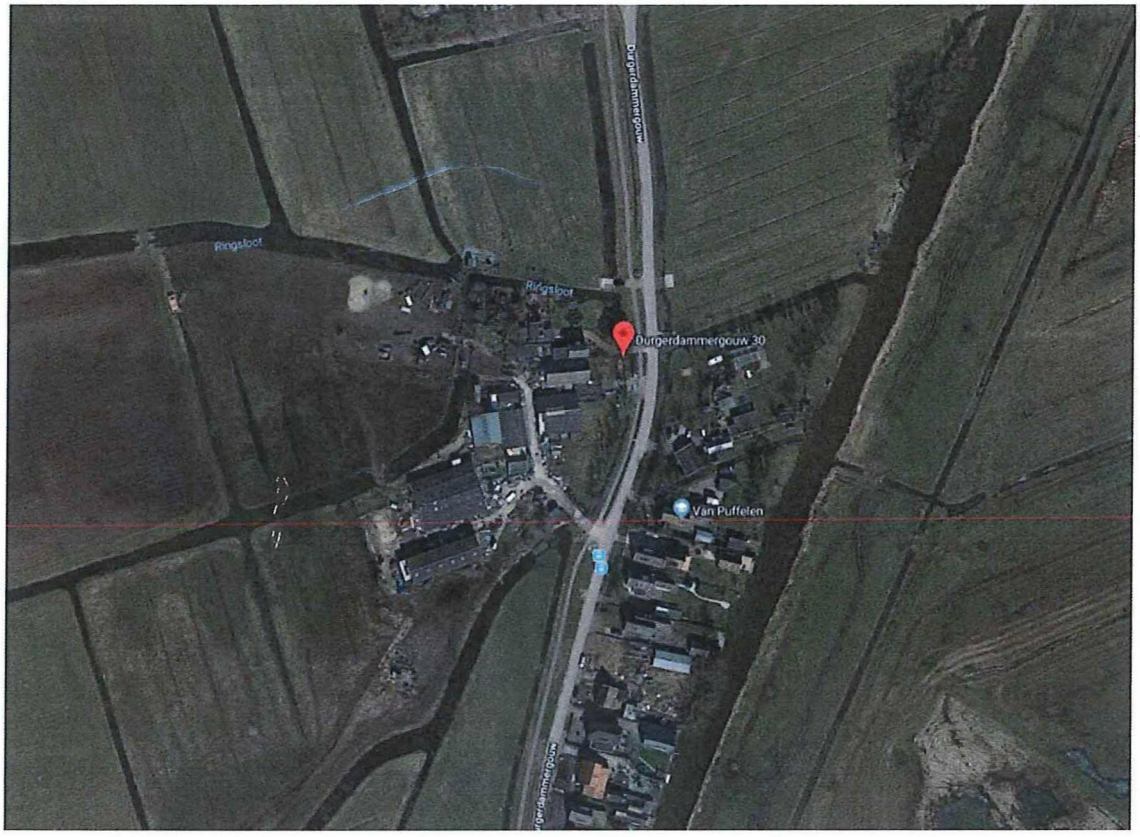
Wob-verzoek NO19-03962
Bijlage 23b:
Ruimtelijke beschrijving Durgerdammergouw ten behoeve van Indiening Initiatieven Beraad (20190514_Functionele omschrijving Landelijk Noord - NO19-03374)

Ruimtelijke beschrijving
Durgerdammergouw 30



Ten behoeve van: Indiening Initiatieven Beraad.
Afgestemd met: [redacted] van gemeente Amsterdam
Opstellers: [redacted]

14 mei 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**
Managementsamenvatting **3**
Inleiding **5**
1. Aanleiding - Kwetsbare Amsterdamse bewoners **5**
1.1. Cordaan 5
1.2. Verstandelijk gehandicaptenzorg - groeiende vraag 5
1.3. Wie is deze cliënt en wat wil Cordaan bieden? 6
1.4. Visie op wonen en werken 7
2. Locatieonderzoek **10**
2.1. Chronologisch overzicht locatieonderzoek 10
2.2. Alternatieve studies 12
2.3. Proces en ontwikkelingen Durgerdammergouw 30 13
3. Planbeschrijving Durgerdammergouw 30 ..... **15**
3.1. Locatie 15
3.2. Programma 15
3.3. Stedenbouwkundig 15
4. Toets aan wet- en regelgeving **16**
4.1. Laddertoets 16
4.2. Hoe past het initiatief binnen het provinciaal beleid? 18
4.3. Hoe past het initiatief binnen de gemeentelijke hoofdgroenstructuur? 20
4.4. Milieu eisen (verkeer, parkeren, geluid, lucht, etc.)Verkeer 21
4.5. Participatie 22
5. Conclusie **23**
Bijlagen: Tekeningen **24**

Managementsamenvatting

Inleiding

Cordaan biedt als zorgorganisatie aan ca. 20.000 mensen zorg vanuit 120 locaties voornamelijk in Amsterdam, maar ook in Diemen, Huizen en Nieuw Vennep. Dat doen we met bijna 6.000 medewerkers en ruim 2.500 vrijwilligers en in de volle overtuiging betekenisvol te zijn voor onze kwetsbare cliënten.

Voor een van deze doelgroepen, bestaande uit 36 cliënten met een verstandelijke beperking, neemt Cordaan bij deze het initiatief een nieuwe woon- en werkplaats te realiseren in het landelijk gebied van Amsterdam. Deze cliënten vallen onder de groep *Very Intensive Care*, verder VIC genaamd. Het zijn mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag en hebben vaak een vorm van autisme. Voor hen is "Licht, Lucht, Rust en Ruimte" noodzakelijk. Dat betekent een omgeving met weinig prikkels en de mogelijkheid om zonder verstoringen een voorspelbaar dag- en nachtritme te hebben. In een landelijke omgeving hebben deze cliënten de beste kansen zich te ontwikkelen.

Huidige locatie

De huidige locatie "De Werf" van Cordaan kan de gevraagde omgeving en invulling voor deze cliënten niet meer geven. De locatie De Werf wordt herontwikkeld, waarbij we samen met de gemeente Amsterdam kijken naar het opzetten van "wooncommunities". In de uitwerking wordt gekeken naar andere kwetsbare doelgroepen en ouderen, maar deze opzet is niet geschikt voor de zwaardere VIC cliënten van Cordaan. Zoals gezegd zijn zij veel meer gebaat bij een landelijke omgeving waar wonen en werken onder begeleiding kan worden gecombineerd.

Nieuwe locatie

Cordaan heeft zelf al een aantal (74) cliënten, waarvoor ook geldt dat zij niet goed passen in het concept wooncommunity, kunnen herplaatsen op een aantal andere locaties van Cordaan, zoals Gaasperdam en Parkhof in Amsterdam Zuidoost. Voor de genoemde groep is dit niet te realiseren gezien de ruimte die voor hen nodig is tegenover de verstedelijking binnen Amsterdam.

We zijn dan ook blij dat we met de Durgerdammergouw 30 deze locatie wel hebben gevonden. Dit na een intensieve zoektocht, waarbij we veel locaties hebben bezocht en bekeken. Ook is er gesproken met o.a. de Centrale Dorpenraad en tijdens een bezoek aan de locatie met een aantal mensen van de gemeente Amsterdam hebben we ons licht opgestoken over de vereisten van inpassing in het landelijk gebied. Daarmee is onze architect aan de slag gegaan met het huidige ontwerp als resultaat. Laagbouw passend in de landelijke omgeving van het Waterland en met voorgeschreven ervenstructuur.

Op 7 december 2018 hebben wij een koopcontract met de huidige eigenaar, dhr. [redacted], getekend in de overtuiging dat de genoemde locatie de beste mogelijkheid is om met de ervaring van Cordaan onze cliënten een thuis te geven waar zij hun leven binnen de landelijke omgeving kunnen ontplooien. Een ruimte binnen Amsterdam, waarmee bovendien de bereikbaarheid voor personeel en familie is gewaarborgd en we kunnen zeggen dat "Amsterdam er is voor iedere Amsterdammer ongeacht zijn makke". Ook de heer [redacted] is blij met de ontwikkeling, waarin zijn terrein wordt opgeruimd en het een agrarische-maatschappelijke invulling krijgt in een passende architectuur.

Bestemming

We beseffen ons terdege dat onze aanvraag een bestemmingswijziging vraagt. Buiten de gunfactor die aan deze kwetsbare groep gemakkelijk kan worden gegeven, gaat het om een

aantal toetsingskaders volgens "de toets ladder duurzame verstedelijking, besluit ruimtelijke ordening" waaraan voldaan moet worden.

We voldoen aan de eerste trede van de toets : Met de invulling van de locatie als zorglocatie voor de VIC cliënten voldoet Cordaan aan de behoefte een thuis te geven aan de VIC cliënten binnen het gebied van Amsterdam. Op dit moment kan niet beantwoord worden aan de huidige behoefte en wachtlijst voor deze cliënten.

Trede 2 stelt de vraag, of binnen het stedelijk gebied kan worden voldaan aan die behoefte. Hierboven hebben wij aangegeven dat dat niet het geval is. Om de groei van de stad aan te kunnen is het beleid (Structuurvisie Amsterdam 2040) Amsterdam verder te verdichten. Het gebrek elders aan een prikkelarme omgeving, nabij Amsterdam Noord voor de verwanten, de bereikbaarheid voor ons personeel en het kunnen uitvoeren van activiteiten op het gebied van landbouw en veeteelt maken de Durgerdammergouw voor ons een unieke locatie.

Verder geldt dat ten behoeve van het wonen en doen van activiteiten er ruimte nodig is voor onze cliënten. De activiteiten betreffen voornamelijk het werken op het land, in een moestuin, houtbewerking en het houden en verzorgen van kleine dieren. Gezien de gesteldheid van de cliënten zijn zij aangewezen op de begane grond van het gebouw en derhalve op meer vierkante meters aan bebouwd oppervlakte. Wij hebben hiervoor het aantal bewoners al teruggebracht van oorspronkelijk 48 naar 36. Door de bouw van langere lagere bebouwing, net zoals de boerenschuren, blijft het landelijk karakter van een erf bestaan. Dit wordt versterkt door het vele groen en landelijk gebied rondom de locatie.

Beleidskaders

De huidige bebouwing is 'storend' te noemen en zal met de invulling en het gebruik door Cordaan weer worden teruggebracht naar agrarisch-maatschappelijk gebruik met behoud van het ervenkader en daarmee passend in het landschap.

Cordaan zal daarbij meer vierkante meters dan huidig bebouwen, echter op een zodanige wijze dat dit door toepassing van het ervenkader en het groen opgaat in het bestaande landelijke gebied. Hierbij zal Cordaan ook aandacht besteden aan het Waterlandse karakter van de bebouwing. Ook aan de overige vereisten wil Cordaan graag voldoen door het maken van afspraken hieromtrent en door de uitkomsten van de buurtparticipatie mee te nemen in de uitvoering.

Tot slot

Cordaan maakt zich met dit initiatief sterk voor haar meest kwetsbare doelgroep. Het is vooral een zaak van gepaste zorg in een goede omgeving willen bieden voor deze cliënten. De totale exploitatie over 30 jaar is financieel niet dekkend te maken, maar wij geloven dat deze bestemming onze bestemming is. Wij geven door dit initiatief met elkaar invulling aan onze maatschappelijke taak deze kwetsbare cliënten binnen Amsterdam een thuis te geven waar zij hun leven binnen de landelijke omgeving kunnen ontplooien. Zowel qua werkzaamheden als qua gebouw doen we er alles aan om het initiatief passend in de landelijke omgeving te laten zijn.

Inleiding

Graag lichten wij de planontwikkeling toe voor een zeer belangrijke en noodzakelijke woonzorglocatie voor 36 Very Intensive Care (VIC) cliënten van Cordaan, in Amsterdam Noord aan de Durgerdammergouw 30. Wij zijn ontzettend blij dat we een locatie hebben gevonden die past bij onze zorgvisie en bij de behoefte van onze cliënten. De mogelijkheid om een verhuisbeweging te maken van een stedelijke naar een landelijke omgeving sluit naadloos aan bij wat onze jarenlange ervaring ons heeft geleerd, namelijk dat deze groep cliënten gebaat is bij een prikkelarme, vriendelijke en natuurlijke omgeving.

Wij geven in dit document antwoord op de vragen waarom de huisvesting van VIC cliënten op De Werf vanuit zorginhoudelijk en wetgevingsperspectief niet langer passend is op haar huidige te ontwikkelen locatie op De Werf. Waarom het initiatief juist op de locatie van Durgerdammergouw 30 heel goed zou passen en bovendien een verrijking voor Amsterdam en haar meest kwetsbare bewoners kan betekenen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding gegeven en uitgelegd welke doelgroep Cordaan op de beoogde locatie voor ogen heeft. Wat de begeleiding en het werk en de dagbesteding inhoudt. Hoofdstuk 2 beschrijft het locatieonderzoek dat Cordaan de afgelopen anderhalf jaar heeft verricht en wat heeft geleid heeft tot de beoogde locatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de planvorming. In hoofdstuk 4 leggen we de locatie langs de toets van de ladder duurzame verstedelijking art 3.1.6. lid 2 Bro. Tevens leggen we uit hoe de ontwikkeling past in het provinciale beleid, de gemeentelijk hoofdgroenstructuur en hoe wordt voldaan aan geldende milieueisen. Deze ruimtelijke beschrijving wordt afgerond in hoofdstuk 5 met een conclusie.

1. Aanleiding - Kwetsbare Amsterdamse bewoners

1.1. Cordaan

Cordaan biedt aan zo'n 20.000 mensen zorg vanuit 120 locaties in Amsterdam, Diemen, Huizen en Nieuw-Vennep. Dat doen we met bijna 6.000 medewerkers en ruim 2.500 vrijwilligers. Maar ook in samenwerking met mantelzorgers en andere zorgprofessionals, onderzoeksinstellingen en vele maatschappelijke organisaties. Als één van de grootste zorgorganisaties van Amsterdam wil Cordaan haar verantwoordelijkheid nemen voor de ontwikkeling van langdurige zorg in de stad.

1.2. Verstandelijk gehandicaptenzorg - groeiende vraag

Een van de doelgroepen waar Cordaan zorg en huisvesting aan biedt, is de groep verstandelijk beperkte cliënten. De doelgroep waarvoor Cordaan de Durgerdammergouw wil ontwikkelen is specifiek en bestaat uit verstandelijk beperkten met moeilijk verstaanbaar gedrag én een vorm van autisme. De complexiteit maakt dat zij zeer intensieve zorg nodig hebben (Very Intensive Care). De behoefte aan huisvesting van deze cliëntengroep is aan de hand van verschillende ontwikkelingen te duiden. De volgende trends bepalen de (groeiende) behoefte aan huisvesting voor deze doelgroep.

1. De inwonersgroei van de stad Amsterdam (+10%) heeft een evenredige groei van VGZ-cliënten tot gevolg.
2. Cordaan heeft een wachtlijst voor deze cliënten, ook al zijn de leeg gekomen plaatsen op de Werf (na verhuizing van 74 cliënten naar Parkhof en Gaasperdam) gevuld. Er is een duidelijke actuele regionale behoefte.
3. Door overheidsregulering zijn er steeds meer diverse collega-zorgaanbieders die het aantal bedden voor (deze) specifieke cliënten groep niet meer kunnen aanbieden.

Cordaan wil een lans breken om deze doelgroep nu en in de toekomst goede zorg en een veilige plek te (blijven) bieden.

1.3. Wie is deze cliënt en wat wil Cordaan bieden?

Elke cliënt met een verstandelijke beperking die woont en werkt binnen Cordaan, heeft recht op een zo hoog mogelijke kwaliteit van bestaan. Voor de cliënten met moeilijk verstaanbaar gedrag is dit soms ingewikkeld om te verwezenlijken. Zij zijn in de loop van hun leven steeds verder af komen te staan van de normale dagelijkse routines en ervaren beperkingen in hun kwaliteit van leven. De VIC cliënt is gebaat bij een rustige (landelijke) dunbevolkte omgeving zonder veel externe prikkels zoals industrie en drukke verkeerswegen: *Licht, lucht, rust en ruimte*. De VIC cliënten hebben naast hun verstandelijke beperking vaak ook stoornissen in het autistisch spectrum. Vanwege deze stoornis dient een dag altijd voorspelbaar te zijn en het aanbod aan prikkels zorgvuldig te worden gedoseerd.

Voor deze mensen is werk, in de vorm van dagbesteding, naast het wonen erg belangrijk. Het gaat in de meeste gevallen om volwassen mannen en vrouwen waarbij lichamelijk (agrarisch) werk grote voordelen geeft. Cliënten mogen lichamelijk moe zijn na een dag zinvol werk want dat zal betere slaapgaranties geven voor de nacht. Zo vindt herstel plaats van het dag- en nachtritme.

Maar bovenal is onze cliënt een inwoner van Amsterdam, een Amsterdammer. En hoewel onze jarenlange ervaring ons heeft geleerd dat deze specifieke cliënt beter niet in een stedelijke omgeving kan wonen, is Cordaan tegelijkertijd wel van mening dat deze Amsterdammers in de buurt van Amsterdam moeten kunnen blijven wonen, dicht bij hun familie die vaak een belangrijke rol speelt in de zorg voor deze groep. Het betreft Amsterdamse cliënten van Amsterdamse ouders die in Amsterdam willen blijven wonen. In dat kader refereren wij aan de steen die op 23 oktober 1992 is ingemetseld bij de opening van De Werf door Koningin Beatrix. *"Een Amsterdammer blijft in de stad wonen ongeacht zijn makke"*.



Gevelsteen in huidige woongemeenschap De Werf aan de Klinkerweg in Amsterdam Noord

Momenteel wonen 36 VIC cliënten op onze locatie de Werf in Amsterdam Noord en er is een wachtlijst. Helaas voldoet deze locatie niet langer aan de huidige eisen van goede zorg voor deze doelgroep. Te vaak vinden er incidenten met nadelige gevolgen voor cliënten, medebewoners en medewerkers plaats die voorkomen kunnen worden in nieuwe, beter ontworpen locaties die aansluiten bij de hedendaagse visie op zorg en wonen. Ook is er onvoldoende ruimte om fysieke werkzaamheden uit te kunnen voeren, die noodzakelijk zijn voor een goed dag- en nachtritme van de cliënten. Dit werk dient direct rond de woningen te kunnen worden aangeboden en uitgevoerd omdat het reizen naar andere locaties in busjes en dergelijke te veel prikkels geeft en de cliënten uit hun broze balans zal halen.

1.4. Visie op wonen en werken

Hoewel Cordaan zoveel mogelijk generieke bouw in haar vastgoedbeleid voorstaat, hebben we het voor deze doelgroep over een woon- en werklocatie als maatpak. Dit maatpak bestaat uit kleinschalige woongroepen (groepen van 4 tot 6 cliënten) met eigen kleine studio's en gezamenlijk per groep een woonkamer en (omsloten) buitenruimte. De woongroepen zijn grote huishoudens en hoewel indeling, kleur- en materiaalgebruik heel zorgvuldig worden gekozen, ziet het geheel er zo normaal en "als thuis" mogelijk uit. De kleinschaligheid maakt dat geborgenheid, veiligheid en overzichtelijkheid kan ontstaan in het leven van deze specifieke doelgroep. Door wonen en werken in de directe nabije omgeving te realiseren, worden de overgangsmomenten, die vaak moeilijk zijn voor deze doelgroep beperkt. Dit geeft herkenbaarheid. Deze cliëntgroep heeft veel behoefte aan rust, regelmaat en veel buitenactiviteiten op een goed afgeperkt terrein.

Begeleiding van cliënten zal zeer intensief plaatsvinden, zicht en zichtbaarheid zijn van groot belang. Vanwege de gedragspatronen van de cliënten is het niet mogelijk om de bebouwing over meerdere verdiepingen uit te voeren i.v.m. gevaar bij verticale verplaatsing met cliënten met gedragsproblemen en de gevaren voor verzorgers die daarbij kunnen ontstaan. Dit leidt tot paviljoenachtige bouw, een werk- en bouwwijze die landelijk voor deze groep toegepast wordt.

Naast wonen vindt in dit maatpak de dagbesteding direct op het terrein plaats. Dit gebeurt in zowel een werkschuur waar agrarische activiteiten plaatsvinden als ook op een landerij, waar op het land gewerkt kan worden. Cliënten krijgen zo een heel duidelijk dagritme en een zinvolle daginvulling. Voorbeelden van activiteiten zijn: een moestuin, opruimen en schoonhouden van het terrein, houtbewerking, het houden van kleine dieren, verkoop van zelfgeproduceerde materialen aan de buurt e.d. Een grote overdekte werkruimte naast buitenruimte is van belang.

De rol van de begeleider bij de persoonlijke ontwikkeling van de cliënt is daarbij cruciaal. Concreet betekent dit dat de ontmoeting tussen begeleiders en cliënten centraal staan en het dagprogramma het raamwerk vormt waarbinnen de cliënten kansen geboden worden om uitdagingen aan te gaan, succeservaringen op te doen, verantwoordelijkheid, invloed en ruimte voor eigen initiatief te ervaren. De dagbesteding bestaat uit zingevende activiteiten.

Onder zingevend verstaan we o.a.:

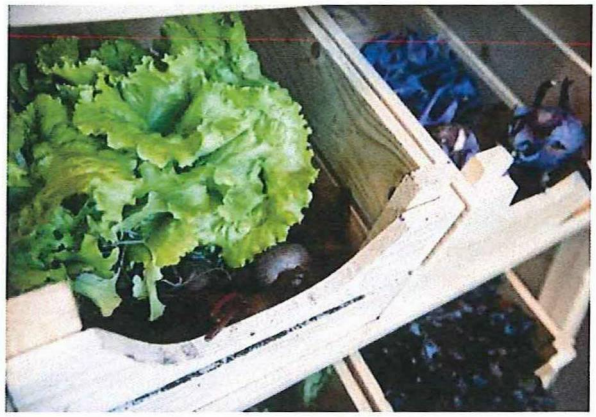
- Het levert contact of samenwerking op (sociale inclusie)
- Er worden succeservaringen en of trotservaringen opgedaan. Hiermee wordt het zelfvertrouwen vergroot en daarmee ook de zelfontplooiing en ontwikkeling. (vanuit persoonlijke interesses)
- De activiteit levert een waardering op vanuit de ander. (iemand kan dank je wel zeggen voor een product of dienst.
- Vaardigheden worden in stand gehouden en of verbeterd
- Structuur, ritme, regelmaat en enige mate van voorspelbaarheid zijn aanwezig
- Er wordt continue getoetst of de huidige vorm nog aansluit bij de behoeftes, wensen en mogelijkheden van de cliënt.

Cordaan heeft goede ervaringen met agrarische dagbesteding voor verstandelijk beperkte cliënten. Op de locatie Landlust in Diemen en boerderij Klarenbeek aan de Amstel zijn cliënten zeer gelukkig met het werk "op het land". Niet zonder trots zien wij als gevolg van het vaste dag- en nachtritme door 'werk op het land' een verbetering in het gedrag van onze cliënten.

Binnen het onderdeel "groen, dierenverzorging en milieu" van het Leerwerkbedrijf van Cordaan, is al veel ervaring met agrarische werkzaamheden voor cliënten opgedaan. Werknemers van het Leerwerkbedrijf zijn mensen met een verstandelijke beperking. Mensen die met veel werklust en enthousiasme aan de slag willen en met de juiste begeleiding zich nuttig kunnen maken. Het Leerwerk-bedrijf zorgt voor die begeleiding. Het onderdeel groen, dierenverzorging en milieu kent verschillende soorten werkzaamheden. Groengroepen onderhouden de openbare ruimte en private tuinen in Amsterdam, er zijn verschillende kinderboerderijen waar met dieren gewerkt wordt en twee boerderijen waar men op het land, de horeca of in het winkeltje werkt. Om op de boerderijen te kunnen werken moeten de cliënten:

- Samen kunnen werken in een groep
- Houden van werken in het groen
- Willen werken in weer en wind
- Tegen een stootje kunnen
- Met geld om kunnen gaan (voor de winkel)

De cliënten leren bijvoorbeeld planten kweken, zaaien, verpotten, verplanten, schoffelen en oogsten. In het winkeltje leren cliënten groente en planten te herkennen en verkopen. Op Klarenbeek is ook een theetuin waar bezoekers overdag kunnen zitten voor een hapje en drankje. De cliënten leren hier taarten en quiches bakken, klanten bedienen en tafels dekken. De theetuin is open van mei tot en met het einde van de zomer en die periode zit het vaak vol met langs fietsende mensen.



Boerderij Landlust is een oude boerderij die in 2015 is opgeknapt. Een prachtige plek voor cliënten die van groen en rust houden. Op de boerderij in Landlust werken niet alleen cliënten maar wonen ook cliënten. Er zijn 24 appartementen waar VGZ cliënten individueel wonen onder begeleiding. De begeleiding is altijd aanwezig, 24 uur per dag. Overdag werken de cliënten van Landlust in de het kunstatelier, in de kwekerij of in de groenvoorziening. Ook op Landlust kunnen voorbijgangers overdag terecht voor een kopje koffie en gebak verzorgd door cliënten.

2. Locatieonderzoek

Het locatieonderzoek naar een geschikt alternatief voor de beschreven groep cliënten van de Werf is al jaren gaande aangezien op de huidige locatie niet de kwaliteit van de zorg verleend kan worden die de cliënten nodig hebben. De zoektocht naar een alternatief heeft de hoogste prioriteit verkregen en is feitelijk 'gestructureerd' gestart nadat in een overleg (de regiegroep) met de gemeente (zowel stadsdeel Noord, -West als de Centrale stad) is gebleken dat De Werf als ingrijpende herontwikkelingslocatie in aanmerking komt voor een aanzienlijke verstedelijking en dat dit niet te combineren is met deze cliënten.

De Werf is daarmee één van de zeven herontwikkelingslocaties van Cordaan, de locatie voldoet niet langer aan de huidige eisen van goede zorg. Te vaak vinden er incidenten plaats die voorkomen kunnen worden in nieuwe betere locaties. Ook is er geen ruimte om fysiek zware werkzaamheden uit te kunnen voeren welke noodzakelijk zijn voor een goed dag- en nachtritme van de cliënten. De Werf herontwikkelen terwijl de cliënten er blijven wonen is niet mogelijk vanwege de te grote hoeveelheid prikkels die dit geeft voor deze groep meervoudig gehandicapten. De jarenlange ervaring op De Werf heeft Cordaan geleerd dat het voor deze groep cliënten beter is niet langer in een dergelijke stedelijke omgeving te wonen. Cordaan is tegelijkertijd wel van mening dat deze Amsterdammers in de buurt van Amsterdam moeten kunnen blijven wonen, dicht bij hun familie die vaak een belangrijke rol speelt in de zorg voor deze groep. Met de gemeente is afgesproken gezamenlijk op zoek te gaan naar meer voor deze specifieke doelgroep passende alternatieve locaties. In dit hoofdstuk lichten wij de zoektocht van Cordaan naar het vinden van een geschikte locatie toe.

2.1. Chronologisch overzicht locatieonderzoek

Met verschillende partijen is gezocht naar locaties. Per betrokken partij is een chronologisch overzicht opgezet van de stappen die zijn gezet in het locatieonderzoek. Cordaan heeft op verschillende criteria de locaties beoordeeld. Enkele daarvan zijn hieronder opgenomen:

- Prikkelarm voor VIC cliënten, Licht, Lucht en Ruimte zijn daarbij de belangrijkste criteria
- Voldoende kaveloppervlak voor zowel huisvesting (36 cliënten) als dagbesteding
- Binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam in Noord.
- Binnen een termijn van 5 jaar te realiseren
- In eigendom van Cordaan
- Bereikbaarheid
- Beschikbaarheid

De Centrale Dorpenraad

Als eerste heeft Cordaan op 15 juni 2017 contact met de Centrale Dorpenraad. De Centrale Dorpenraad staat positief tegenover het huisvesten van deze cliënten in Landelijk Noord en heeft aangegeven Cordaan te willen helpen. Op 7 juli 2017 stuurt Cordaan een globaal zoekprofiel aan de Centrale Dorpenraad. Al snel, op 11 juli besluit het dagelijks bestuur van de Centrale Dorpenraad dit profiel (op 3 augustus) door te sturen naar de agrariërs in het gebied zodat deze zelf kunnen beoordelen of zij daar op in gaan.

In augustus geeft de Centrale Dorpenraad aan Cordaan twee mogelijke locaties door: de Durgerdammergouw 30 en de [redacted]. Op 13 oktober 2017 vindt wederom een gesprek plaats met de Centrale Dorpenraad en zijn meerdere mogelijke locaties besproken. Van de twee meest geschikte locaties, Durgerdammergouw [redacted] en 30 is gevraagd aan de Centrale Dorpenraad of zij contact konden opnemen met de bewoners. Omdat de Centrale Dorpenraad geen contactgegevens bleek te hebben heeft zij aangegeven dat Cordaan zelf contact moet opnemen.

Gemeente Amsterdam

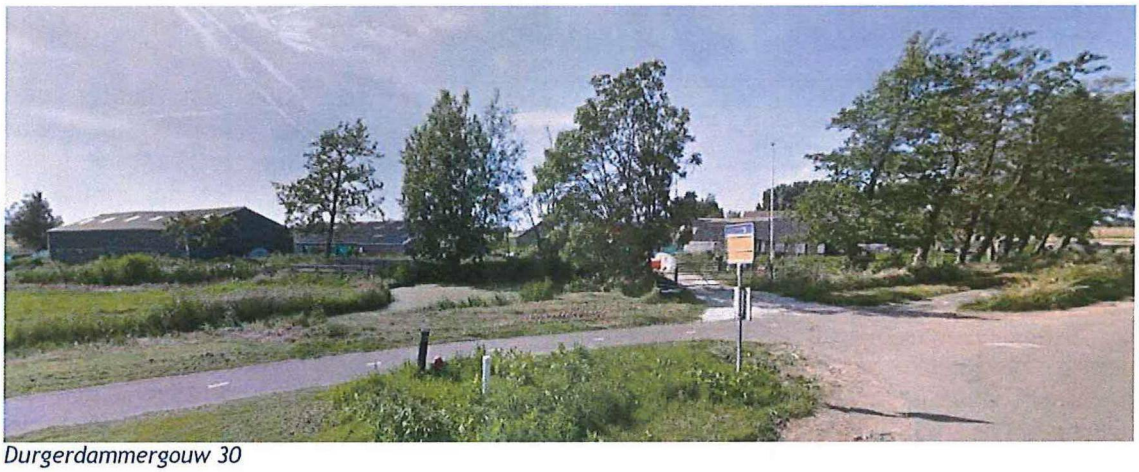
In de regiegroep met de gemeente Amsterdam, waarin zowel de centrale stad als de stadsdelen Noord en Nieuw-West in vertegenwoordigd zijn, komt het locatieonderzoek in Landelijk Noord veelvuldig aan de orde. Ook zijn er contacten buiten de Regiegroep met de gemeente. Zo heeft [redacted] van Cordaan op 7 augustus 2017 [redacted] van Stadsdeel Noord geïnformeerd over de correspondentie met de Centrale Dorpenraad. Op 13 november vindt overleg plaats met Cordaan ([redacted]) de stedenbouwkundig adviseur [redacted] en [redacted] gemeente waarin [redacted] geïnformeerd wordt en toezegt om te kijken of er plek is nabij [redacted]. [redacted] van Cordaan heeft met de projectmanager van stadsdeel Noord bovendien gesproken over mogelijkheden bij [redacted], de [redacted] en de locatie van [redacted].

Makelaar [redacted]

Omdat de Centrale Dorpenraad Cordaan niet kan introduceren bij agrariërs en er meerdere locaties moeten worden beoordeeld schakelt Cordaan makelaar [redacted] in. Op 31 januari 2018 krijgt [redacted] opdracht om de locaties Durgerdammergouw 30 en door hem aangedragen locatie aan de [redacted] uit te zoeken en ook uit te kijken naar alternatieven.

Op 2 maart rapporteert [redacted] 6 locaties te hebben bezocht en dat naast nr. 30 ook de nummers [redacted] van de Durgerdammergouw en de [redacted] mogelijke opties zijn. [redacted] stelt vast dat de Durgerdammergouw 30 daarvan het meest kansrijk is qua ligging en dat de eigenaar, [redacted], enthousiast is en positief staat tegenover mensen met een beperking. Hij heeft aangegeven te overwegen om de locatie te willen verkopen. Daarnaast wordt door hem geconstateerd dat er discussies zijn over handhaving (afd. Milieu) tussen [redacted] en de gemeente en dat de gemeente daarom ook gebaat zou kunnen zijn bij een andere invulling.

Op 6 maart 2018 wordt duidelijk dat voor de [redacted] al vergunningen worden afgegeven en dat die locatie daarom afvalt. [redacted] krijgt het verzoek om een gesprek op te zetten tussen Cordaan en [redacted]. Op 8 maart kan [redacted] bevestigen dat [redacted] Cordaan wil spreken. Ten aanzien van de beschikbare bouwgrond aan de [redacted] schreef [redacted] op 8 augustus 2018 nog dat het "letterlijk eind van de wereld" aan een doodlopende weg is. En er geen openbaar vervoer op redelijke afstand is. Al met al geen geschikte locatie gezien de onbereikbaarheid.



Durgerdammergouw 30

2.2. Alternatieve studies

Er zijn diverse alternatieve locaties onderzocht en beoordeeld op bovengenoemde criteria. Daarbij is gebleken dat veel locaties relatief moeilijk bereikbaar zijn voor personeel en bezoek. Andere zijn niet binnen een reëel tijdsperspectief te realiseren of beschikbaar (te koop). Hieronder is ter informatie een korte opsomming van de onderzochte alternatieve locaties en de beoordeling gegeven.

Bekeken locaties	beoordeling Cordaan
[redacted]	Te afgelegen, bushalte op te grote afstand
Durgerdammergouw 30	Goede ligging, OV in de buurt, grote kavel met mogelijkheden. Mogelijk voordeel voor de gemeente door huidige staat van de opstallen en handhaving Milieu. Beschikbaar
[redacted]	Vergunningen zijn al vergeven waardoor deze locatie is afgevallen, niet beschikbaar
[redacted]	Goede ligging t.o.v. OV, echter vanwege meerdere woonhuizen op de kavel ongeschikt, te klein
[redacted]	Te afgelegen, slecht bereikbaar.
[redacted]	Verantwoordelijk projectmanager en gebiedsmakelaar geven aan dat deze locatie vol is en er niet meer bijgebouwd kan worden, niet beschikbaar
[redacted]	Te afgelegen, slecht bereikbaar
[redacted]	Te afgelegen, slecht bereikbaar
[redacted]	Vol gebouwd/geprogrammeerd, niet beschikbaar
[redacted]	Ontwikkeling kan pas na > 5 jaar plaats vinden
[redacted]	Bleek niet te koop en buiten de gemeentegrens van Amsterdam wat problemen oplevert met zorgkantoor
[redacted]	VIC Cliënten passen niet in nieuw te ontwikkelen gebied

Dhr. [redacted] stelt samen Cordaan vast dat de Durgerdammergouw 30 op basis van de genoemde criteria het meest kansrijk is. De locatie is door de opheffing van het huidige gebruik prikkelarm te noemen. De locatie is relatief goed bereikbaar vanaf de ring voor personeel en bezoek. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is voor de locatie niet te afgelegen door de busverbinding en daarmee redelijk te noemen. Het oppervlak is niet toereikend voor de beoogde hoeveelheid cliënten en de bijbehorende dagbestedings-activiteiten op het terrein.

2.3. Proces en ontwikkelingen Durgerdammergouw 30

Vanuit het locatieonderzoek en de conclusie dat de Durgerdammergouw de meest geschikte locatie is, zijn gesprekken met de gemeente gestart. Dhr. [redacted] krijgt het verzoek om een gesprek op te zetten tussen Cordaan en dhr. [redacted]. Op 8 maart kan dhr. [redacted] bevestigen dat dhr. [redacted] Cordaan wil spreken. Uit de gesprekken met dhr. [redacted] blijkt dat hij positief staat tegenover mensen met een beperking en heeft aangegeven te overwegen om de locatie te willen verkopen. Bovendien blijkt dat het mogelijk is meer grond te verwerven ten behoeve van de dagbestedingsactiviteiten in de buitenlucht (landbouw). Daarnaast wordt door dhr. [redacted] geconstateerd dat er discussies zijn over handhaving (afd. Milieu) tussen dhr. [redacted] en de gemeente en dat de gemeente daarom ook gebaat zou kunnen zijn bij een andere invulling.

Nadat eerder afspraken waren afgezegd vanwege [redacted] van dhr. [redacted] vindt op 28 maart 2018 het eerste gesprek plaats tussen [redacted] en Cordaan (de heren [redacted]) In dit gesprek geeft [redacted] aan het perceel aan Cordaan te willen verkopen, maar zijn woning met de daar achtergelegen grond niet. [redacted] geeft aan dat Cordaan verder contact kan opnemen met zijn adviseur Mw. [redacted]. Op 16 april 2018 vindt een vervolggesprek plaats met [redacted] en [redacted] en met Cordaan. [redacted] geeft daarin aan dat zij al eerder overleg heeft gevoerd met de gemeente over de herontwikkeling van het terrein van [redacted]. Bevestigd wordt de wil van [redacted] om te verkopen aan Cordaan, mede vanwege zijn affiniteit met de doelgroep. Alhoewel [redacted] géén optie wil verstrekken aan Cordaan is er zoveel vertrouwen dat Cordaan besluit om tijd en geld te stoppen in de plannen en de inpasbaarheid van het PvE op deze locatie. [redacted] geeft aan dat hij het terrein opgeruimd en vrij van asbest en grondvervuiling zal overdragen aan Cordaan en dat hij het terrein gaat splitsen in het woonhuis met achtertuin en de rest van het terrein.

Op 2 mei 2018 is er wederom een overleg bij Cordaan met [redacted] en [redacted]. Cordaan is akkoord met de door [redacted] voorgestelde splitsing. Er wordt overeenstemming bereikt over de koopsom onder voorwaarde dat Cordaan dan de zekerheid heeft om daar te kunnen bouwen. Cordaan krijgt toestemming van [redacted] om contact op te nemen met de gemeente over zijn locatie en Cordaan brengt de gemeentelijke projectmanager [redacted] op de hoogte. De gemeente geeft aan zeker een jaar nodig te hebben voor een bestuurlijk akkoord. Dat vindt [redacted] te lang. Afgesproken wordt om er alles aan te doen om eind 2018 duidelijkheid te hebben en datCordaan een aantal schetsen laat maken door stedenbouwkundig adviseur OZ.

Op 30 mei 2018 worden bij Cordaan de schetsen van OZ besproken. [redacted] is daar enthousiast over. [redacted] ook omdat OZ duidelijk veel aandacht heeft laten uitgaan naar een zorgvuldige landschappelijke inpassing en zij weet dat dat erg belangrijk is in Landelijk Noord. [redacted] geeft aan dat het Kadaster langs is geweest om de splitsing op te meten. Verder geeft zij aan dat Cordaan de minimale termijnen moet hanteren voor een bestemmingswijziging. Op 19 juni 2018 wordt de conceptkoopovereenkomst verstuurd aan partijen en zegt Cordaan toe dat zij het schetsontwerp van OZ aan het stadsdeel zal voorleggen voor een reactie.

Cordaan geeft het ontwerp af aan de gemeentelijke projectmanager [redacted] en [redacted] vraagt om een reactie bij zijn collega Mw. [redacted] voor een zo spoedig mogelijke besluitvorming. Op 11 juli 2018 vindt overleg plaats met Cordaan ([redacted]) en Stadsdeel Noord ([redacted]) waarin de plannen op de Durgerdammergouw 30 worden toegelicht. [redacted] rapporteert aan [redacted] en die geeft in een e-mail van 11 juli aan dat rekening moet worden gehouden met een procedure van 1,5 jaar voor een uitgebreide bestemmingplan procedure en de extra voorwaarden aan landelijke agrarische invulling waaronder afstemming en medewerking van de omgeving o.a. de Centrale Dorpenraad.

Op 17 juli 2018 vindt een overleg plaats met [redacted] en [redacted] waarin Cordaan aangeeft dat het niet mogelijk is om snel zekerheid te verkrijgen of de cliënten van Cordaan op de locatie van [redacted] kunnen worden gehuisvest en dat dat minimaal 1,5 jaar gaat duren. [redacted] geeft aan dat dit hem veel te lang gaat duren en wil afzien van de koop. [redacted] koppelt dit terug aan [redacted]. [redacted] doet nog een gewijzigd koopvoorstel aan [redacted], waarbij de koopsom voor de helft wordt betaald bij overdracht en dat de andere helft wordt betaald als de bestemming rond is. Partijen gaan vervolgens op vakantie en [redacted] komt hier niet meer op terug.

Na de vakantie is er contact tussen [redacted] en [redacted]. [redacted] stuurt een e-mail toe waarin [redacted] aangeeft welke obstakels er zijn om op korte termijn tegemoet te komen aan de wensen van Cordaan om in Landelijk Noord deze groep cliënten te huisvesten. Het betreft:

- Strijdigheid van de plannen met gemeentelijk beleid inzake de groenstructuur en provinciaal beleid en dat dat om extra besluitvorming vraagt bij zowel gemeente als provincie, waarbij zij afwijken van eigen beleid.
- Dit beleid is gericht op het tegengaan van verstedelijking en behoud van agrarische functies en natuurwaarden, waarbij het huidige gebruik van Durgerdammergouw 30 daar weinig mee van doen heeft en door een invulling door Cordaan verbeterd wordt. Een motivatie is nodig om toe te lichten dat het volume moet toenemen ten opzichte van het huidige volume.
- Dat via het initiatievenberaad de haalbaarheid van de plannen van Cordaan kunnen worden onderzocht

[redacted] en [redacted] besluiten om belet te vragen voor een bestuurlijk overleg om zo een bestuurlijke inschatting te krijgen op de plannen en de route via het initiatievenberaad om zo draagvlak te genereren voor een bestemmingswijziging. Ter voorbereiding van dat bestuurlijk overleg wordt besloten om onderhavige notitie op te stellen zodat duidelijk is waarom:

- Deze groep van cliënten in landelijk Noord moet worden gehuisvest en niet kan worden ingepast binnen het stedelijk gebied van Amsterdam.
- Dat agrarische activiteiten goed passen bij deze groep cliënten
- Een beschrijving van het locatieonderzoek tot nu toe
- Een beschrijving waaruit blijkt dat de herontwikkeling van de Werf afhankelijk is van het kunnen plaatsen van deze groep cliënten en dus de nieuwbouw op de Durgerdammergouw 30 door Cordaan.

Op 7 december 2018 wordt, vooruitlopend op het hierboven genoemde, de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend bij de notaris.

3. Planbeschrijving Durgerdammergouw 30

3.1. Locatie

De locatie Durgerdammergouw 30 ligt in de gemeente Amsterdam ten noorden van de A10 in het gebied 'Landelijk Noord' en daarbinnen in het gebied 'Waterland'. De locatie bevindt zich niet binnen de zogenaamde rode contour noch in een stedelijke omgeving als bedoeld in de laddertoets. De locatie kent enkele specifieke provinciale verordeningen zoals het genoemde ervenhandboek en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) welke beide ruimtelijke eisen beschrijven voor het gebied.

Huidige situatie

De locatie bestaat uit diverse kadastrale percelen welke worden begrensd door waterlopen en de Durgerdammergouw. De opstallen (ca 1200m2 bebouwd oppervlak) zijn in gebruik geweest ten behoeve van een boerenbedrijf. De locatie wordt door de huidige eigenaar voornamelijk gebruikt als opslagterrein voor zijn sloopbedrijf. Bovendien woont de eigenaar er zelf en houdt hij diverse dieren. De bedrijfsvoering is voor omwonenden geen fraai gezicht en in sommige gevallen wellicht gevaarlijk en mogelijk verontreinigend waardoor de afdeling handhaving van de gemeente al vaker de locatie heeft 'bezocht'. Tot formele handhaving is het (nog) niet gekomen.

Toekomstige situatie

De beoogde invulling bestaat uit hoogwaardige huisvesting en genoemde dagbesteding voor zogenaamde Very Intensive Care-cliënten (VIC-Cliënten) van Cordaan. Het bebouwd oppervlak zal totaal ca 2700m2 in diverse gebouwen bedragen. De waterlopen zullen worden gerespecteerd en gehandhaafd. De aanwezige vervuiling zal indien noodzakelijk worden opgeruimd.

3.2. Programma

Het programma zal bestaan uit huisvesting en dagbesteding onder begeleiding voor 36 VIC cliënten van Cordaan in groepen van 4 en 6 personen. Begeleiding van cliënten zal zeer intensief plaatsvinden. Cliënten hebben een eigen slaap-/verblijfsruimte en gezamenlijk per groep een buitenruimte en een woonkamer. Omdat de begeleiding zeer intensief is voor deze groep cliënten is zicht en zichtbaarheid van groot belang. Vanwege de gedragspatronen van de cliënten is het niet mogelijk de bebouwing over meerdere verdiepingen uit te voeren i.v.m. gevaar bij verticale verplaatsing met cliënten met gedragsproblemen en de gevaren voor verzorgers die daarbij kunnen ontstaan.

3.3. Stedenbouwkundig

Met en door gemeente is een stedenbouwkundig randvoorwaarden document opgesteld. In combinatie met het ervenhandboek vormt dit het kader voor de stedenbouwkundige configuratie. Deze is met de gemeente op ambtelijk niveau besproken en door hen geaccordeerd. De tekeningen zijn in de bijlage opgenomen.



4. Toets aan wet- en regelgeving

De plannen dienen te worden getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. In dit stadium van planvorming is het Initiatieven Beraad bedoeld om zowel gemeente als provincie en waterschap de plannen voor te leggen en op hoofdlijnen akkoord te vragen (principeakkoord). Na een positieve uitkomst van het Initiatieven Beraad kan gestart worden met het bestemmingsplanproces. Daarbij is het gebruikelijk dat er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld wordt. In de planvorming is op die, nog uit te voeren, ruimtelijke onderbouwing voorgesorteerd. De in de ruimtelijke onderbouwing te beschouwen onderdelen zijn in dit document beschouwd en van voorlopige conclusies voorzien. De toets ladder duurzame verstedelijking is het overkoepelende toetsings- en motiveringscriterium voor nieuwe ontwikkelingen. De beschouwde onderdelen zijn hieronder opgenomen en toegelicht. Daarbij is de vraagstelling van de laddertoets leidend geweest.
Toets ladder duurzame verstedelijking:

- Provinciaal beleid (afwijkingen) ten aanzien van de laddertoets
- Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling
- Structuurvisie (provinciaal)
- Structuurvisie Amsterdam 2040
- Milieueisen

4.1. Laddertoets

De "Toets ladder duurzame verstedelijking art 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)" is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren waarbij provincies en gemeenten de benutting van ruimte kunnen motiveren in de belangrijkste ruimtelijke besluiten. Tot 1 juli 2017 gold het treden-principe:

> *Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling dan dient het bieden van ruimte daarvoor met drie opeenvolgende treden te worden gemotiveerd:*
>
> *Trede 1:*
> *Allereerst dient beschreven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.*
>
> *Trede 2:*
> *Indien sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering , transformatie of anderszins.*
>
> *Trede 3:*
> *Indien uit de beschrijving van trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Per 1 juli 2017 is de kernbepaling van artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt:

> *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Feitelijk is de 3e trede dus komen te vervallen. Bovendien is 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte' en de verwijzing naar 'benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins' verdwenen. Hieronder wordt verder inhoudelijk ingegaan op de benodigdheden voor de onderbouwing en motivering op basis van de laddertoets.

Kaderstelling

In provinciale verordeningen kunnen 'ladderregelingen' zijn opgenomen die afwijken van deze 'nationale' ladderregeling in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

GS 20-12-2016	10-01-2017	Wijziging kaart 4 Ecologie	NL.IMRO.9927.PRVWIJZEHSNBP2017-VG01
PS 12-12-2016 (Pb 2016/149)	01-03-2017	Diverse aanpassingen: afstemming op Rijks ladder voor duurzame verstedelijking, wonen-vliegen, definities strandbebouwing	NL.IMRO.9927.PRVPNH2040LADDER16-VG01
GS 15-11-2016 (Pb 2016/130)	23-11-2016	Wijziging kaart 4 Ecologie	NL.IMRO.9927.PRVWIJZEHS20161115-VG01

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (klik hier voor toelichting)

1 Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

2 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
- a rekening wordt gehouden met:
  - i de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
  - ii de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
- b hierbij wordt betrokken:
  - i de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
  - ii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
  - iii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

3 De toelichting van een bestemmingsplan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

4 Gedeputeerde Staten kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen over ontwikkelingen die een grote impact kunnen hebben op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden of indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a.

Figuur 1 bron PRV Noord Holland feb 2019

Tijdshorizon

Voor de onderbouwing is een tijdshorizon van 10 jaar aangehouden, mede gezien de looptijd van een bestemmingsplan en de overzienbaarheid van de periode.

Onderzoeksgebied

Het 'marktgebied' ten aanzien van de cliëntenbehoefte is begrensd door de gemeentegrenzen van Amsterdam. Dit heeft met name te maken met de afspraken van Cordaan met de zorgverzekeraars en zorgkantoren ten aanzien van deze specifieke doelgroep. Cliënten zijn bovendien op Amsterdam georiënteerd, omdat familieleden vaak in de buurt van cliënt, dus in (regio) Amsterdam, wonen. Nu met name Amsterdam Noord in verband met de nabijheid van de Werf. Het primaire zoekgebied voor een alternatieve locatie is daarom Amsterdam Noord en het secundaire zoekgebied gemeente Amsterdam.

Marktonderzoek

De doelgroep is zoals hiervoor benoemd een specifieke: VIC-cliënten. De doelgroep bestaat uit verstandelijk gehandicapten met moeilijk verstaanbaar gedrag en een vorm van autisme. De behoefte aan huisvesting van de cliëntgroep is groeiende. Dit is onderbouwd met de groei van Amsterdam, de wachtlijst en collega-instellingen die deze cliënten niet meer opnemen.

Voor de doelgroep zijn bijbehorende dagbestedingsactiviteiten noodzakelijk, op zo'n wijze dat de accommodatie van de dagbestedingsactiviteit zeer nabij de huisvestings-accommodatie is. De marktbehoefte aan dagbestedingsaccommodatie stellen we daarom gelijk aan de marktbehoefte aan huisvesting.

4.2. Hoe past het initiatief binnen het provinciaal beleid?

Behalve de provinciale afwijkingen en toevoegingen op de laddertoets zoals in de PVR beschreven en in het hoofdstuk met betrekking tot de laddertoets toegelicht, is er meer provinciaal beleid waar rekening mee gehouden dient te worden.

In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord- Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

In de PVR is bovendien een regeling opgenomen ten aanzien van agrarische bouwpercelen (aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan). Daarin geeft artikel 17.1 de mogelijkheid tot transformatie naar zorgfuncties.

Artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen (klik hier voor toelichting)

1 In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

a sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;

b deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;

c buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;

d deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;

e benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;

f in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;

g in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

In de toelichting wordt aangegeven dat het daarbij aan de gemeente is om de sloop van de bestaande opstallen en nieuwe ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Bovenstaande provinciale regelgeving is zo goed als mogelijk verwerkt in voorliggend document en in het planvoorstel.

Het initiatief past bovendien goed bij de provinciale regeling "ruimte voor ruimte" voor het landelijk gebied. Deze regeling voorziet in het vervangen van storende bebouwing of een storende functie. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw moet voldoen aan de voorwaarde dat het wat betreft aard en omvang passend is in het landschap en de omgeving.

De huidige bebouwing van het terrein is storend: het terrein ligt vol met afval, krakkemikkige schuurtjes en vervallen gebouwen. De huidige bebouwing en het gebruik van de locatie voldoet ruimschoots aan de eisen om als 'storend' te worden aangemerkt en is bovendien in verval geraakt.

In de regeling is sprake van bebouwing die niet passend in het landschap is, indien:

- de bebouwing niet past binnen de cultuurhistorische context van de plek. Dit kan onderzocht worden vanuit de landschapsstructuur, dorps- en bebouwingstype en identiteit van het gebied.
- Indien de verschijningsvorm en de configuratie van het perceel verstorend werkt op haar omgeving. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als belangrijke zichtlijnen in het landschap worden belemmerd, de schaal en maat van het perceel niet passen bij de schaal en maat van het landschap (korrelgrootte), of de bebouwing niet aansluit bij de karakteristiek en verschijningsvorm van het landschap.

Over bebouwing die in verval is geraakt, staat:

- Het gaat om bebouwing die niet meer met een redelijke inspanning in goede staat te brengen is. Het betreft hier geen bebouwing die gangbaar onderhoud behoeft.

In de beoogde stedenbouwkundige opzet zullen deze factoren zijn opgeheven. De huidige bebouwing is niet meer in goede staat te brengen, past niet binnen de cultuurhistorische context van de plek en belangrijke zichtlijnen worden belemmerd. Het gebruik van de bebouwing versterkt de verschillende genoemde aspecten. Daarmee komt de locatie in aanmerking voor de ruimte voor ruimte regeling. In de uitvoeringsregeling zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Op grond van de regeling mogen niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren.
- Toepassing van de regeling leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om vermindering van zowel oppervlakte als volume.
- De regeling dient naast verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten te leiden tot sanering van storende gebouwen en functies en tot ruimtelijke inpassing van woningbouw in de omgeving.
- Voor de nieuw te bouwen woningen(en) (opstallen) geldt, dat deze de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet mag beperken.

Cordaan wil graag gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling en een passende exploitatie realiseren voor onze kwetsbare VIC-clienten. Een rendabele zorgexploitatie voor deze doelgroep is er vanaf 48 cliënten, dit vraagt echter zo'n ruimtebeslag dat Cordaan voorstelt om hier goede zorg voor 36 cliënten te leveren. Voor de clienten is het belangrijk dat zij gelijkvloers aansluiting hebben op het agrarische gebied, daarmee wordt het bebouwd oppervlak (en het volume) groter. Hierbij zal Cordaan ook aandacht besteden aan het Waterlandse karakter van de bebouwing met het ervenkader en het groen, zodat de bebouwing opgaat in het bestaande landelijke gebied.

De nieuwe bebouwing past goed binnen de cultuurhistorische context van de plek binnen de kaders van de gemeente en zichtlijnen zullen worden verbeterd waarbij het uitgangspunt van het creëren van een erf geldt. De her en der geplaatste vervallen schuurtjes en gebouwen zullen plaatsmaken voor doordacht geplaatste bebouwing met behoud van zo veel mogelijk groen. De onbebouwde grond zal weer in gebruik worden genomen middels kleinschalige land- en tuinbouw door de cliënten en mogelijk kleinschalige veehouderij.

Voor 36 cliënten is geen sluitende, maar gezien de gehele situatie op De Werf en de noodzaak van vervangende nieuwbouw, wel een 'acceptabele' businesscase te maken voor Cordaan. Cordaan wil hiermee rechtdoen aan de kwaliteit van zorg die de cliënten verdienen.

4.3. Hoe past het initiatief binnen de gemeentelijke hoofdgroenstructuur?

Gemeentelijk beleid

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) heeft Amsterdam zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Landelijk Noord is op basis van de Structuurvisie aangewezen als Hoofdgroenstructuur (HGS), groentype Stadsrandpolder. De criteria voor de HGS zijn uitgewerkt in de beleidsvisie en toetskader Stadsrandpolder Waterland (vastgesteld gemeenteraad 2012). De Technische Adviescommissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de inpasbaarheid van bouwinitiatieven in de Hoofdgroenstructuur.

De visie heeft betrekking op verbreding van de agrarische sector enerzijds en behoud en bescherming van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden anderzijds. Waterland wordt zeer gewaardeerd door recreanten, waarbij de aantrekkingskracht van het gebied wordt bepaald door het cultuurhistorische karakter: veenweiden met oude dorpen erin en met grillige meertjes die zijn ontstaan door dijkdoorbraken. Het landschap heeft zijn karakter gekregen door eeuwenlange veehouderij.

Omdat niet op voorhand met iedere mogelijke ontwikkeling rekening kan worden gehouden, is aan de visie een toetsingskader toegevoegd. Toekomstige verzoeken voor bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsing, uitbreiding, verbreding of beëindiging kunnen zodoende aan de hand van het toetsingskader worden beoordeeld. De uitgangspunten hiervan zijn:

- behoud en versterking van een vitaal en kenmerkend landschap en daarin aanwezige natuurwaarden staat centraal;
- een economisch vitale landbouw is noodzakelijk voor het duurzaam beheer en behoud van natuur en landschap;
- er wordt ruimte gegeven aan ontwikkeling van de landbouw zodat die economisch vitaal blijft, waardoor het beheer en behoud ook voor de toekomst gegarandeerd blijft;
- dit is alleen mogelijk als hierbij voldoende rekening wordt gehouden met natuur en landschap, waar mogelijk worden die versterkt;
- het streven is ruimte te geven aan nieuwbouw, noodzakelijk voor de ontwikkeling van de landbouw als beheerder van het gebied, en tegelijkertijd het verminderen van bouwwerken, die niet meer nodig zijn.

In paragraaf 2.5 zijn een aantal principes opgenomen die gehanteerd worden in geval van sanering en herinrichting van erven van gestopte bedrijven:

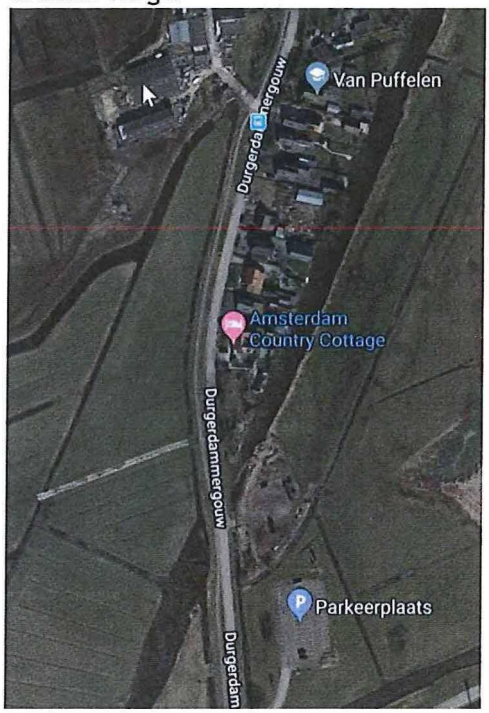
- Sloop van alle bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning);
- Het aantal terug te bouwen woningen is afhankelijk van de oppervlakte gesloopte bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoning. In principe wordt de regel gehanteerd dat 15% van de gesloopte oppervlakte gebouwen mag worden teruggebouwd;
- Bij de bouw van nieuwe woningen, mogen geen 'nieuwe dorpen' (5 of meer huizen) ontstaan;
- Er wordt gestreefd om tenminste 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuurbeschermingsorganisatie.
- Met het verwijderen van gebouwen en het weg bestemmen van bouwmogelijkheden wordt ruimtelijke winst behaald en extra bebouwing in de toekomst voorkomen.

Het beoogde initiatief komt tegemoet aan de wensen geuit in de Structuurvisie, door het verplaatsen van cliënten van de Werf, ontstaat daar de mogelijkheid om binnenstedelijk te verdichten en in het landelijk gebied agrarische bebouwing te realiseren die kenmerkend is

voor Waterland en geen nieuw dorp vormt. Centraal in de bebouwing is de boerderij, de cliënten wonen in agrarisch aandoende opstallen. Hierdoor blijft het natuurlandschappelijke karakter in stand en voorziet Cordaan in haar kerntaak met betrekking tot het verlenen van zorg voor de sociaal zwakkere doelgroepen. Voorbeelden die appelleren aan de eeuwenoude cultuur van landbouw en veehouderij zijn de eerder genoemde locaties Klarenbeek en Landlust.

4.4. Milieu eisen (verkeer, parkeren, geluid, lucht, etc.)Verkeer

De cliënten zullen de dagbestedingsactiviteiten vrijwel allemaal op de locatie zelf uitvoeren. Er zullen geen overige cliënten van andere locaties hier hun dagbestedingsactiviteit hebben. Vervoer van cliënten is dan ook niet aan de orde. Vervoersbewegingen van personeel en aanvoer van producten zullen wel plaatsvinden. Personeel zal met eigen vervoer komen waarvan een deel ook per openbaar vervoer en fiets. De aanvoer van producten laat Cordaan met zogenaamd 'klein vervoer' plaatsvinden. Ten opzichte van het huidige gebruik van de locatie of het gebruik dat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is zal geen sprake zijn van meer verkeersbewegingen of verkeersbewegingen met zwaardere voertuigen. De ontsluitingsweg zal daarmee voldoen aan de intensiteit die het beoogde gebruik van de locatie vergt.



Parkeren

Parkeren is in de huidige planvorming voorzien (volgens de geldende parkeernormering) op de locatie en gedeeltelijk opgenomen in de bebouwde massa. De locatie en de opzet van de inrichting van het terrein maakt het mogelijk ook grotere aantallen auto's in incidentele gevallen te laten parkeren. De op loopafstand (ca 250m) verderop gelegen openbare parkeerplaats kan eventueel ook uitkomst bieden in bijzondere gevallen.

Geluid

Het beoogde gebruik van de locatie (zorg) zal geen grote waardes aan geluid produceren. Ten opzichte van het huidige gebruik van de locatie of het gebruik dat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, zal geen sprake zijn van meer geluidproducerende activiteiten.
Aandachtspunt is dat de locatie zich in een door de provincie vastgesteld stiltegebied ligt.

Waterkeringen

De beoogde planopzet gaat uit van handhaving van de bestaande waterlopen en waterkeringen.

Bodemkwaliteit

Er is een (actualisatie van een) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de locatie vervuild is met o.a PAK en asbest. De vervuiling komt vaker voor op boerenbedrijven en komt voor over het hele terrein. Cordaan zal deze vervuiling als onderdeel van het project aanpakken, omdat zij een gezonde leefomgeving voorstaat. Met de sanering zijn aanzienlijke kosten gemoeid, ca. €300.000.

Archeologie

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt de dubbelbestemming waarde-archeologie 5 en een deel waarde 3. De beoogde bodemingrepen zijn echter beperkt.

Cultuurhistorische waarden

Naast de bekende waarden van het Waterland, zal er nader onderzoek verricht moeten worden naar de cultuurhistorische waarden.

Externe veiligheid

De risicokaart geeft aan dat de locatie vrijwel geen beperkingen kent vanuit externe veiligheid.



Luchtkwaliteit

Gezien de schaal van de ontwikkeling zal er door de beoogde ontwikkeling geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

Bedrijven en milieuzonering

De locatie ligt op relatief grote afstand van omliggende bebouwing en/of bedrijven met milieubelastende activiteiten. Voor de cliënten zijn dergelijke prikkels niet gewenst en de locatie is mede om deze reden zeer geschikt voor deze prikkelgevoelige cliënten. Hinder lijkt dan ook niet aan de orde.

4.5. Participatie

Ten aanzien van de participatiewetgeving heeft Cordaan (in samenspraak met de gemeente) een participatie en communicatieplan opgesteld. Zoals hierboven genoemd hebben er inmiddels diverse gesprekken met onder andere de Centrale Dorpenraad plaatsgevonden. De eerder geplande informatieavond is uitgesteld, omdat er meer voorbereidingstijd nodig was, zoals gebleken tijdens de 'rondgang' met het stadsdeelbestuur van november 2018.

Met het indienen van deze aanvraag, kan de informatieavond voor de zomer, in juni 2019, gehouden worden. Het genoemde participatieplan voorziet in communicatie met de overige betrokkenen en belanghebbenden in de directe omgeving. De belangrijkste onderdelen van dit plan zijn hieronder opgenoemd.

Planning/proces van het buurtparticipatietraject - Juni 2019

- Cordaan legt contact met de verschillende stakeholders in de buurt over de afstemming van het buurtparticipatietraject en de werkzaamheden die gaan plaatsvinden. Hiervoor zal een gezamenlijke bijeenkomst worden belegd door Cordaan tussen belanghebbenden van het stadsdeel, Cordaan, de Centrale Dorpenraad maar ook belanghebbenden en direct betrokkenen.
- Cordaan organiseert een *informatie-inloop* voor genoemde groepen. Er is gekozen voor een informatie-inloop in plaats van een inspraakavond. Wij willen een plan voorleggen, toelichten waarom Cordaan deze doelgroep op deze locatie wil huisvesten. Vanuit de stappen die thans al zijn gezet, moet duidelijk worden welke ruimte er wel en niet is. Op- en aanmerkingen worden meegenomen en zullen zoveel mogelijk passend worden verwerkt.
- De informatieavond zal plaats vinden in het kerkje in Durgerdam, Cordaan zal met bestuur en directie vertegenwoordigd zijn, ook de Architect van OZ Architects zal aanwezig zijn.
- De uitkomsten van de eerste informatieavond zullen worden vastgelegd in een verslag. Het verslag zal worden verspreid onder de uitgenodigde buurtbewoners en zal tevens dienen als rapportage ten behoeve van bestuurlijke goedkeuring. Met contactgegevens gaan wij vertrouwelijk om.
- Naar aanleiding van de uitkomsten van de informatie-inloop zal de verdere route worden bepaald.

5. Conclusie

Met de Durgerdammergouw 30 heeft Cordaan een locatie gevonden die past bij onze zorgvisie en de behoefte van onze VIC-cliënten: onze meest kwetsbare en complexe cliënten. De mogelijkheid om een verhuisbeweging te maken van een stedelijke naar een landelijke omgeving sluit naadloos aan bij de visie op zorg en wonen die voor onze cliëntgroep benodigd is.

Cordaan heeft een intensief en zorgvuldig traject afgelegd en alle inspanningen geleverd om aan de directe en indirecte wensen en eisen met betrekking tot deze locatie te voldoen zodat we dit initiatief ook daadwerkelijk kunnen realiseren. Wij geven door dit initiatief met elkaar invulling aan onze maatschappelijke taak deze kwetsbare cliënten binnen Amsterdam een thuis te geven waar zij hun leven binnen de landelijke omgeving kunnen ontplooien. Zowel qua werkzaamheden als qua gebouw doen we er alles aan om het initiatief passend in de landelijke omgeving te laten zijn en een meerwaarde voor het landelijk gebied.

De stedenbouwkundige opzet voldoet aan de uitgangspunten, zoals die daarvoor zijn geformuleerd in de uitgangspuntennotitie en het ervenhandboek van de gemeente. De vervanging van de huidige 'storende' en bouwvallige opstallen door een landschappelijk ingepaste erfbebouwing met voorzieningen voor (agrarische)activiteiten en wonen biedt een substantiële verbetering voor de omgeving. Ook met betrekking tot milieueisen kan de locatie de toets van ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan. De ruimte-voor-ruimte-regeling biedt voldoende aanknopingspunten aangezien het volume slechts beperkt groter is dan het volume van de huidige opstallen. Door het gebruik van de locatie wordt bovendien ook geappelleerd aan de cultuur van landbouw en veehouderij. Tenslotte biedt de PVR een regeling om agrarische bouwpercelen te transformeren naar zorgfuncties.

Bijlagen: Tekeningen