

Wenselijkheidsscan

Bijlage: wenselijkheidsscan van uw initiatief op Galjoen in Amstelveen
Datum: 24 september 2024

Op dinsdag 18 juni 2024 heeft de gemeente een nieuw schetsontwerp Galjoen (S343-20240220) ontvangen van Utrechthuys en bureau Loos van Vliet. Dit schetsontwerp is op 19 juni 2024 door de vakspecialisten van stedenbouw, verkeer, wonen, maatschappelijk, planeconomie en duurzaamheid beoordeeld aan de hand van de in de “beoordelingstoets ontwikkeling Galjoen van 13 oktober 2023” genoemde punten en gebaseerd op de door de Raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU).

Op basis van de wenselijkheid zijn de volgende punten meegegeven vanuit de NvU:

O= behoeft uitwerking

V= voldoet

X= voldoet niet maar bespreekbaar

1. Positie in de stad

- Vormt ruimtelijke verbinding met het buitengebied; **O**

Hier is nog geen duidelijke invulling aan gegeven. De huidige bruggen worden gebruikt en zullen hier gedeeltelijk een antwoord op kunnen gaan geven. Uitwerking volgt in volgende fase.

- Ontwikkeling behoudt een solitaire uitstraling; **V**

Qua stedenbouwkundige en architectuur keuzes voldoet dit.

- Versterkt relatie stad en landschap; **O**

Hier is nog geen duidelijke invulling aan gegeven. Uitwerking volgt in volgende fase.

- Structurerende polderwegen worden behouden in uitstraling; **V**

Het plan tast deze wegen niet aan.

- Vormt een meerwaarde in het recreatieve netwerk; **V**

Door een horecafunctie te plaatsen aan de rand van het terrein wordt meerwaarde gecreëerd samen met de nog uit te werken verbinding tussen stad en buitengebied.

- Functies zijn niet primair afhankelijk van openbaar vervoer; **O**

Of de functies en de woningen afhankelijk zijn wordt in de volgende fase uitgewerkt.

2. Op de locatie

Op de locatie gelden uitgangspunten die voortborduren op de uitgangspunten die vanuit de positie in de stad gelden:

- Het groene buitengebied is de drager van de ontwikkeling:
 - Het landschap loopt door op de kavel en is als zodanig te ervaren (overgang stad en land); **O**

Dit hangt af van de inrichting van het onbebouwde gebied. Uitwerking volgt in volgende fase.

- Een groen kader markeert het perceel (behoud polderuitstraling polderwegen) met uitzondering van een sparing aan de Nesserlaan. **O**

Het plan tast bestaande wegen en de groene zoom niet aan. Maar door de bouwmassa's staat dit visueel onder druk. Uitwerking volgt in volgende fase.

- De bebouwingshoogte moet lager zijn dan de hoogte van de bomen aan de Nesserlaan. **O**

De gekozen opzet voldoet aan deze basis eis. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de huidige uitwerking de maximale hoogte wordt opgezocht in alle blokken, door voor twee en drie lagen met kap te kiezen. Gedegen onderzoek moet worden gedaan naar hoe het effect van de bebouwing visueel (doormiddel van groen) kan worden verzacht.

- Bebouwing met solitaire uitstraling :
 - typologie van het militaire depot of het boeren erf; **V**

De gekozen opzet en uitstraling voldoet hier aan.

- Een bijzonder element dat beleefbaar is vanaf de Nesserlaan en de polder; **0**

Een eerste aanzet is gedaan door het centrale gebouw wat naar voren de zetten. Uitwerking volgt in volgende fase.

- Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. **X**

In het gepresenteerde concept schetsontwerp is met het gekozen programma te weinig ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen. De laad- en losplaatsen voor de toekomstige ateliers lijken nu te worden opgevoerd als structurele parkeerplaatsen, wat onwenselijk is. Een logische stap is om op de voormalige buslus een aantal parkeerplaatsen aan te leggen, hiervoor is ook de ruimte aanwezig. Bij een aangetoonde meerwaarde van het plan is het betrekken van de buslus bespreekbaar. Waarbij ook aangemerkt moet worden of dit een passende toegang is tot de Galjoen.

- De parkeeroplossing is voldoende doorgerekend **X**

De doorrekening moet worden gedaan middels de laatste normering. Hier moet een nieuwe parkeerbalans voor opgesteld worden op basis van de gerectificeerde parkeernota, maar ook met een lager bezoekersaandeel (0,2). Er is nu gerekend met de Parkeernota 2021, deze is vorig jaar gerectificeerd en dat levert iets lagere normen op.

- Koop goedkoop: 0,9
 - Koop midden 1,2
 - koop duur 1,4
 - Huur goedkoop 0,7
 - Huur midden 0,7
 - Huur duur 1,2
 - Bedrijfsverzamelgebouw 1,1
 - Kringloopwinkel 1,1
 - Horeca 5,0
- Bezoekersaandeel: er wordt nu gerekend met een bezoekersaandeel van 0,3. Dat is relatief hoog. In de Amstelveense parkeernota wordt geen expliciet bezoekersaandeel benoemd. Voor dubbelgebruik wordt een norm van 0,2 of 0,1 gehanteerd.
 - Er zit in de huidige parkeerbalans een rekenfout in de dubbelberekening. Er wordt gerekend met 18 bezoekersparkeerplaatsen voor 88 woningen. Op basis van 0,3 zou dat 26 plekken moeten zijn.
 - In de balans worden de laad- en losplekken in het gebied meegerekend als volwaardige parkeerplekken. Ruimtelijk gezien is dat niet wenselijk. Deze plekken niet meerekenen en ook niet aanduiden. Laden en lossen op die locaties is prima, maar niet als zodanig inrichten.
- De locatie wordt ontsloten via de Galjoen en de Nesserlaan, via de bestaande aansluitingen.

V

Dit is onderdeel van het voorliggende plan.

3. Aanvullende uitgangspunten voor het ontwerp

In het projectteam zijn de volgende uitgangspunten meegegeven om in het ontwerp mee te nemen.

- Maak een plan binnen de eigen eigendomsgrenzen met de volgende opties:
 - De kledingbank mee te nemen, waarbij er een meerwaarde voor de ontwikkeling wordt aangetoond **0**

Tekst in boekje van het concept schetsontwerp (pag. 6) aanpassen. Hier staat per abuis dat de kledingbank tijdelijk is. Dit moet een permanente oplossing zijn voor onbepaalde tijd. De kledingbank moet in verband met de toegankelijkheid in een ander pand op de begane grond worden gevestigd in

plaats van de nu voorgestelde oplossing op een verdieping. Hierbij geldt dat het huidige aantal m2 maatschappelijk waar de kledingbank nu gevestigd is gelijk moet blijven bij opname in het plan.

De kledingbank huurt namelijk op Galjoen een gebouw van de gemeente met een oppervlakte van zo'n 245 m2. De totale gemeentelijke kavel waarop het gebouw gevestigd is, is circa 560 m2. Het gebouw heeft achterstallig onderhoud en is aan renovatie toe. Het project biedt een kans om het oude gebouw te slopen en een nieuwe ruimte terug te (laten) bouwen. Binnen het ontwerp is hier rekening mee gehouden; er is ruimte gereserveerd met een gebruiksoppervlak van zo'n 200 m2 voor een maatschappelijke bedrijfsbestemming. Dit is minder dan het huidige oppervlak van binnen en buitenruimte. In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht onder welke voorwaarden de sloop van het gemeentelijke gebouw en de inbreng van de kavel eventueel kan plaatsvinden. Dit staat los van de uiteindelijke huurder van het pand.

- De buslus mee te nemen voor parkeren, waarbij een meerwaarde voor de ontwikkeling wordt aangetoond **X**
- *Er ligt geen alternatief voor een plan zonder de buslus. Dat maakt het programma onlosmakelijk verbonden aan parkeren op de buslus.*

4. Overige ontwerpsuggesties

- Rekening houden met de Galjoen 2 in het ontwerp **V**

5. Programma

Het woningprogramma voldoet niet aan de woonvisie 2024 van Amstelveen. Hiervoor zijn nog wijzigingen in het voorgestelde programma nodig. De sociale huurwoningen moeten worden verhuurd door een toegelaten instelling (woningcorporatie). **X**

Het huidig opgenomen programma voldoet niet aan de woonvisie.

6. Conclusie

Het concept schetsontwerp kan op haalbaarheid worden onderzocht. Daarvoor moet nog wel een aantal uitdagingen worden aangepakt.

Voor een verdere uitwerking zien wij, zoals eerder gemeld, graag;

- Een aangepast parkeerplan;
- Een aangepast woonprogramma woningtypologie en groottes met sociale huurwoningen

7. Vervolg

In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht of het project haalbaar is. Daarvoor moet een participatieplan worden opgesteld en de omgeving opnieuw worden geraadpleegd. Het uitgewerkte definitieve schetsontwerp wordt op de omgevingstafel besproken. Daarna wordt een concept projectnota met stedenbouwkundig ontwerp en participatieplan door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak. De Raad stelt na inspraak de projectnota vast. Na vaststelling van de projectnota moet het omgevingsplan worden aangepast om de functie wonen op deze locatie planologisch te regelen.

Nota bene

Momenteel vindt herziening plaats van het gemeentelijk woonwagenebeleid. Dit beleid is na het uitvoeren van de wenselijkheidsscan in ontwikkeling gekomen en heeft mogelijk impact op uw project. Onderdeel hiervan is namelijk het realiseren van een aantal nieuwe standplaatsen op gemeentegrond. Woonwagenlocatie Galjoen is één van de vier locaties in Amstelveen waar al standplaatsen zijn en die recentelijk hiervoor in beeld is gekomen. In de haalbaarheidsfase van het

project Galjoen zal parallel bekeken moeten worden welke mogelijkheden er zijn voor het uitbreiden van het aantal standplaatsen op deze locatie.
