

Transformatie Amstelzone



INFORMATIEBIJEENKOMST 2

30 oktober 2023

Inhoud presentatie

Proces: waar staan we?

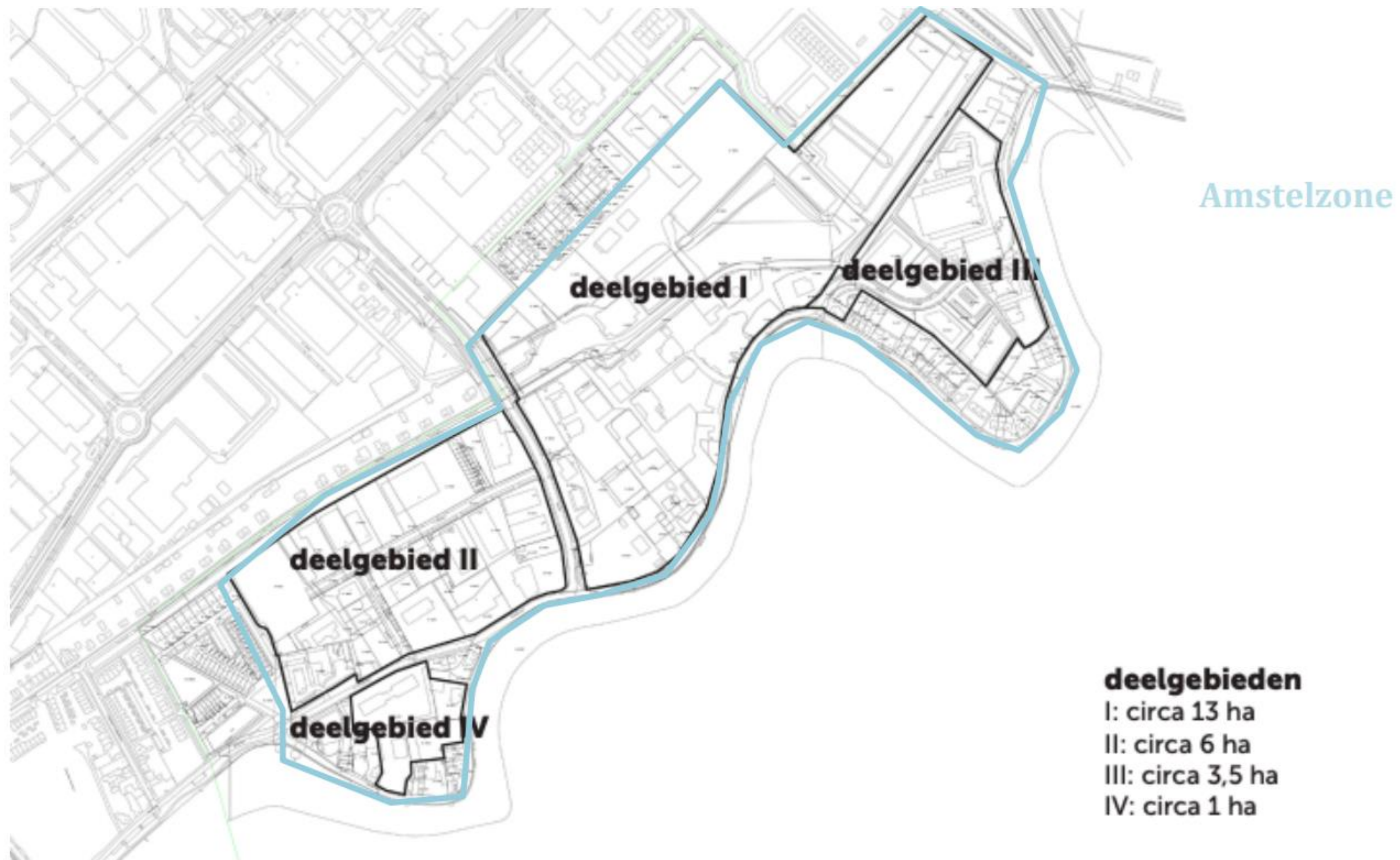
Gebiedsanalyse: extra aandacht voor water en bodem

Scenario's & perspectieven

Hoe nu verder?



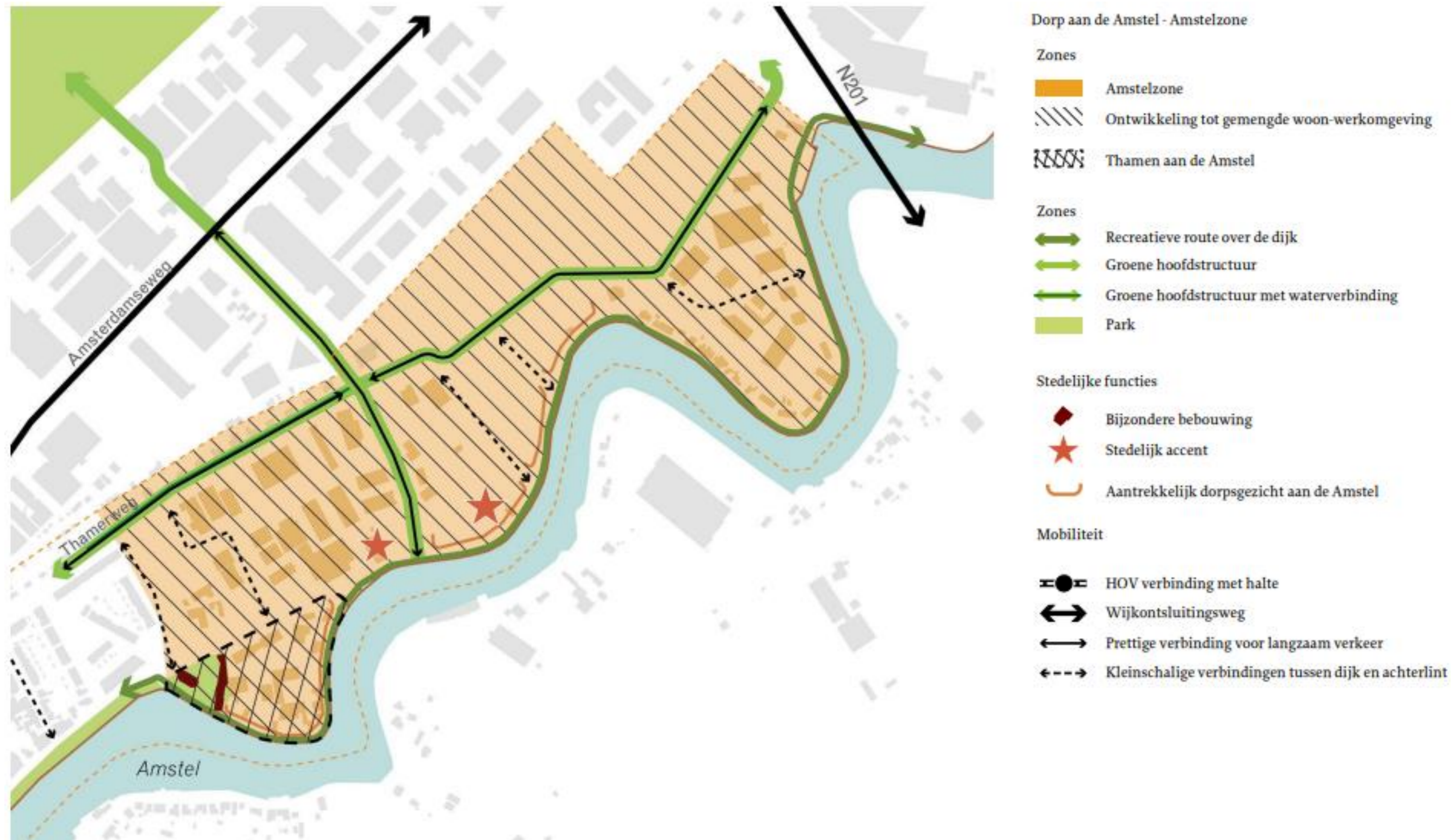
De Amstelzone



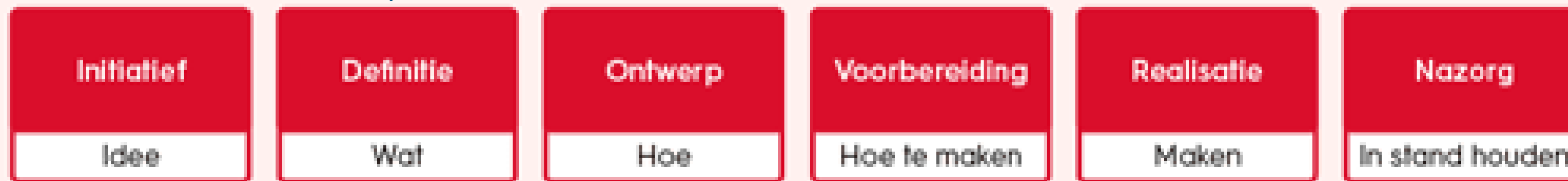
Proces: waar staan we?

Omgevingsvisie

Vastgesteld oktober 2022



Proces: fasen in planontwikkeling



Fase	Bedoeling
Initiatief	Bedenken wat het project(resultaaf) wel en wat het niet moet zijn; alle betrokkenen hebben een gelijk beeld
Definitie	Bedenken hoe het (project)resultaat moet voldoen (eisen/wensen/presentaties)
Ontwerp	Bedenken hoe het project(resultaaf) er uit moet zien; een gedetailleerd uitgewerkte oplossing / het ontwerp
Voorbereiding	Bedenken hoe het project(resultaaf) er, gemaakt, uit zal gaan zien: met een druk op de knop kan het resultaat er vlekkenloos komen
Realisatie	Uitvoeren, invoeren, of maken van het project(resultaaf) zodat het projectresultaat er ook helemaal is
Nazorg	Gebruiken, beheren, onderhouden en vernietigen van het project(resultaaf)

Afbeelding: projectmanagement fasen van TwynstraGudde



Proces: voortgang definitiefase

PARTICIPATIE | ANALYSE | SCENARIO'S | PERSPECTIEVEN | ADVIES | BESLUITVORMING



Participatie: 20 juni

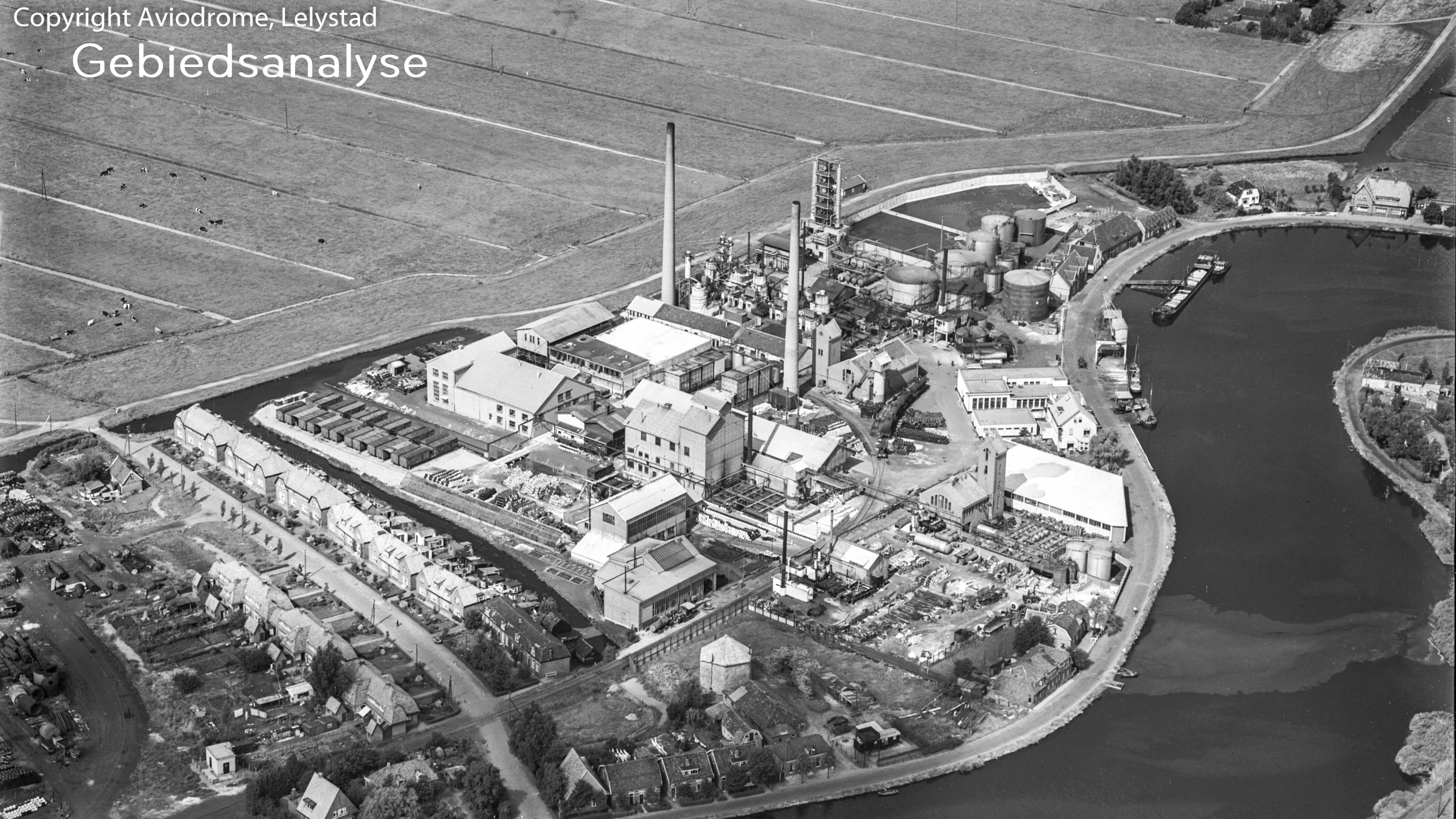




OKRA

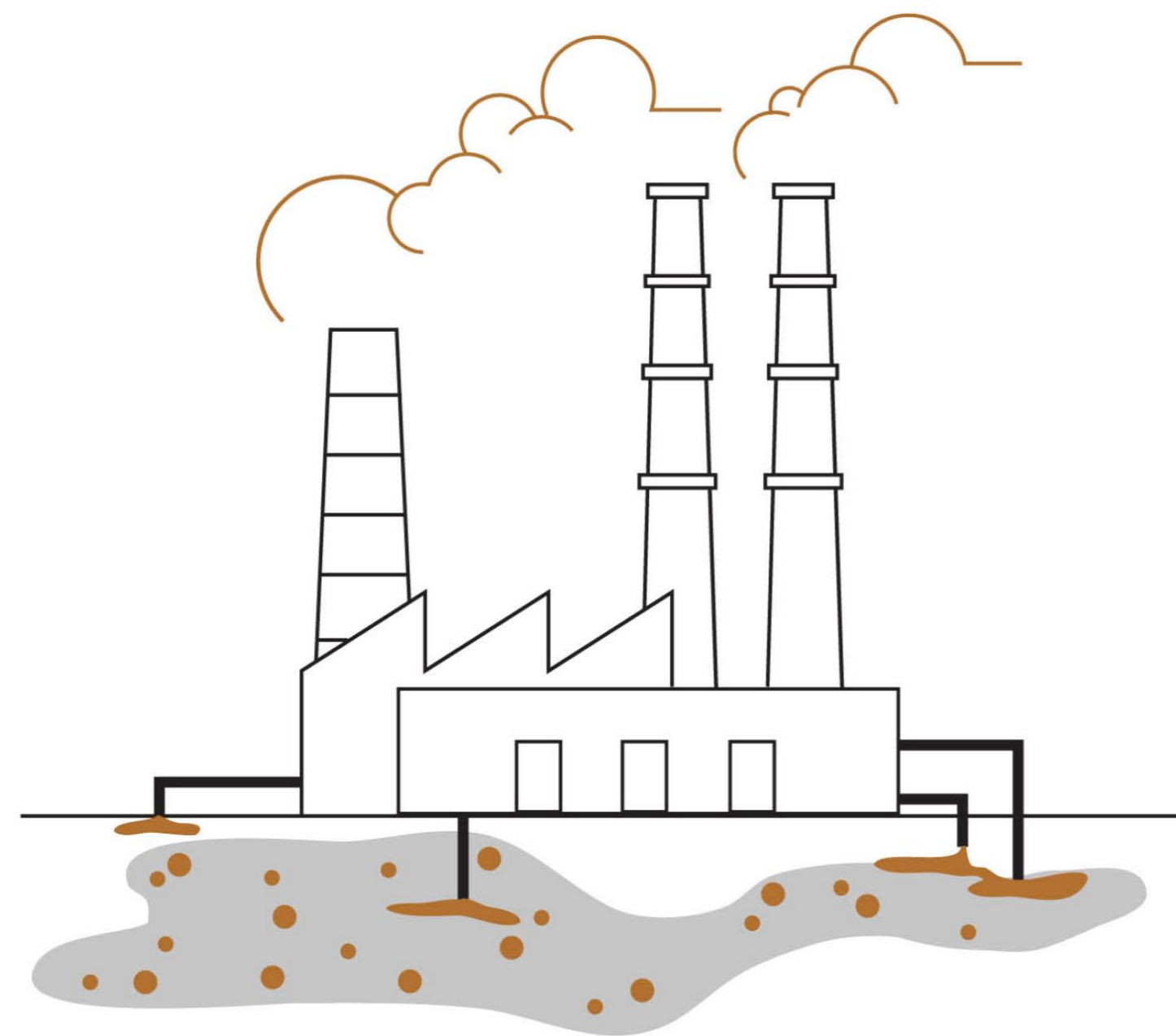
TUSSENSTAND
VERKENNING

Gebiedsanalyse

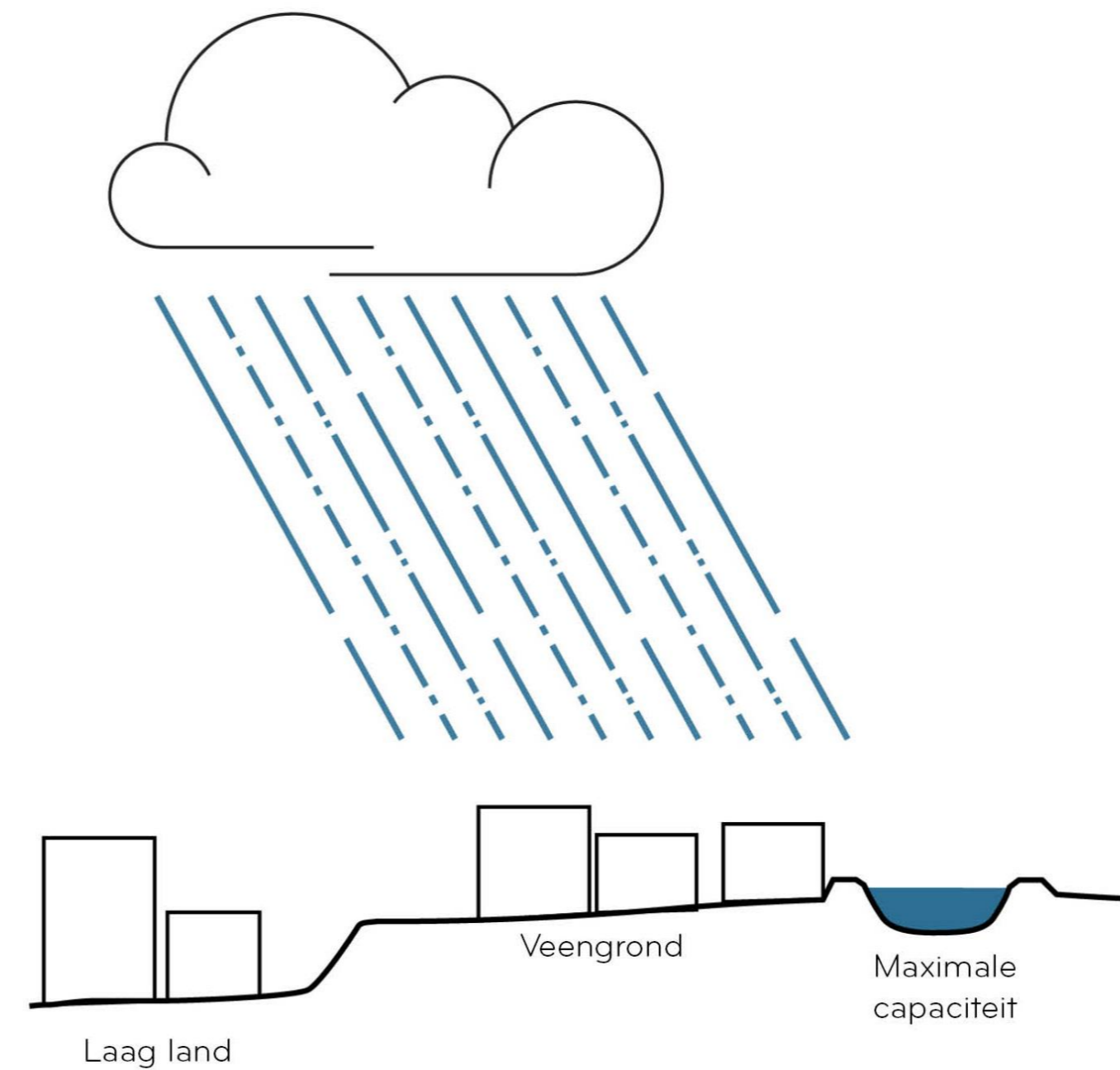


Gebiedsanalyse

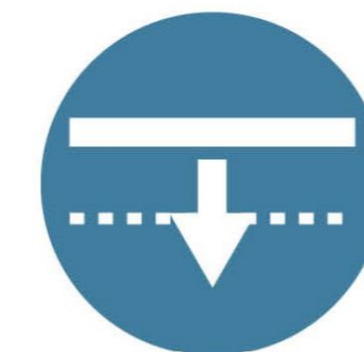
extra complexiteit: water en bodem



Bodemverontreiniging



Wateroverlast



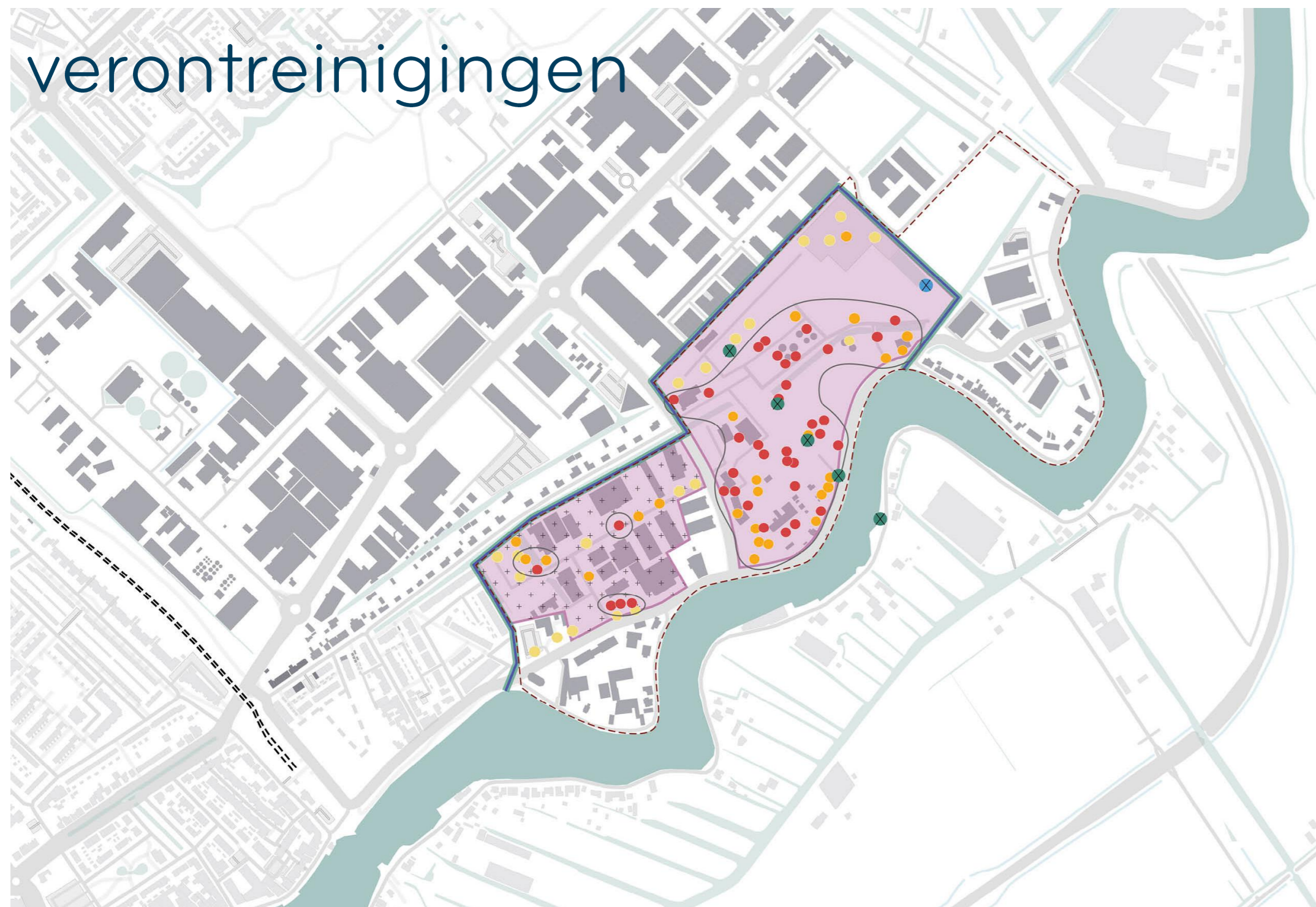
Bodemdaling



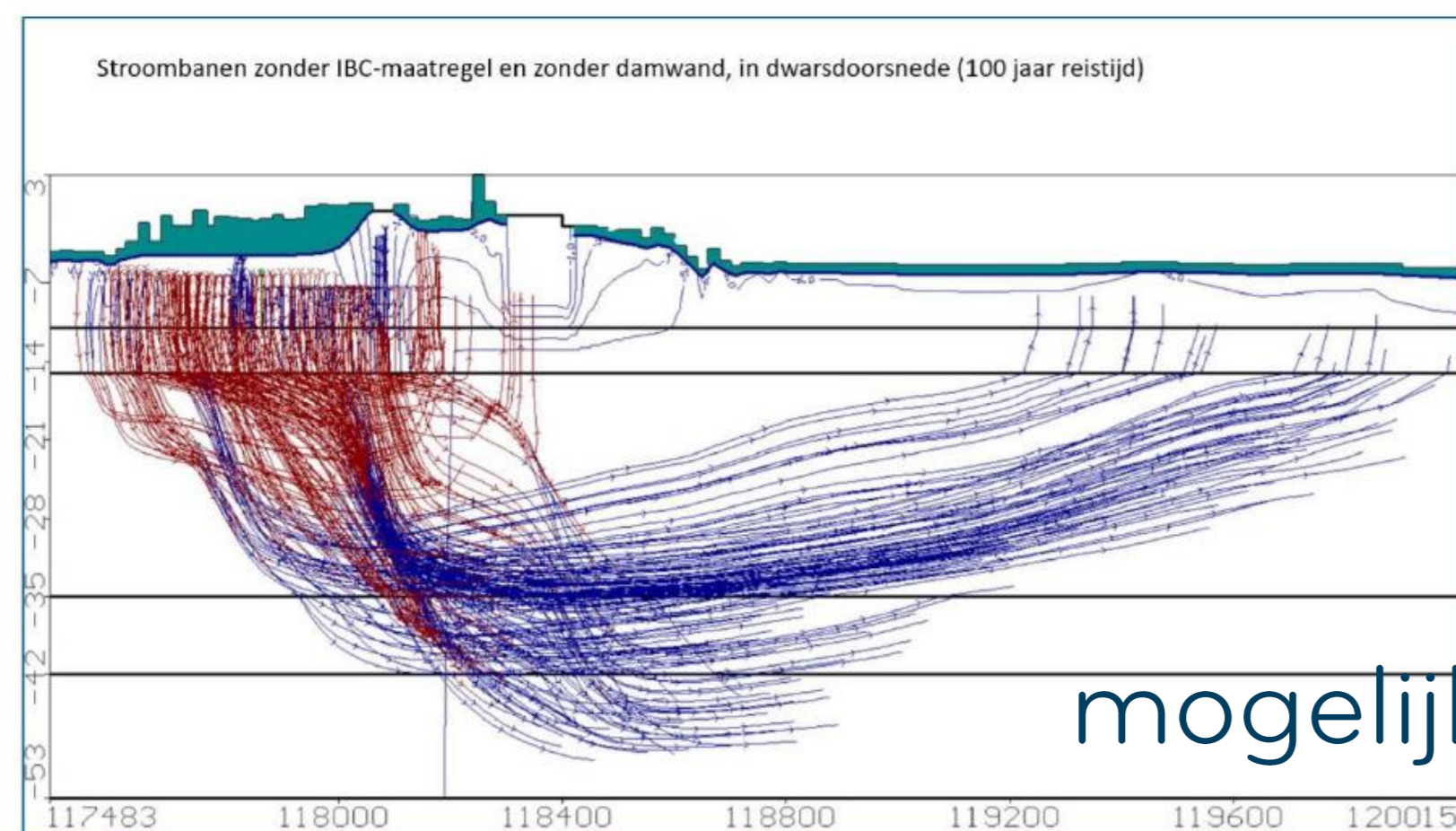
Waterkwaliteit



Gebiedsanalyse: bodemverontreiniging



'hotspots'



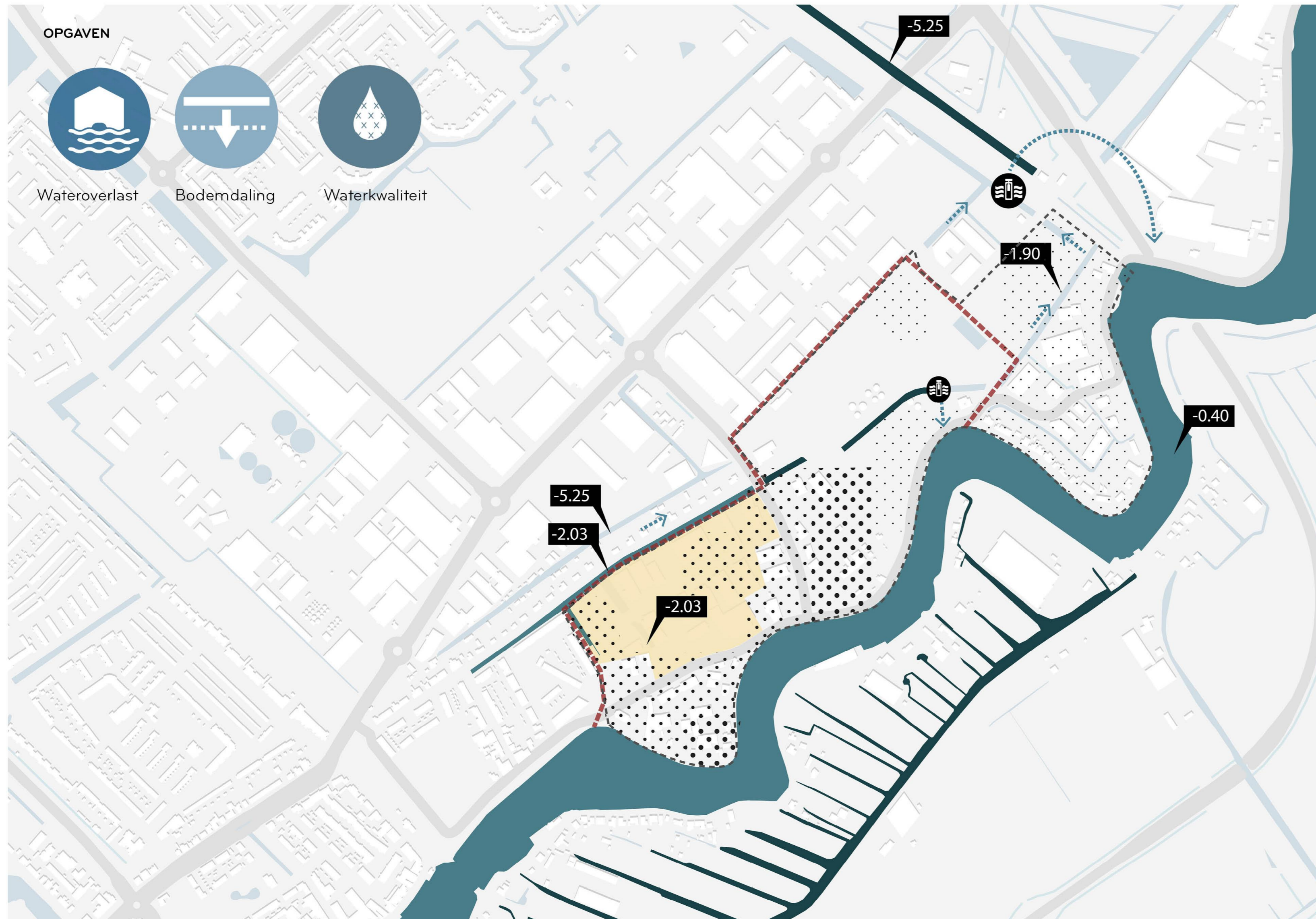
mogelijke verspreiding



Figure 3-4 Groundwater flow paths with a travel time of 100 years without control measures. Brown/red=downward flow (infiltration) and blue=upward flow (seepage).



Gebiedsanalyse: bodem- en watersysteem



bron: www.bodemdalingskaart.nl

LEGENDA

+ Ophooglaag (1,0 m)

--- Damwand

-5.25 Waterstand

⊕ Pompstation

→ Stroomrichting water

Waterkwaliteit

■ Ontoereikend

■ Slecht

Bodemdaling (2020-2050)

⋯ 20-40 cm

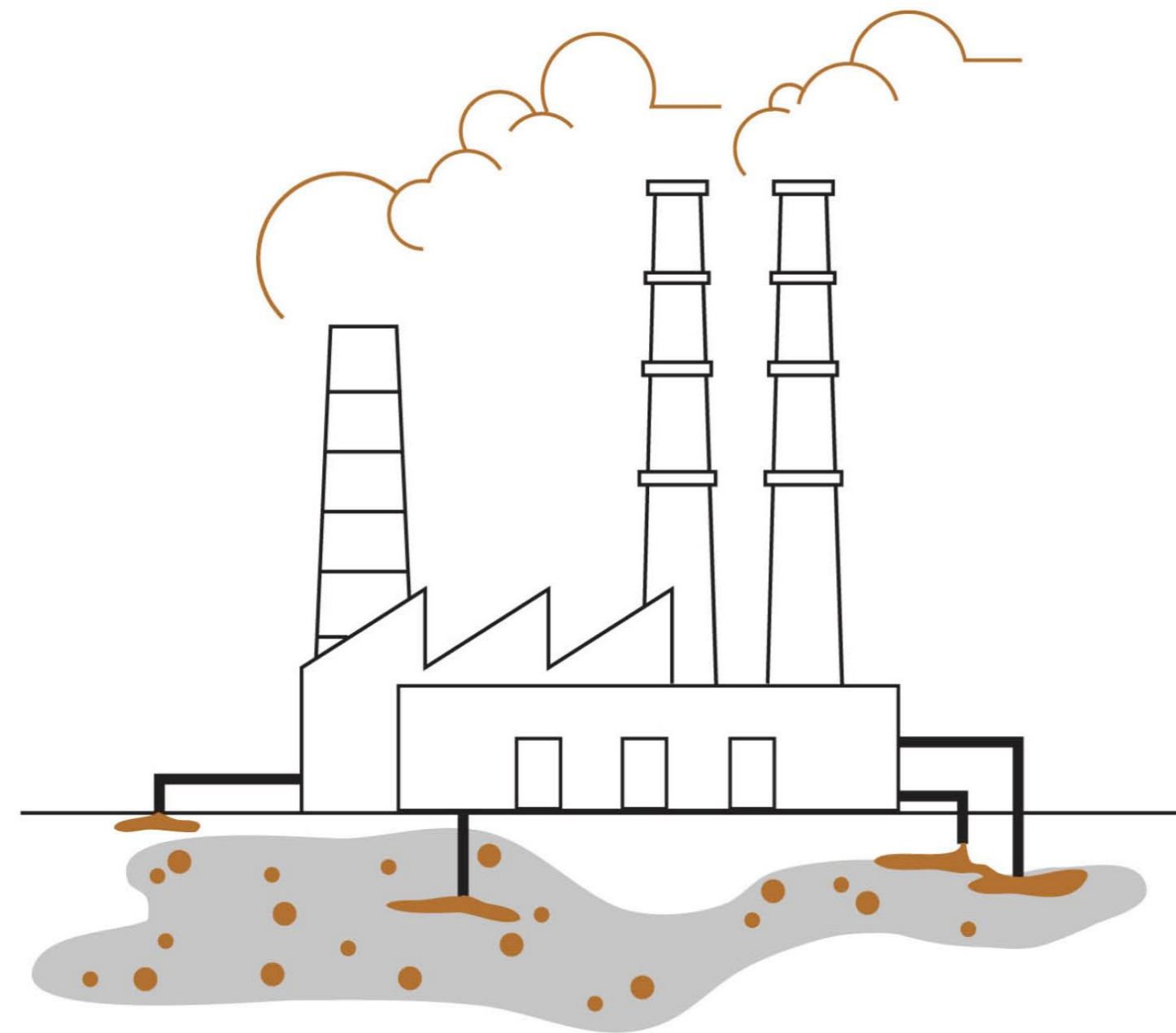
⋯ Sterk 40-60 cm

⋯ Zeer sterk >60 cm

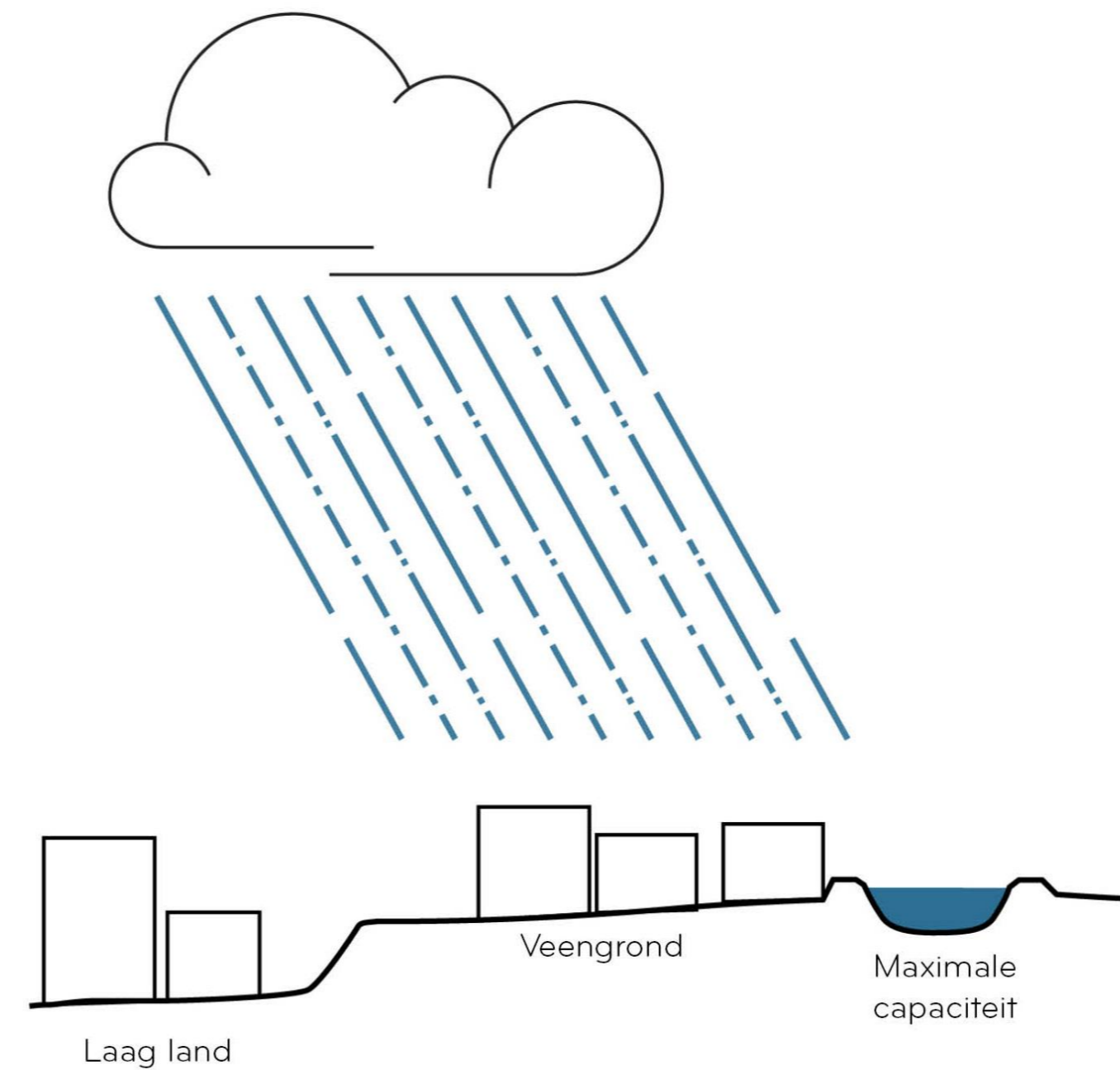


Handelingsopties gemeente?

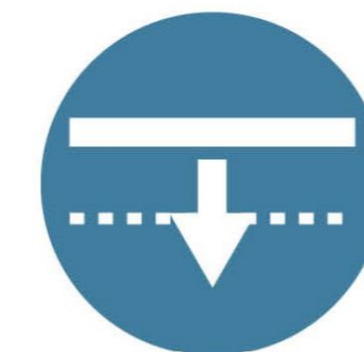
verkennen door middel van scenario's



Bodemverontreiniging



Wateroverlast



Bodemdaling



Waterkwaliteit

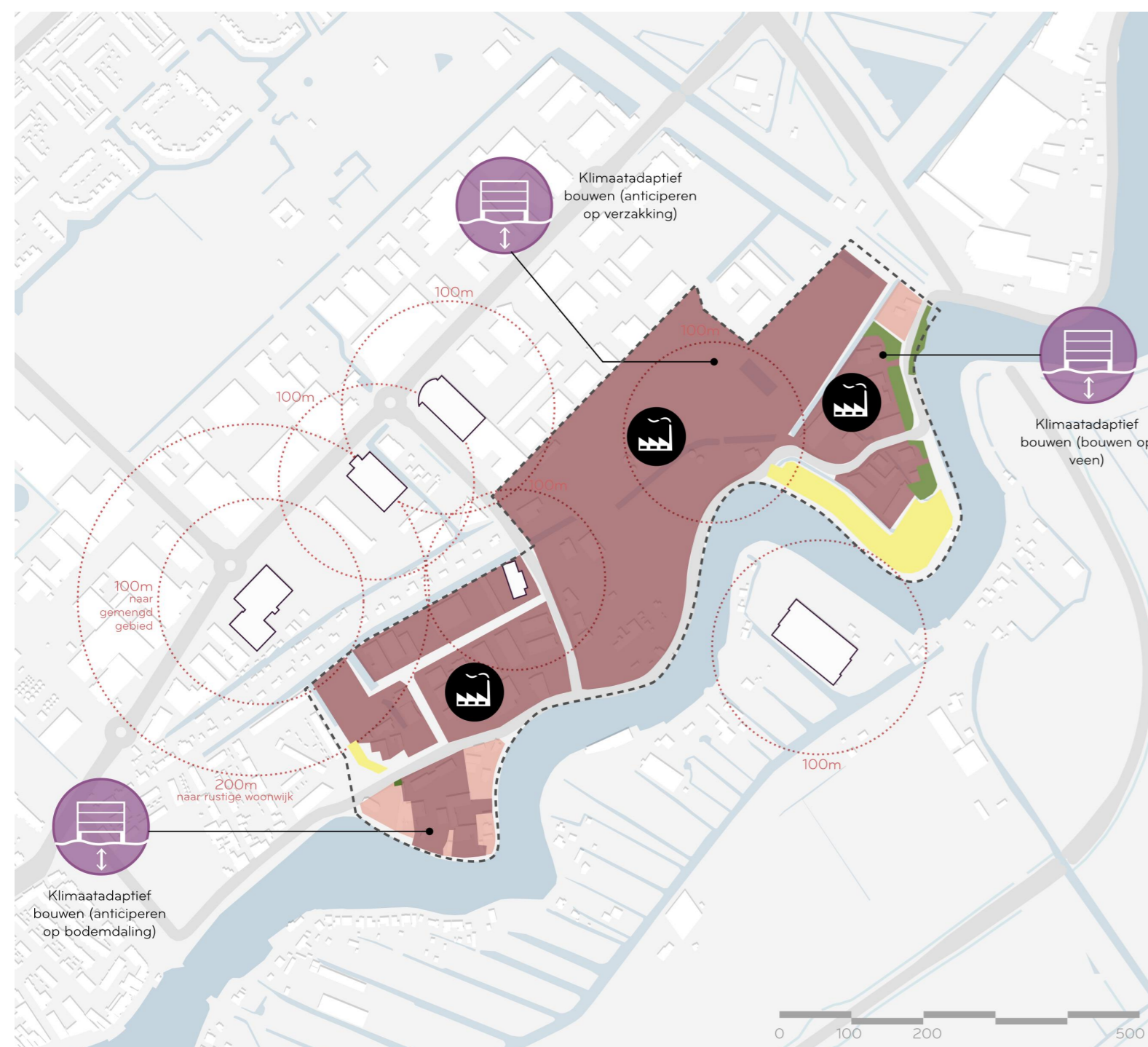


Drie onderscheidende scenario's

bedoeld als denkkaders (géén plannen)

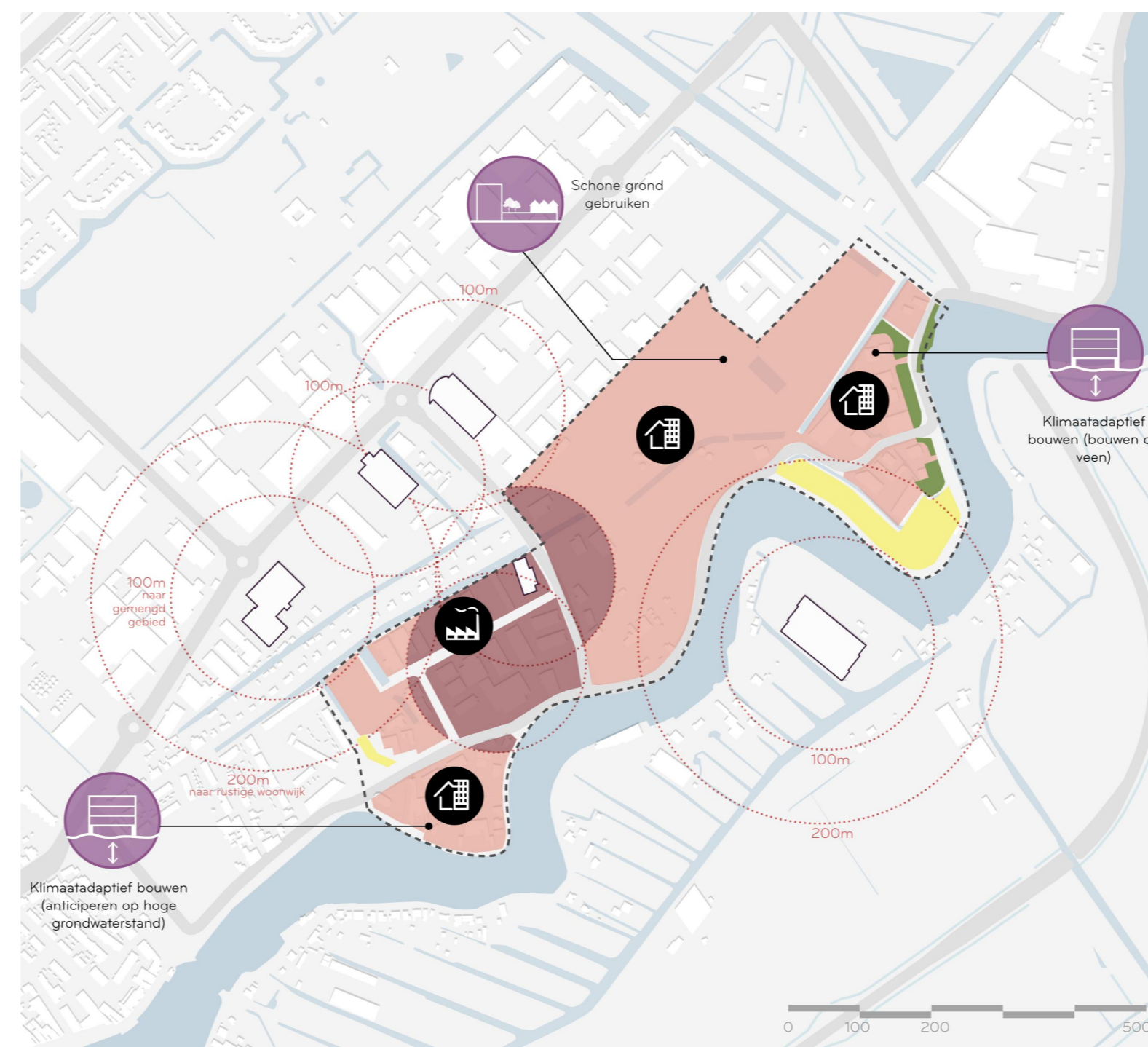
SCENARIO I

binnen huidig bestemmingsplan



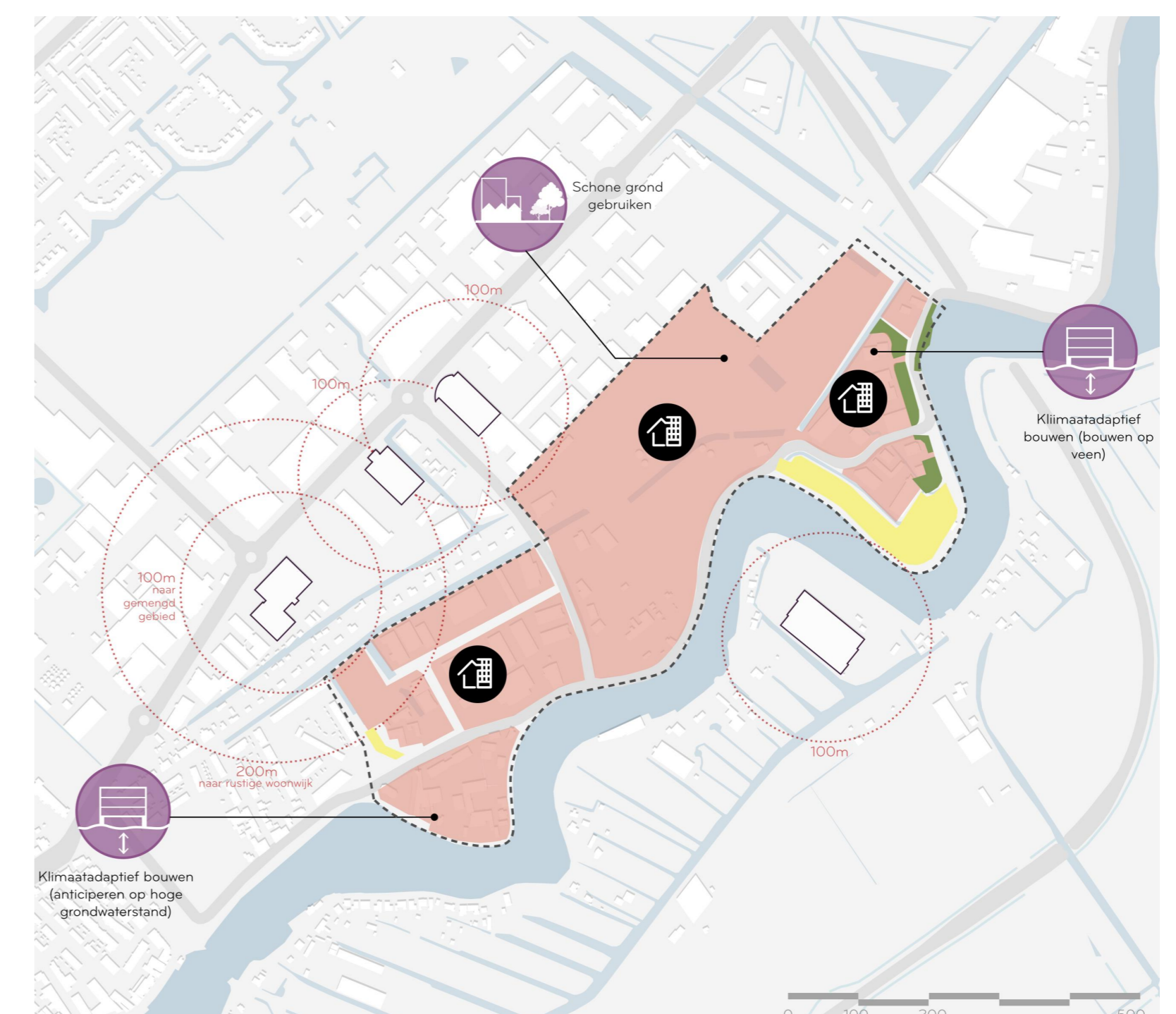
SCENARIO II

het pragmatische midden



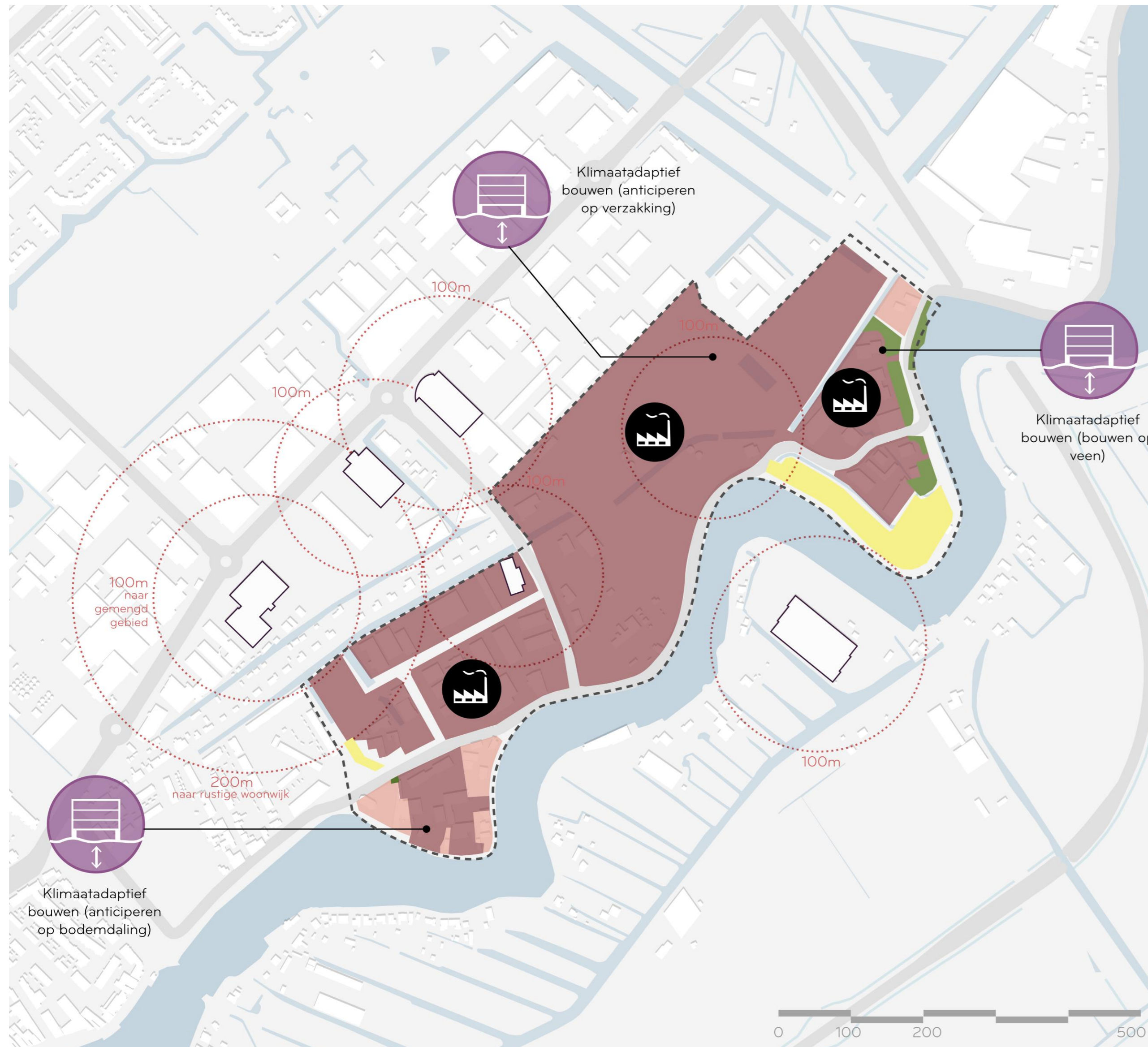
SCENARIO III

een nieuwe Amstelzone



Scenario I

binnen huidig bestemmingsplan



Op zoek naar maximale mogelijkheden binnen huidige kaders

Uitgangspunten:

- voortzetting functie bedrijventerrein
- geen uitplaatsing bestaande bedrijven
- beheersmaatregel verontreiniging (uitpompen) wordt voortgezet

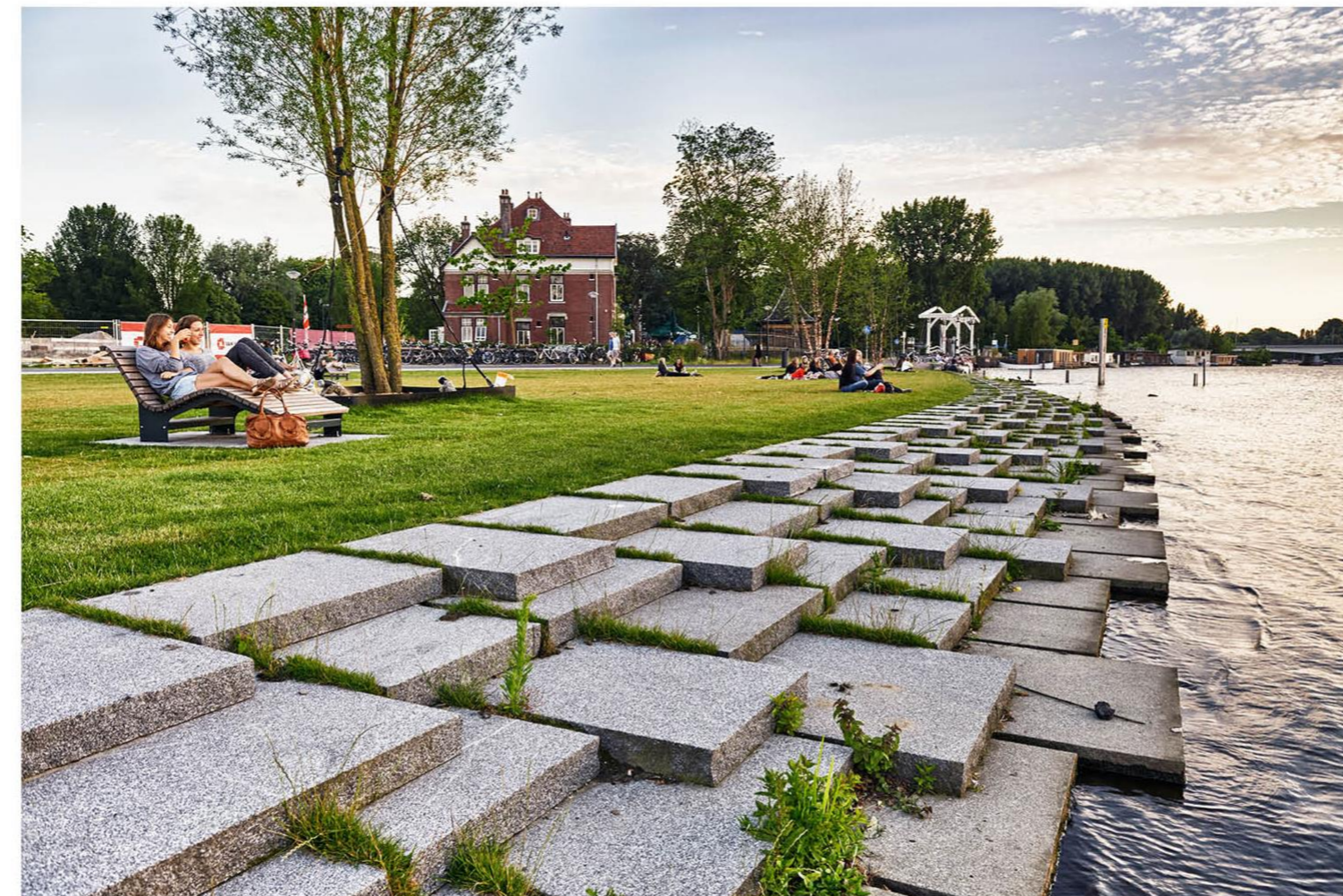
➤ maatregelen nodig voor vestiging nieuwe bedrijven vanwege verontreinigingen
[verharding verwijderen, afdekken, leeflaag + gescheiden watersysteem]

➤ maatregelen in watersysteem nodig tegen bodemdaling (deelgebieden 2, 3 en 4)



Sfeerbeeld perspectief I

kansen voor een circulaire economie



Sfeerbeeld perspectief I

kansen voor een circulaire economie

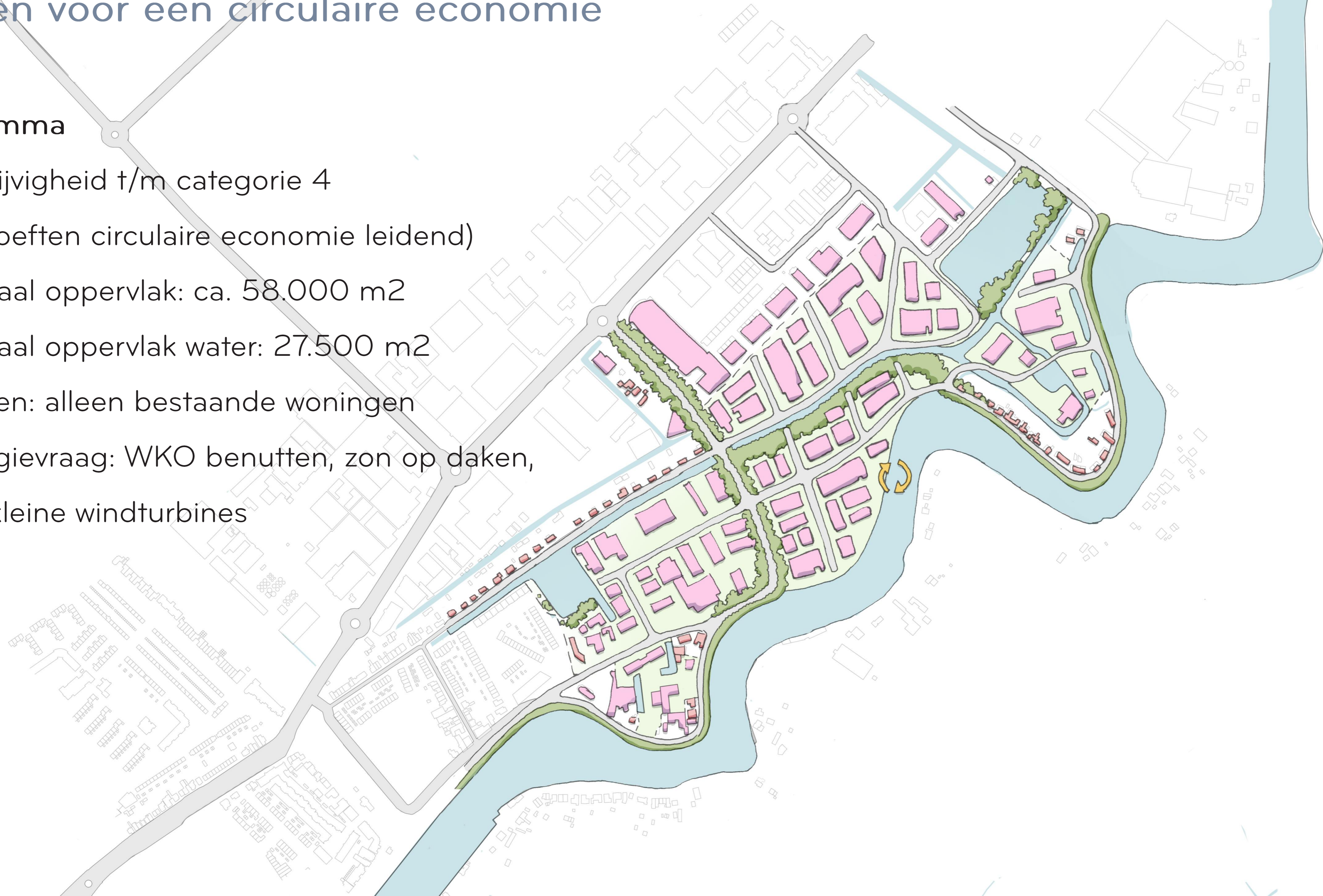


Globale plankkaart perspectief I

kansen voor een circulaire economie

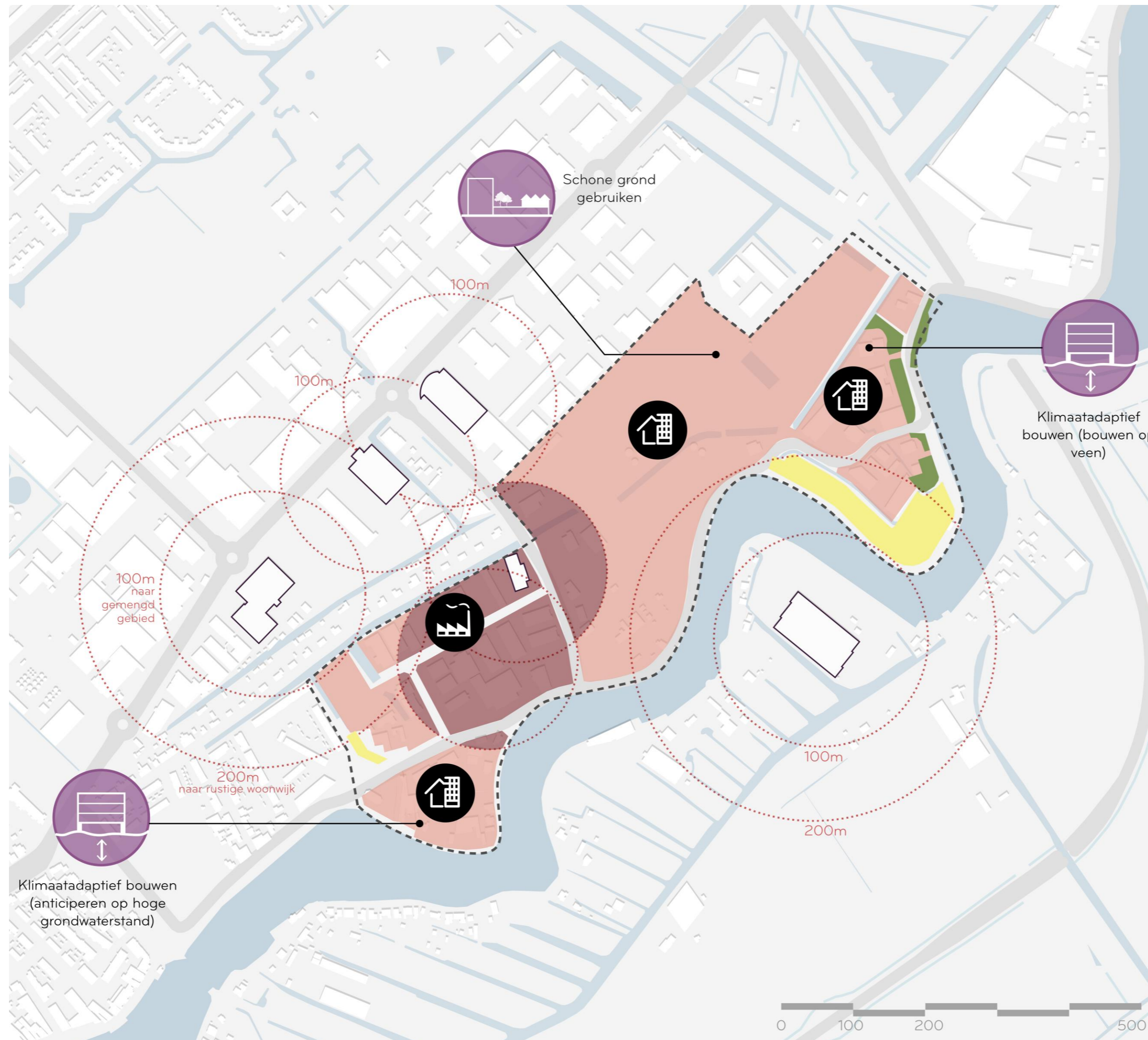
Programma

- Bedrijvigheid t/m categorie 4
(behoefden circulaire economie leidend)
- Globaal oppervlak: ca. 58.000 m²
- Globaal oppervlak water: 27.500 m²
- Wonen: alleen bestaande woningen
- Energievraag: WKO benutten, zon op daken,
evt. kleine windturbines



Scenario II

het pragmatische midden



Gemengd stedelijk gebied met gedeeltelijk behoud bedrijventerrein

Uitgangspunten:

- geen actieve uitplaatsing bedrijven
- beheersmaatregel verontreiniging (uitpompen) wordt stopgezet (stabiliseren grondwaterpeil)

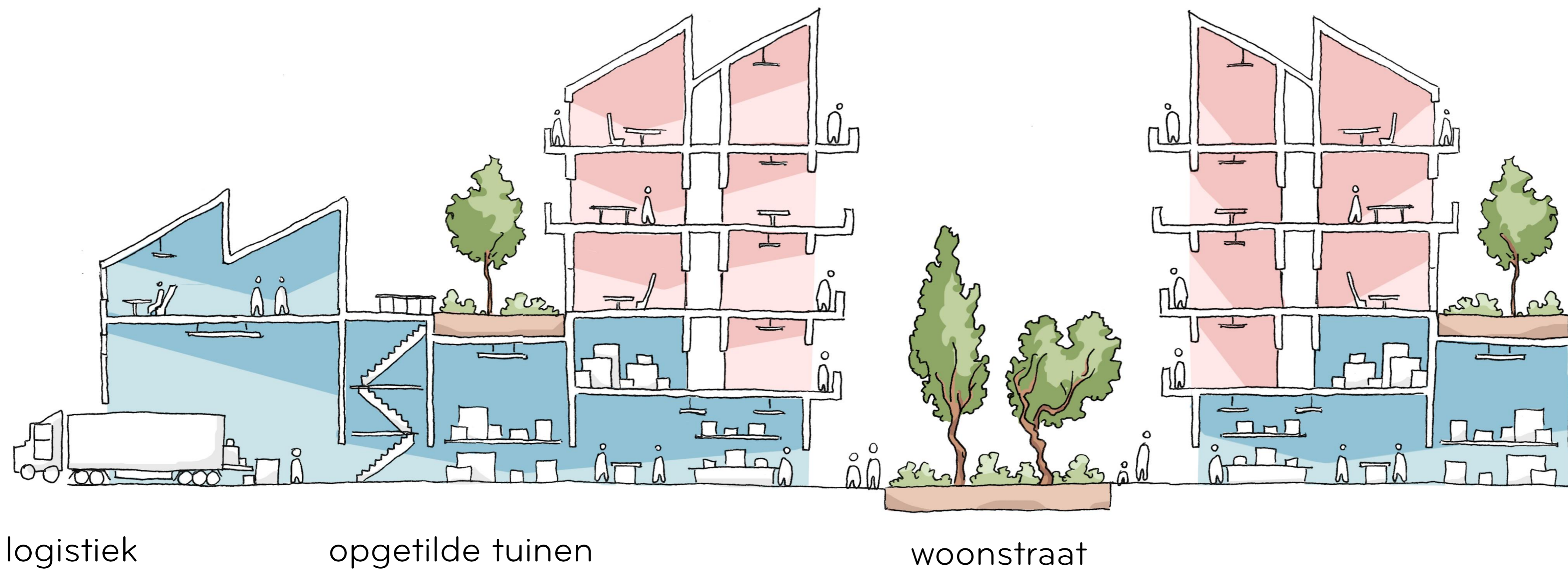
➤ maatregelen tegen verontreiniging benutten voor toevoegen gemengde functies
[verharding verwijderen, afdekken, leeflaag + gescheiden watersysteem]

➤ maatregelen in watersysteem nodig tegen bodemdaling (deelgebieden 2, 3 en 4)



Scenario II

ontwerpprincipe voor mix bedrijvigheid en wonen



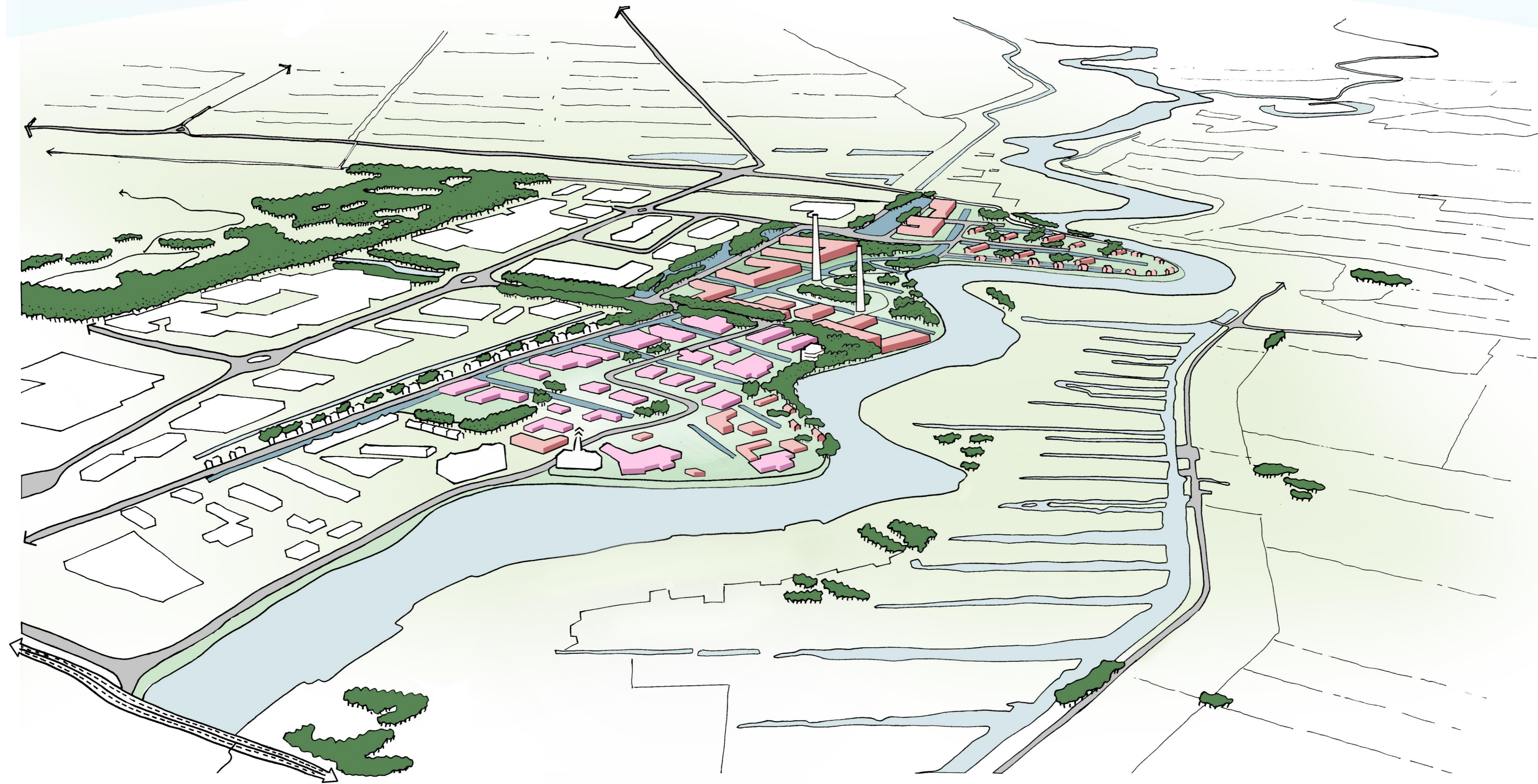
Sfeerbeeld perspectief II

ondernemend wonen



Sfeerbeeld perspectief II

ondernemend wonen

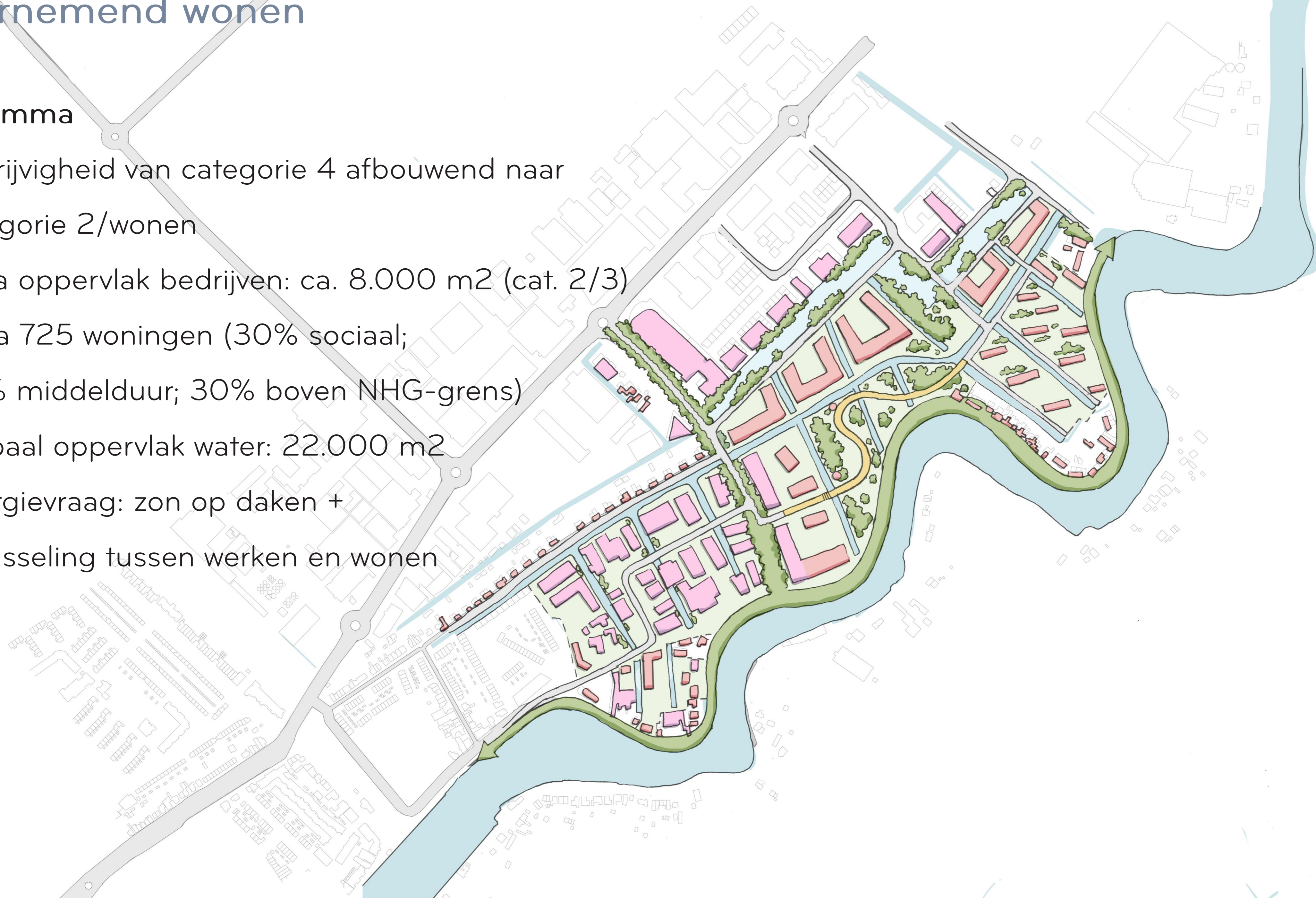


Globale plankkaart perspectief II

ondernemend wonen

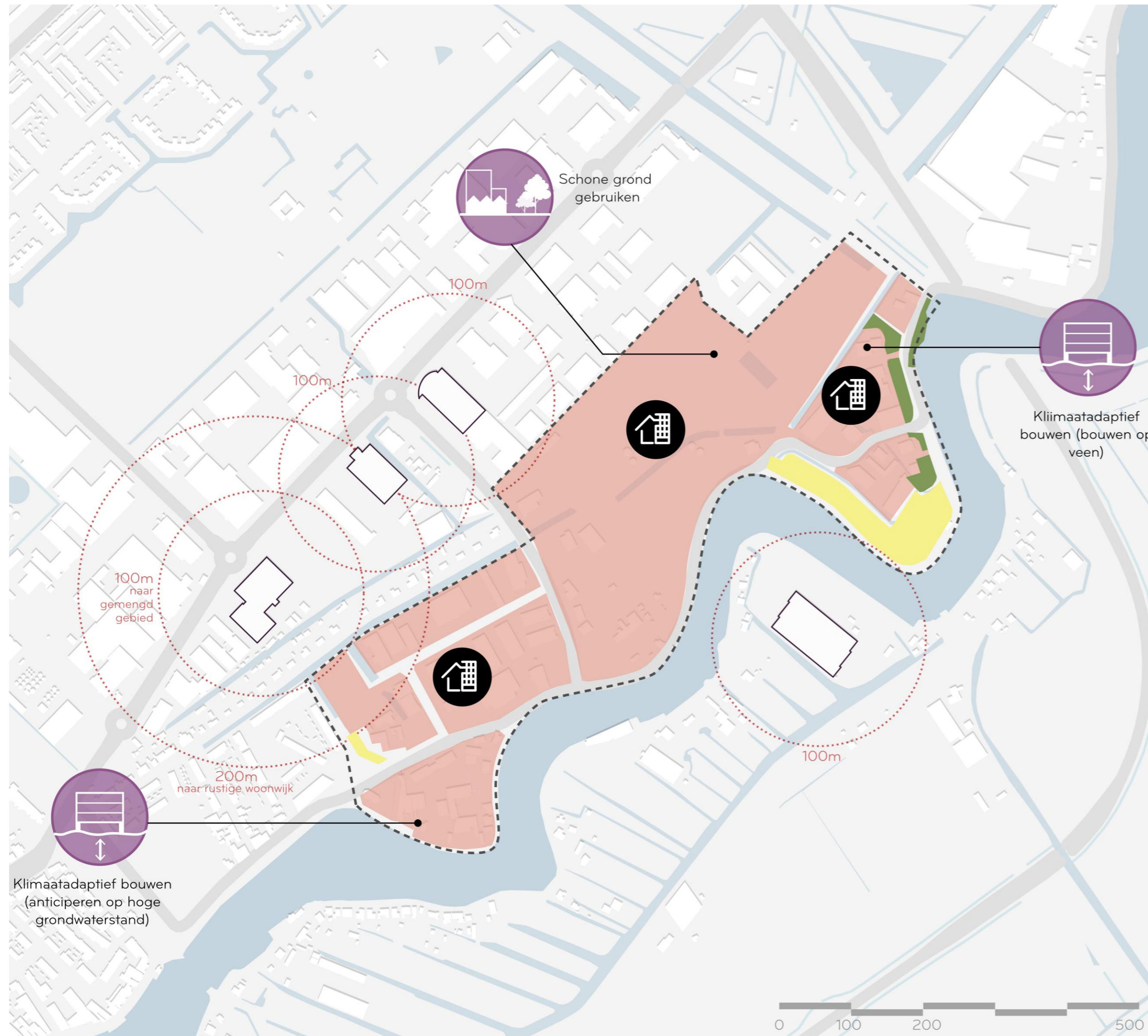
Programma

- Bedrijvigheid van categorie 4 afbouwend naar categorie 2/wonen
- Extra oppervlak bedrijven: ca. 8.000 m² (cat. 2/3)
- Circa 725 woningen (30% sociaal; 40% middelduur; 30% boven NHG-grens)
- Globaal oppervlak water: 22.000 m²
- Energievraag: zon op daken + uitwisseling tussen werken en wonen



Scenario III

een nieuwe Amstelzone



Op zoek naar maximale mogelijkheden als gemengd stedelijk gebied

Uitgangspunten:

- beheersmaatregel verontreiniging (uitpompen) wordt stopgezet (stabiliseren grondwaterpeil)
- hotspots zoveel mogelijk verwijderen
- actieve uitplaatsing/verhuizing bedrijven

➤ maatregelen tegen verontreiniging benutten voor nieuwe stedelijke ontwikkeling
[hotspots verwijderen, afdekken, leeflaag + gescheiden watersysteem]

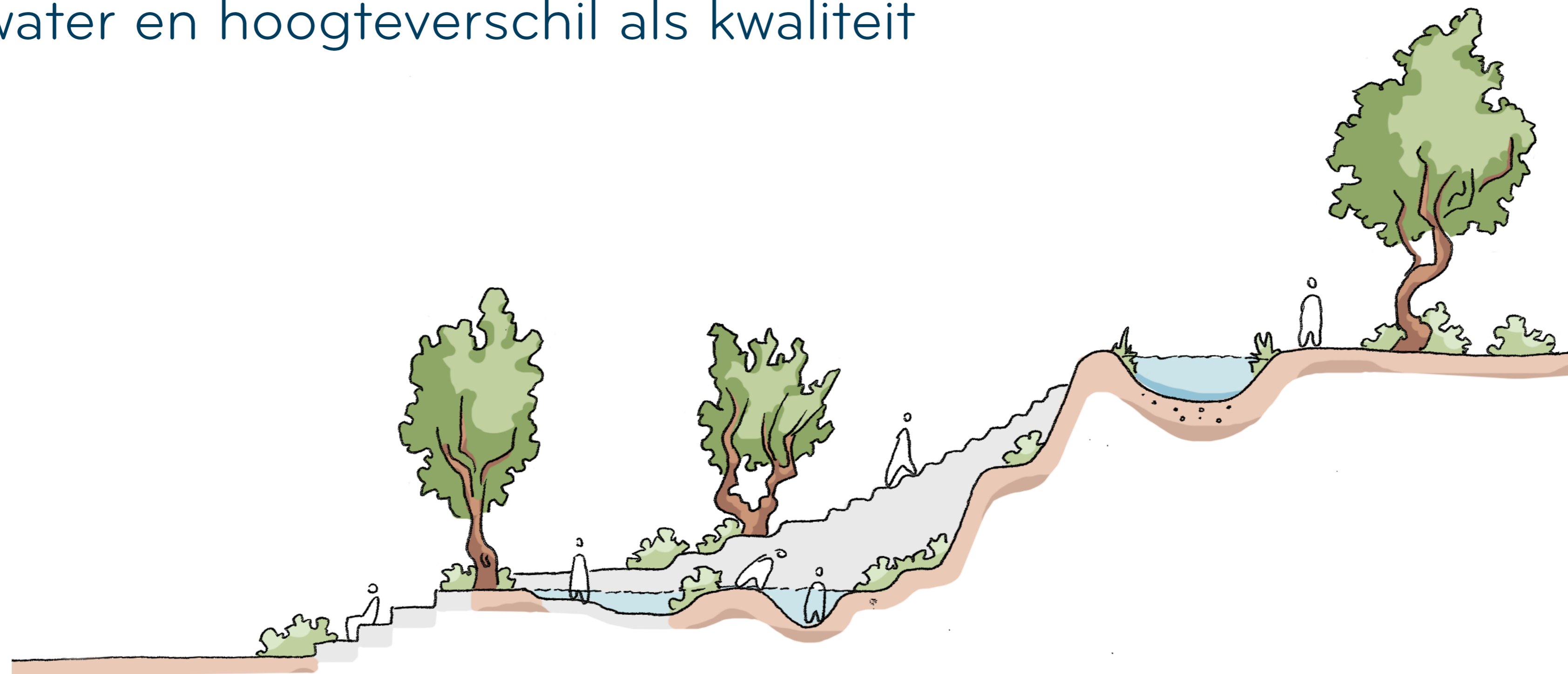
➤ maatregelen in watersysteem nodig tegen bodemdaling (deelgebieden 2, 3 en 4)



Scenario III

ontwerpprincipe 1

water en hoogteverschil als kwaliteit



Scenario III

ontwerpprincipe 2

“gecontroleerde buitenruimte”



Sfeerbeeld perspectief III

tuinen langs de Amstel



Sfeerbeeld perspectief III

tuinen langs de Amstel



Globale plankkaart perspectief III

tuinen langs de Amstel

Programma

- Bedrijvigheid max categorie 2/wonen
(kleine bedrijvigheid aan huis)
- Circa 3.000m² maatschappelijk/voorzieningen
- Circa 1.300 woningen; 30% sociaal; 40%
middelduur; 30% boven NHG-grens
- Globaal oppervlak water: ca. 30.000 m²
- Energievraag: zon op daken +
thermische energie uit Amstel



Drie onderscheidende perspectieven

SCENARIO I

binnen huidig bestemmingsplan
kansen voor een circulaire economie



SCENARIO II

het pragmatische midden
ondernemend wonen



SCENARIO III

een nieuwe Amstelzone
tuinen langs de Amstel



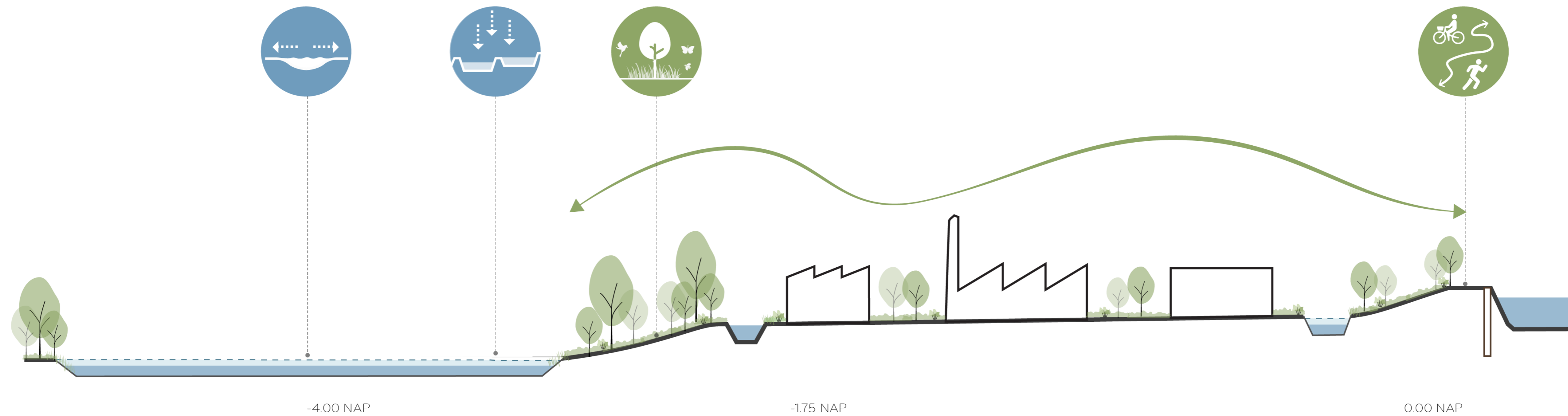
Toelichting schetsontwerpen

recreatieve routes



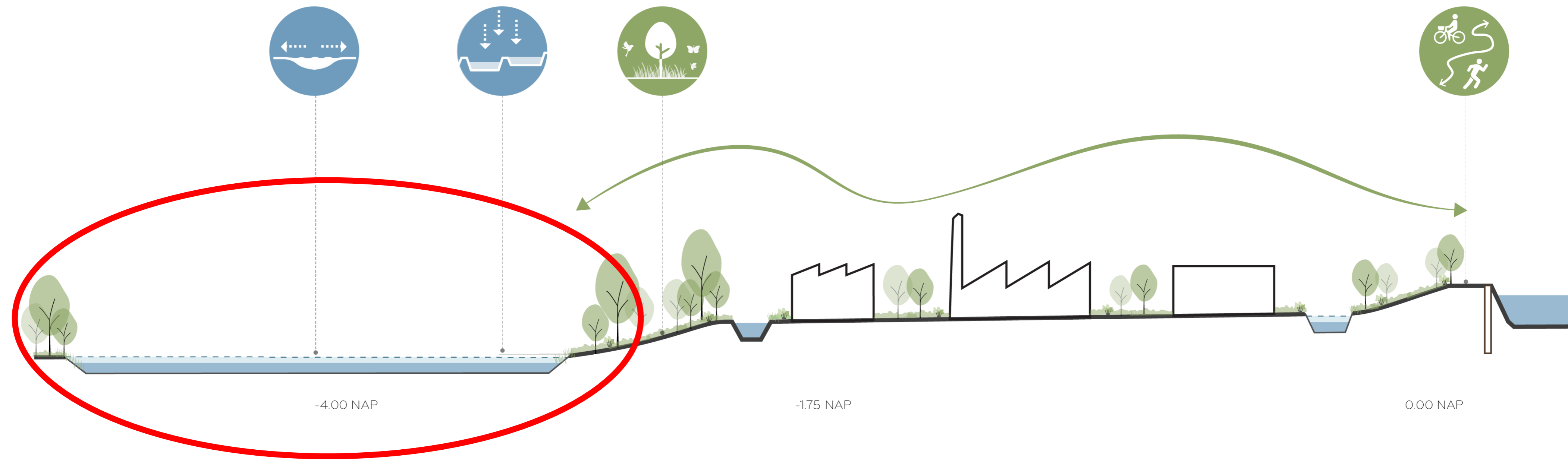
Toelichting schetsontwerpen

doorsneden met maatregelen bodem- en watersysteem



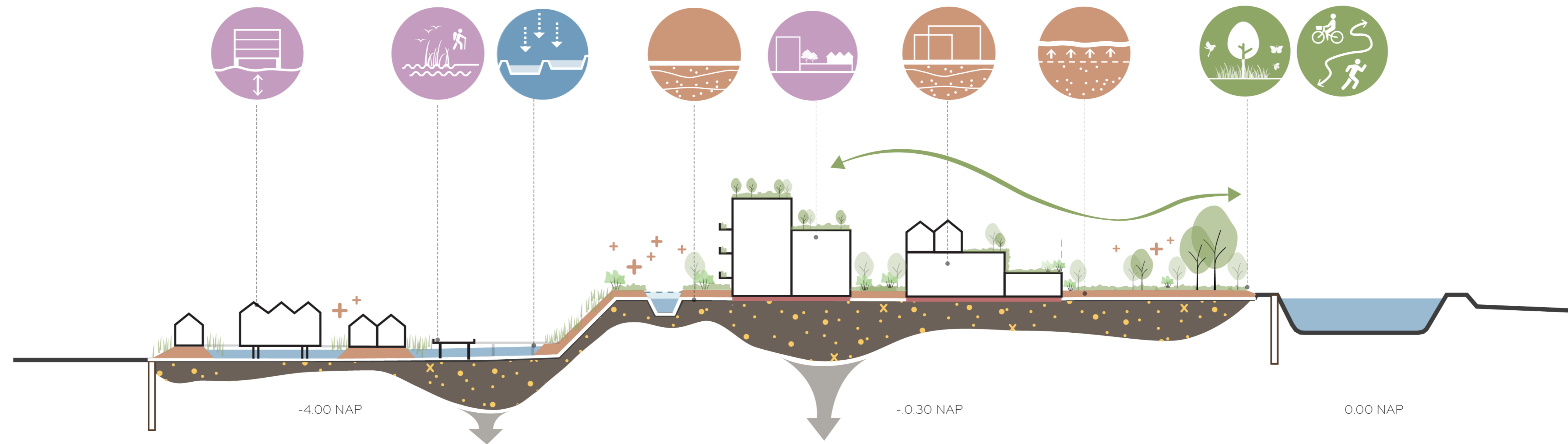
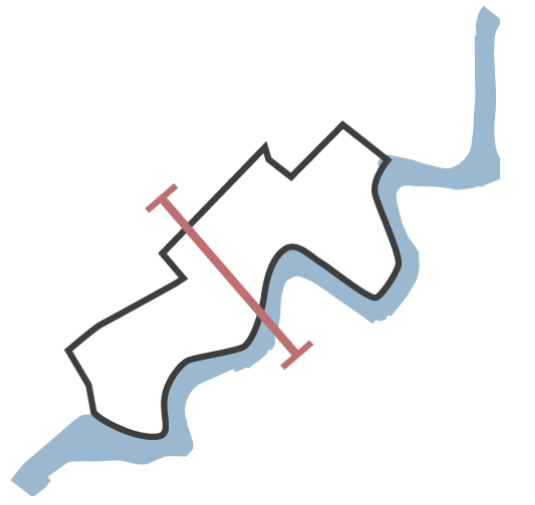
Toelichting schetsontwerpen

doorsnedes met maatregelen bodem- en watersysteem



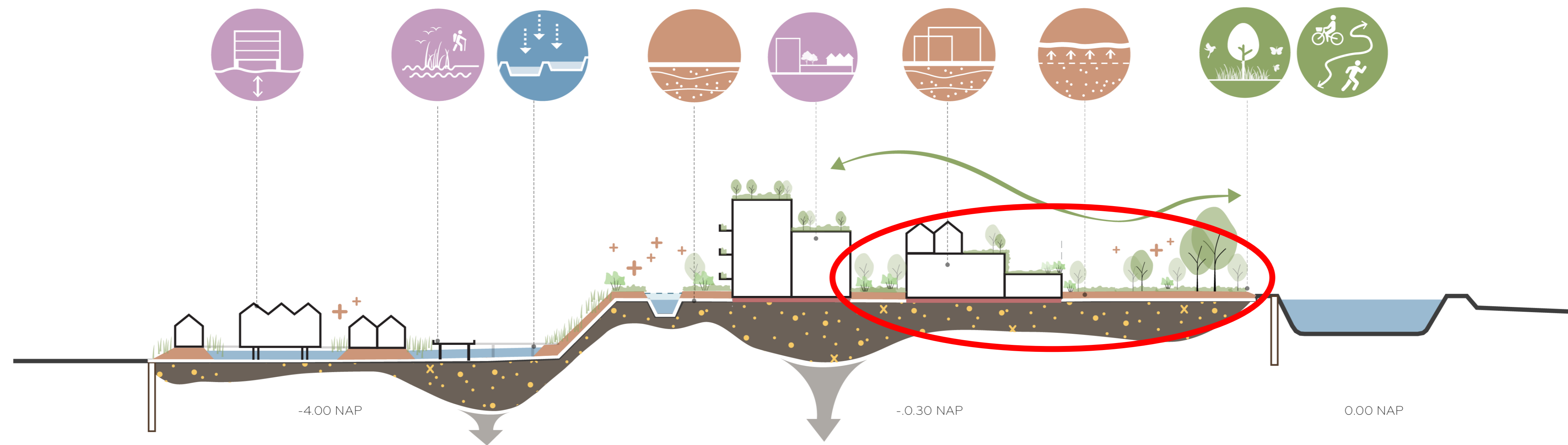
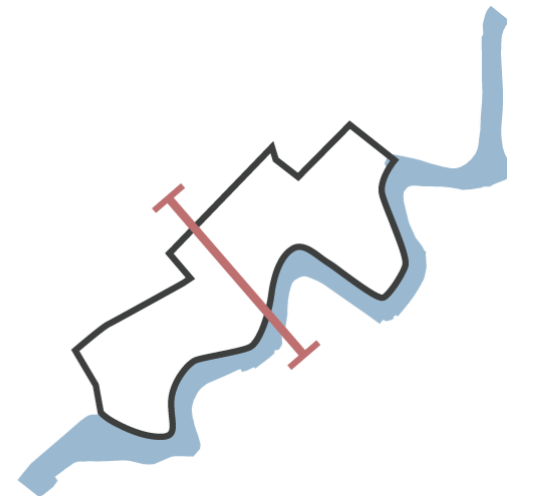
Toelichting schetsontwerpen

doorsnedes met maatregelen bodem- en watersysteem



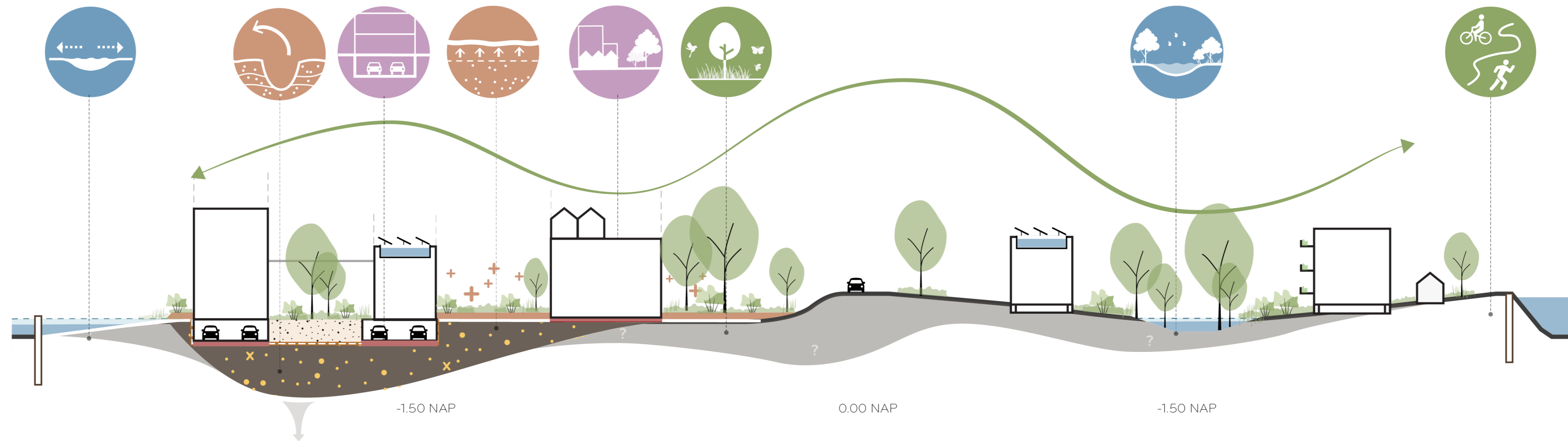
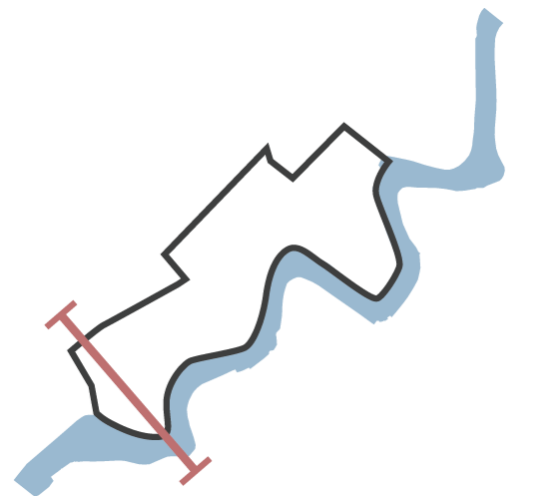
Toelichting schetsontwerpen

doorsnedes met maatregelen bodem- en watersysteem



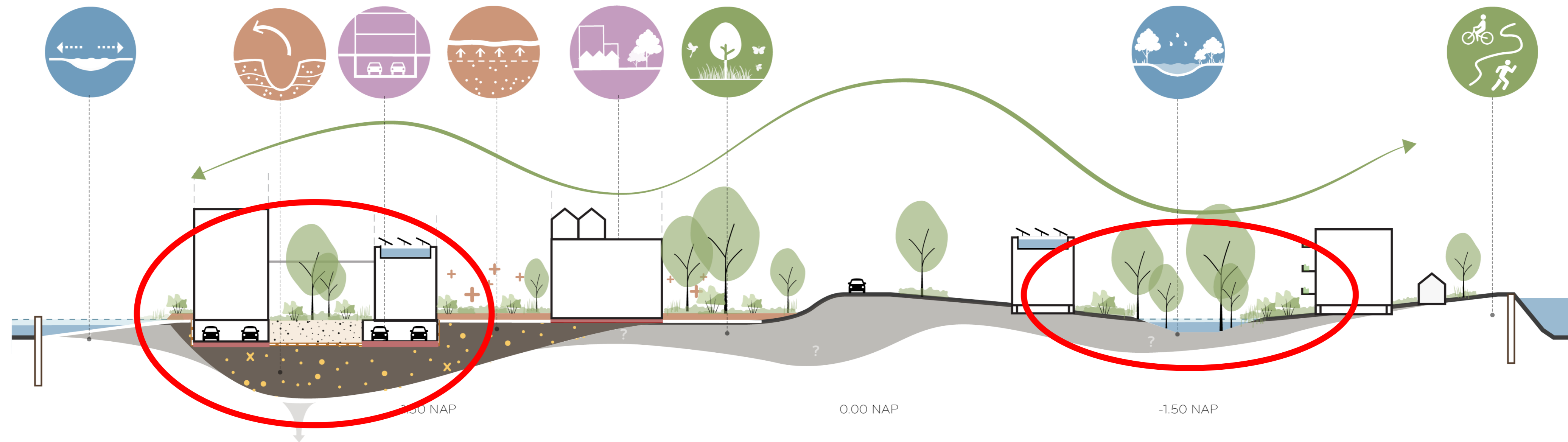
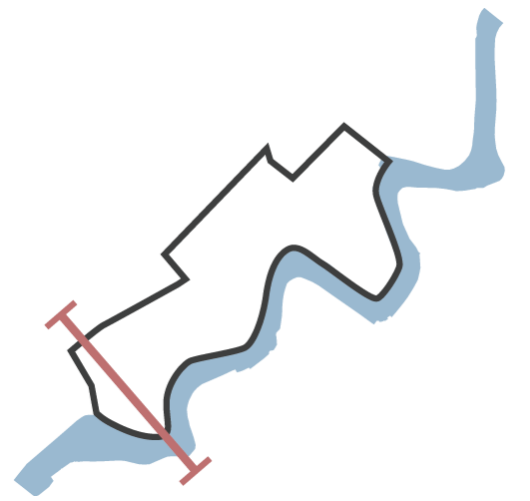
Toelichting schetsontwerpen

doorsnedes met maatregelen bodem- en watersysteem



Toelichting schetsontwerpen

doorsnedes met maatregelen bodem- en watersysteem




Hoe nu verder?

- Reacties ophalen en aanscherpen
- Globaal rekenen
- Advies opstellen
- Besluitvorming college B&W/gemeenteraad over vervolg (begin 2024)
- Start klankbordgroep (na besluitvorming)

PARTICIPATIE | ANALYSE | SCENARIO'S | PERSPECTIEVEN | ADVIES | BESLUITVORMING





OKRA

WAT VINDT U GOED?
WAT MIST U?

