Cordaan Huisvesting, 21 mei 2025

**Nieuwbouwplan Schuitenhuisstraat afwijking bestemmingsplan De Punt**

Cordaan biedt jaarlijks zorg aan ca 20.000 inwoners van Amsterdam en directe omgeving. Ons bereik is groot; van Jeugdzorg tot ouderenzorg. Wij verlenen deze zorg waar dit kan bij mensen thuis maar ook in vele locaties. Dit betreft o.a. dagcentra, kindcentra, woonzorglocaties en verpleeghuizen.

Ook in Nieuw West is Cordaan met een breed zorgaanbod en vele locaties aanwezig en zijn meerdere ontwikkelingen gaande richting een toekomstbestendig aanbod voor onze cliënten.






Bestaande situatie

Een van deze locaties bevindt zich in de Schuitenhuisstraat in de wijk De Punt in Osdorp. Daar staat al lange tijd een voormalige locatie van Cordaan leeg. Op deze plek is Cordaan voornemens om een vernieuwende, toekomstbestendige locatie te ontwikkelen voor volwassenen met een verstandelijke beperking. Vernieuwend voor Cordaan omdat de locatie wonen, logeren en een daghuis combineert, waardoor we betere zorg en begeleiding kunnen bieden én het (schaarse) personeel van de verschillende functies als één team kan gaan werken.



Voorlopig ontwerp nieuwbouw

**Wonen**

De gebouwlagen 3 – 5 zijn bedoeld voor ouder wordende mensen met een verstandelijke beperking. Mensen die nu vaak al bij Cordaan in Nieuw West wonen maar bij wie door het ouder worden de woonbehoefte is veranderd, men heeft meer nabijheid en begeleiding nodig dan er nu geboden kan worden. In Amsterdam groeit deze groep aanzienlijk.

Het betreft 48 studio's, verdeeld over 3 verdiepingen. Per 8 studio's is er een gemeenschappelijke ruimte. Er is 24 uur begeleiding aanwezig.

De bewoners hebben een gevarieerde daginvulling. Creatieve of sportieve activiteiten in het dagcentrum op de begane grond, klusjes in de locatie of in de buurt, altijd met begeleiding, maar men is ook graag thuis in de gemeenschappelijke huiskamer. Hieronder twee voorbeelden van het profiel van de toekomstige bewoners.

5.1, 2, e

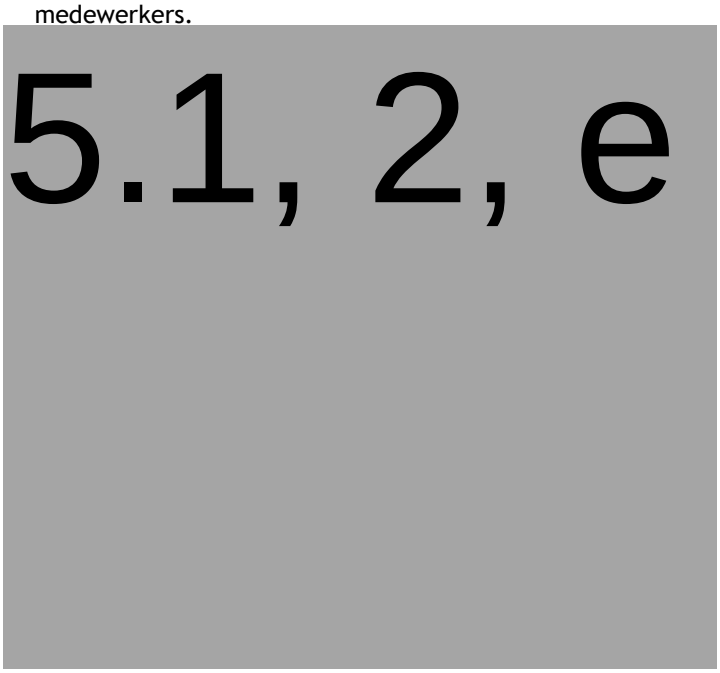
**Dag- en logeerhuis**

Het Daghuis vervangt de verouderde locatie De Elzen, ook in Osdorp. Het Daghuis biedt activiteiten voor de bewoners van de locatie, voor mensen die elders bij Cordaan wonen of die nog thuis bij familie wonen. Het betreft creatieve activiteiten maar ook sportieve, bijvoorbeeld in de beweegruimte. Er is ook een dienstverleningsgroep die actief bijdraagt aan het reilen en zeilen van de locatie. Zo bereiden zij de lunch, doen boodschappen en nog vele andere nuttige activiteiten.




Daarnaast biedt het Daghuis ondersteuning aan de familie van cliënten voor wie de zorg voor hun kind, broer of zus, vaak een zware opgave is. Door er ook te zijn voor deze families draagt Cordaan bij aan het zo lang mogelijk thuis wonen.

Het logeerhuis op de 1e verdieping levert hier ook een belangrijke bijdrage aan. Er zijn 16 logeerplekken beschikbaar waar ook alle benodigde zorg kan worden geboden. Door het dag- en logeerhuis te combineren in één locatie wordt de drempel om gebruik te maken van het logeren lager omdat cliënten vaak al gebruik maken van het Daghuis en dus bekend zijn met de plek en de medewerkers.



**Gevraagde afwijking van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan staat 5 bouwlagen toe. De functie van de lagen 1 en 2 is *maatschappelijk* en van de lagen 3, 4 en 5 *wonen*. Alhoewel deze woonverdiepingen voor Cordaan en haar cliënten in de praktijk een woonbestemming hebben, valt *wonen met zorg* officieel binnen de bestemming *maatschappelijk*.

Om deze hoognodige en toekomstbestendige locatie voor onze ouder wordende cliënten met een verstandelijke beperking te kunnen realiseren, vragen wij de gemeente Amsterdam om een aanpassing van de functie in het bestemmingsplan voor de bouwlagen 3, 4 en 5 van *wonen* naar *maatschappelijk*.

**Onderbouwing extra hoogte t.o.v. het bestemmingsplan:**

Voor de locatie van Het Schuitenhuis is de hoogte in het bestemmingplan gesteld op 16,5m.
Een verhoogde plint van 4,5m met 4 standaard woonverdiepingen van 3m is hier waarschijnlijk beoogd.

Het door Cordaan beoogde groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking heeft andere installaties nodig dan ‘standaard’ wonen. In plaats van individueel worden hier verwarming en ventilatie centraal geregeld.

Voor deze installaties is een tracé benodigd boven een verlaagd plafond van 0,5m. De woonverdiepingen hebben daarom een bruto hoogte van 3,5m.

Op de begane grond komt een dagbesteding met ateliers, activiteitenruimtes, een kantine en een beweegruimte met een fysiotherapeut. De begane grond heeft een bruto hoogte van 4,5m.

Voor een gebouw met een dagbesteding op de begane grond en groepswonen op de verdiepingen hebben we in totaal meer hoogte nodig dan gesteld in het huidige bestemmingsplan. Namelijk een plint van  4,5+ 4x3,5m woonverdiepingen = 18,5m+dak/dakrand van 0,7m =19,2m.

Daarom verzoeken wij om aanpassing van de gebouwhoogte t.o.v. het huidige bestemmingsplan.

**Gevel ontwerp: opmerking Supervisie:**

Op 3 april is het voorlopig ontwerp gepresenteerd in het *Stedenbouwkundig Pre-advies Overleg* van de gemeente Amsterdam (verslag bijgevoegd).

Uit het verslag:

*De gevelindeling van de bovenste verdiepingen is nog erg generiek en vrij vlak. Te denken valt aan meer reliëf, dieptewerking, ritmiek, asymmetrie. De horizontaliteit is overigens wel passend. Eventueel naam van het gebouw voor de herkenbaarheid/identiteit van het gebouw.*

De architect neemt deze opmerking mee in het definitief ontwerp van de gevel.