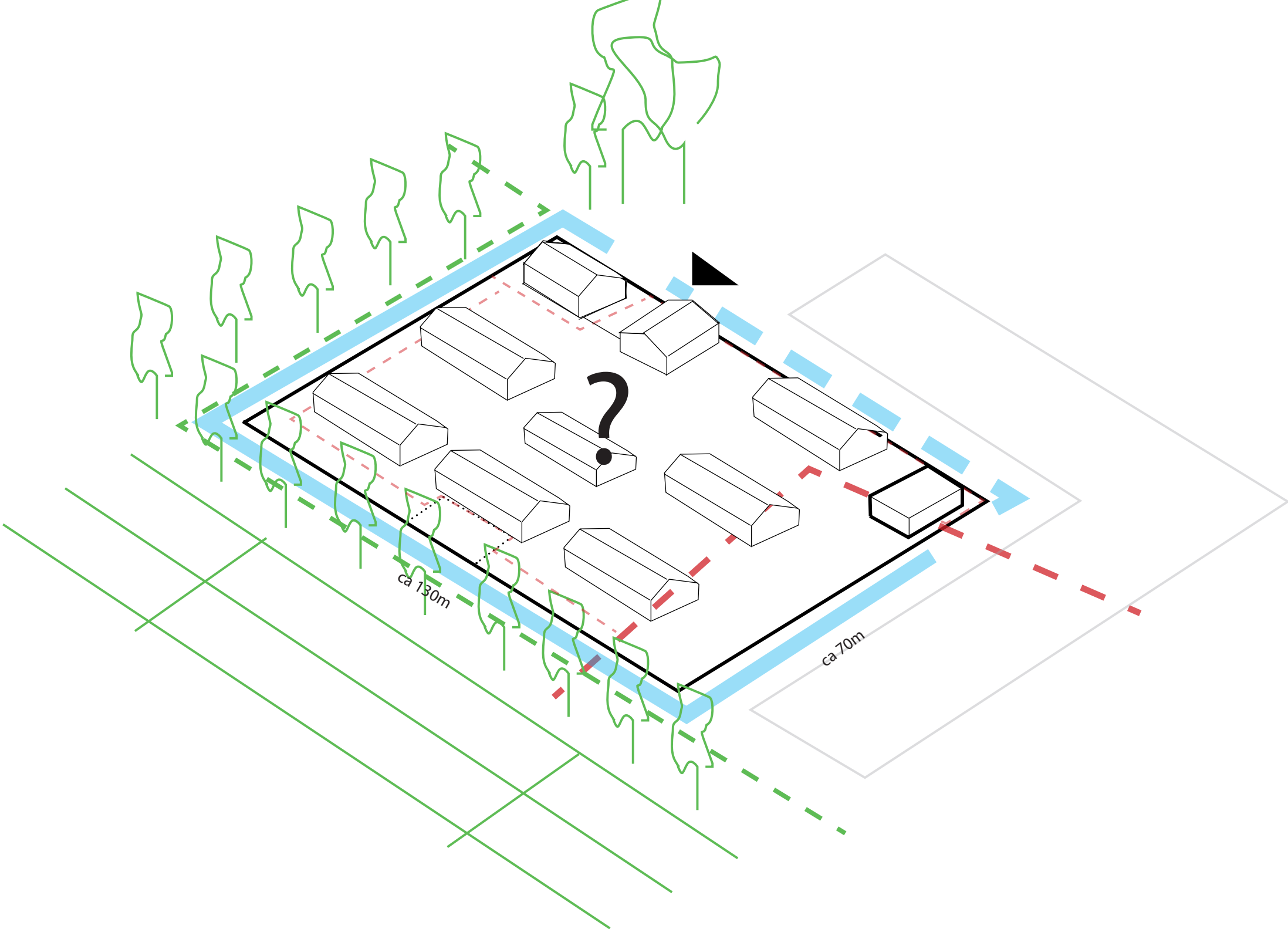
bijvoorbeeld -> office, fysio,
opslag, etc.



Bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015, plangebied rood omkaderd



PLOT

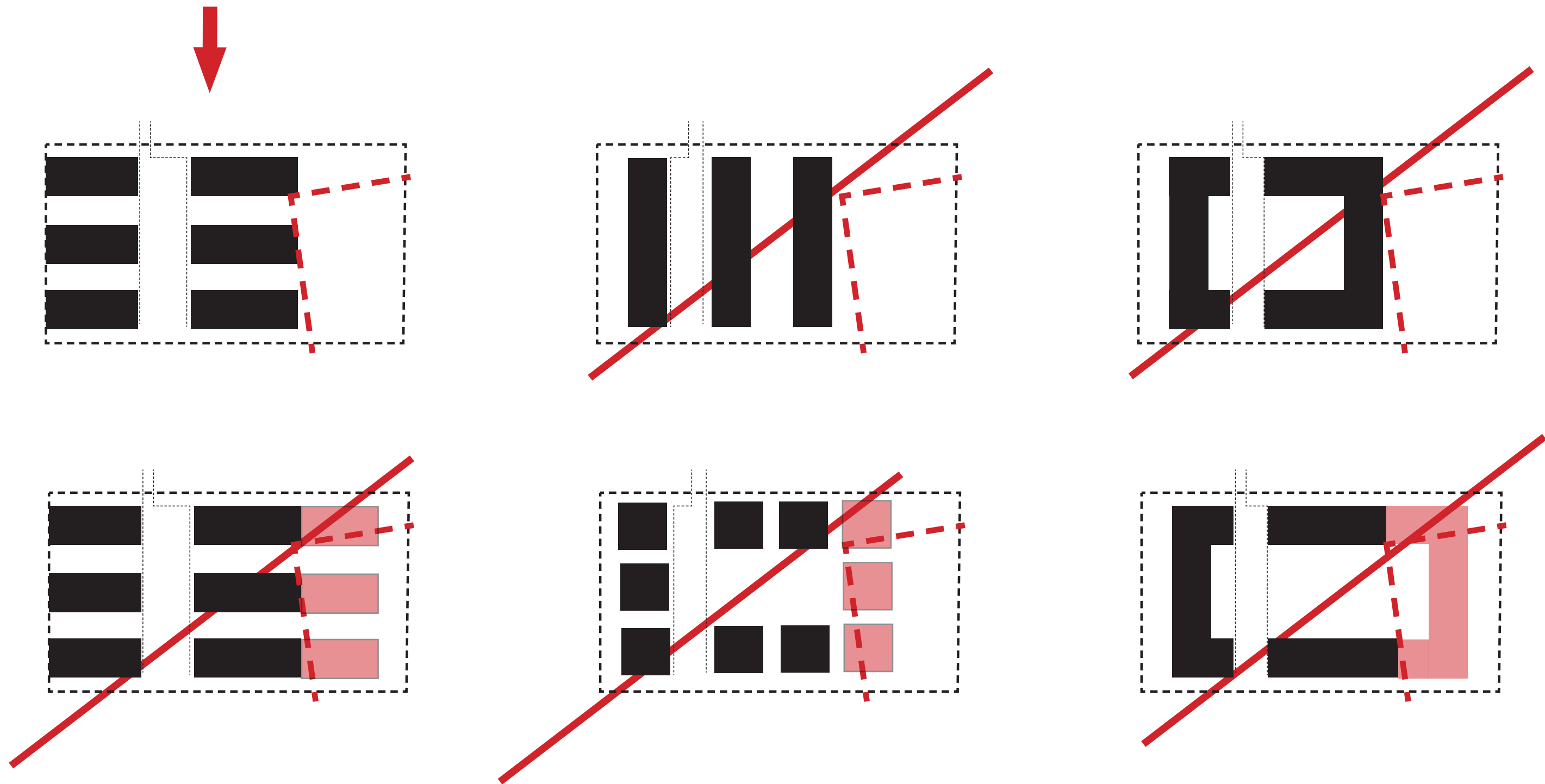


KRACHT VAN DE LOCATIE: RAUW & MILITAIR

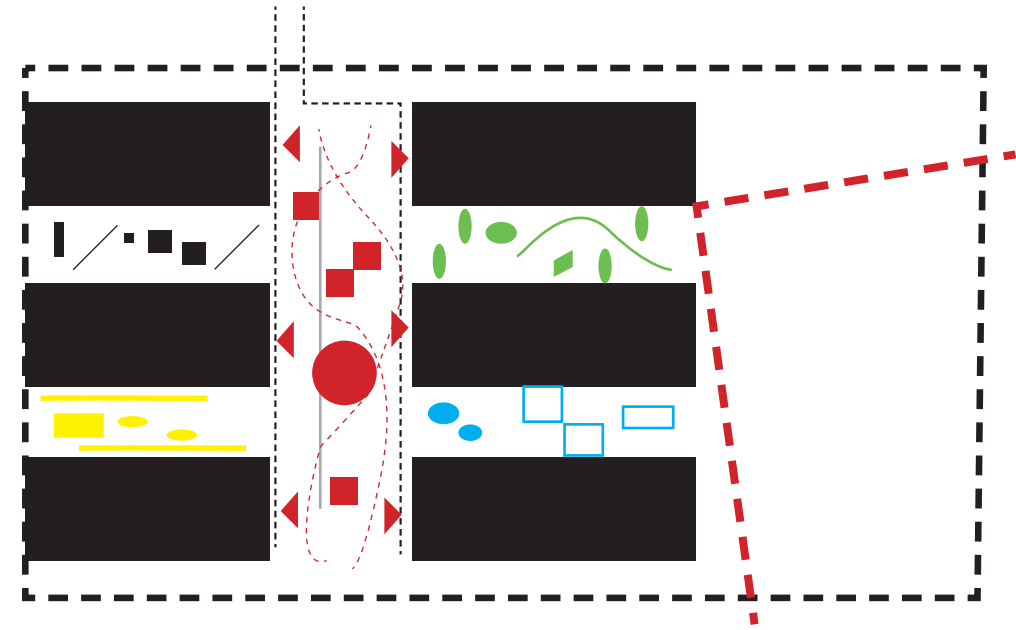


REFERENTIE: HEMBRUGTERREIN AMSTERDAM

HUIDIGE LOODS-STRUCTUUR ALS BASIS



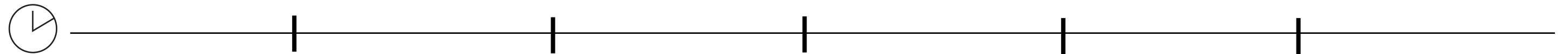
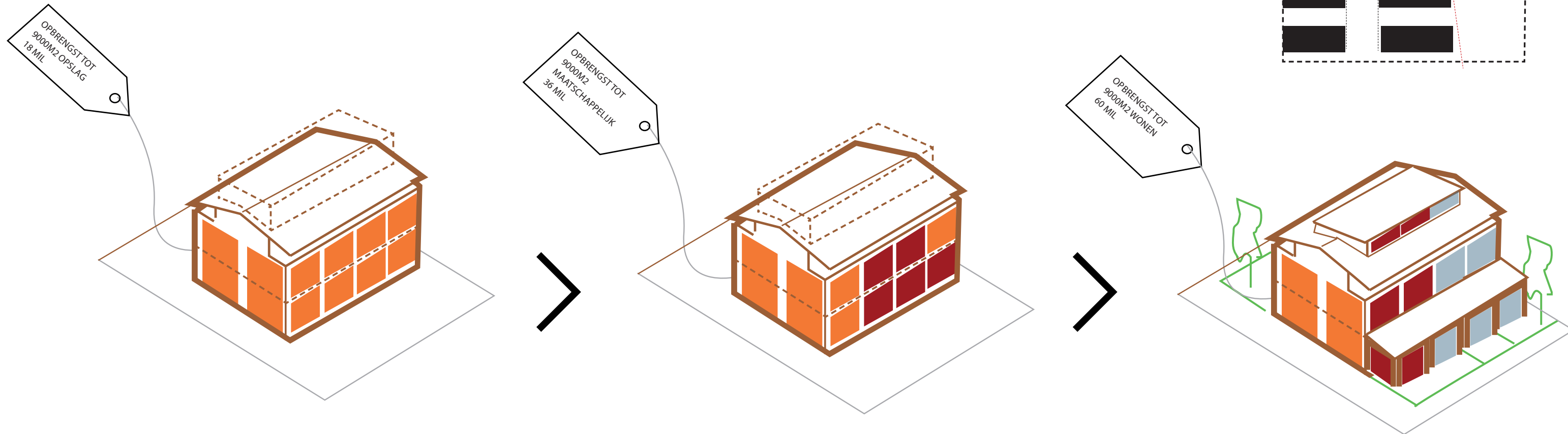
MAKERSDISTRICT
STARTPUNT: LOODSEN MET
GEMENGDE DOELEN



REFERENTIE: M4H ROTTERDAM MAKERSDISTRICT

TACTIEK: FASERING EN FLEXIBILITEIT

DUURZAAM MODULAIR EN FLEXIBEL ONGEACHT BESTEMMING
FACILITEREN GEMENGDE BESTEMMING



GEMENGD-1

CATEGORIEËN 1, DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN
ATELIERS / MAKERSPACE
CREATIEVE SECTOR EN MAATSCHAPPELIJK
ONDERNEMEN

GEMENGD-1 + MAATSCHAPPELIJK WONEN

CATEGORIEËN 1, DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN
ATELIERS / MAKERSPACE
CREATIEVE SECTOR EN MAATSCHAPPELIJK
ONDERNEMEN & WONEN
JONGERENWONINGEN
OUDERENWONING
LEERSCHOOL WONINGEN

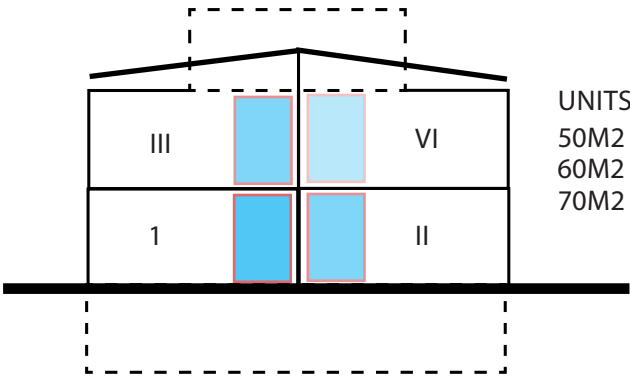
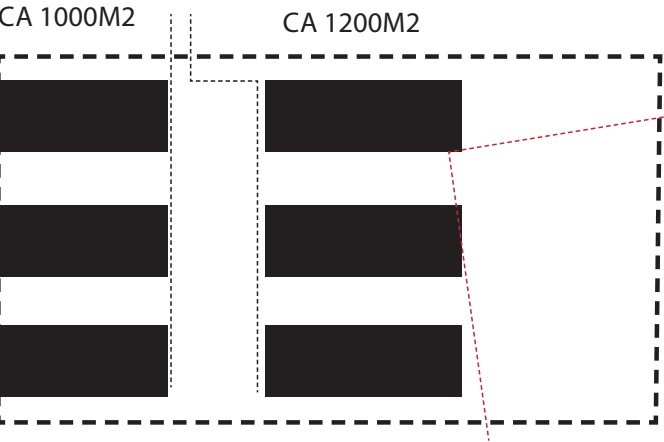
MAATSCHAPPELIJK + WONEN

ONDERNEMEN & WONEN
LEERSCHOOL WONINGEN
JONGERENWONINGEN
OUDERENWONING
WONEN JONGE GEZINNEN
STARTERS MET DOORGROEIMOEGELIJKHEDEN
ETC.

BIJV. WORKSPACE
ATELIERS

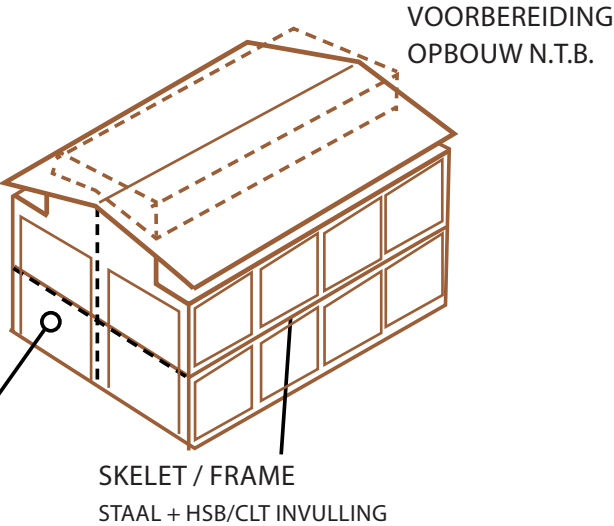
ONDERNEMERSPLEIN

CA 6600M2 TOTAAL - 2 LAGEN
EXCL. MOGELIJK SOUTERRAIN OF KAPVERHOGING

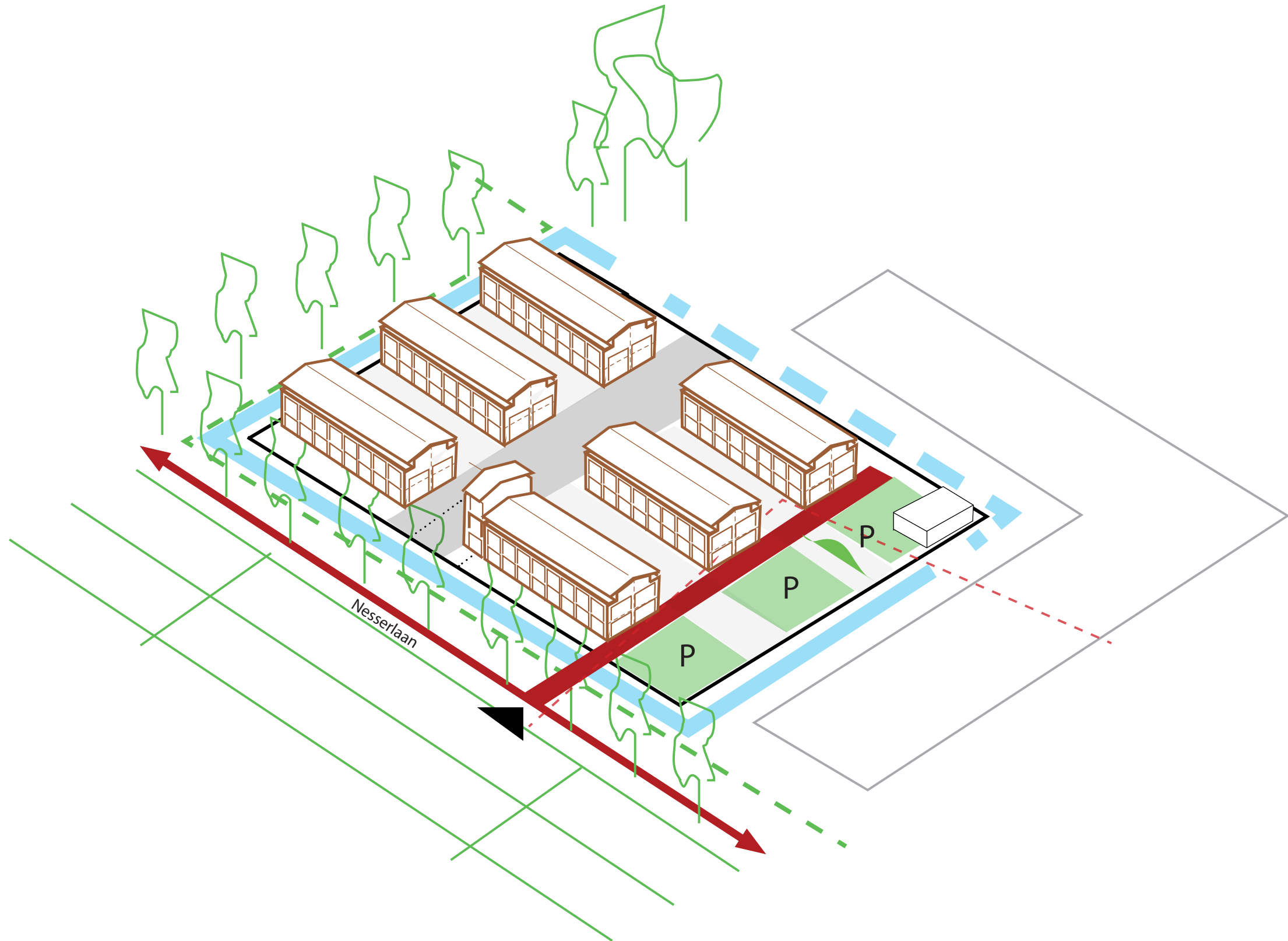


OPTIEPAKKET
A, B, C, D, RONDOM
FLEX CENTRALE UNIT
NATTE CEL / KEUKEN

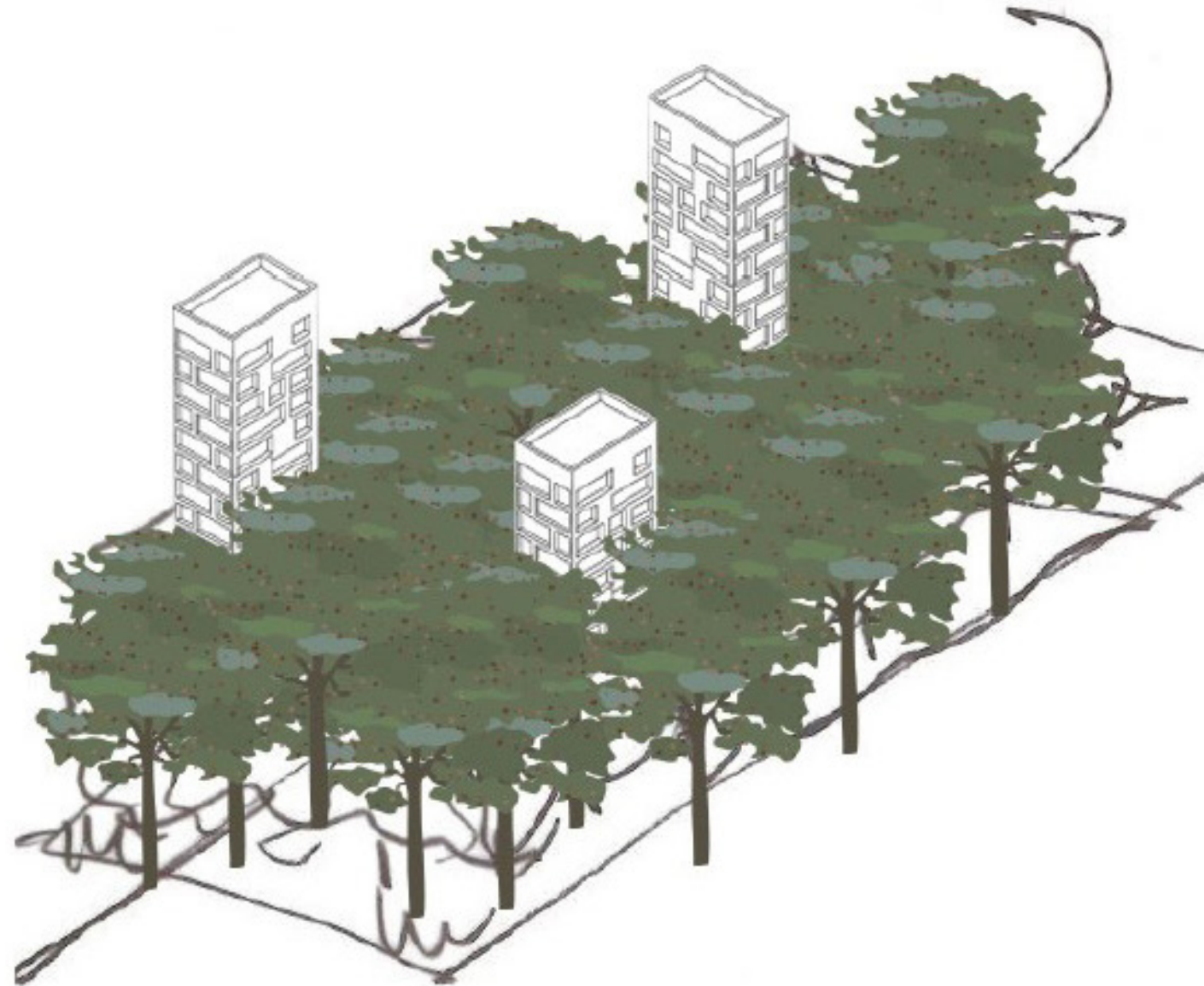
UNITS
50M2
60M2
70M2



PARKEREN

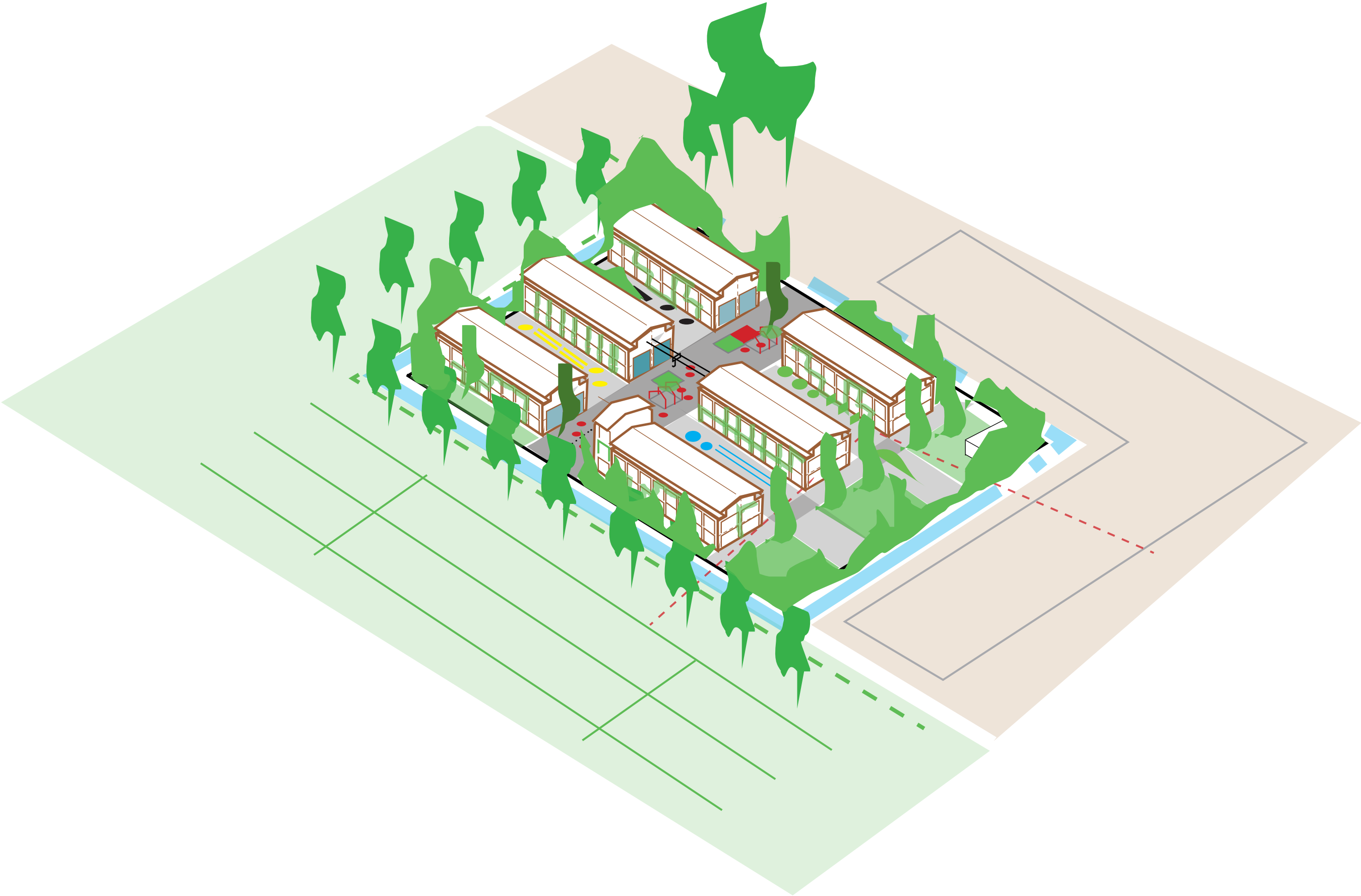


AANSLUITEN OP VISIE AMSTELVEEN



Amstelveen: stad tussen de bomen

AMSTELVEEN MAKERS DISTRICT





AMSTELVEEN MAKERS DISTRICT

