



Verdiepende SWOT-analyses RHDHV en ambtelijk

zoektocht azc (19 april 2024)

voor collegebehandeling 23 april 2024 (2024 – 029075)

Leeswijzer en uitgangspunten RHDHV SWOT-analyses

SWOT staat voor:

- Strengths (sterktes) : aspecten die met zekerheid een positief kenmerk van de locatie zijn
- Weaknesses (zwaktes): aspecten die met zekerheid een negatief kenmerk van de locatie zijn
- Opportunities (kansen): positieve aspecten die mogelijk voor kunnen komen
- Threats (bedreigingen): negatieve aspecten die mogelijk voor kunnen komen

De SWOTS zijn met een vaste volgorde ingedeeld en zijn met sub-categorieën geordend, namelijk:

A (analyse) : belangrijke aspecten die uit de analyse zijn gekomen

VV (veel voorkomend): aspecten die bij veel locaties voorkomen

O (onderscheidend): aspecten die locatie onderscheid van andere locaties

Toelichting bouwlagen: het maximaal aantal bouwlagen is bepaald aan de hand van omliggende bebouwing. Het azc wordt daarmee op gelijke hoogte gesteld. Bij bestaande gebouwen wordt het bestaande aantal bouwlagen gerekend.

Toelichting kosten:

Er zijn kosten indicatoren in beeld gebracht die invloed hebben op de totale ontwikkelkosten van een azc op een bepaalde locatie. Daarbij geldt:

€: relatief lage kosten

€€: gemiddelde kosten

€€€: duur

De kosten voor huren of kopen van de grond is buiten beschouwing gelaten. Locaties kunnen in waarde verschillen afhankelijk van locatie en bestemming. Het huren van agrarische grond is mogelijk goedkoper dan gronden met woon/bedrijfsbestemming.

Daarnaast zijn extra kosten voor nadeelcompensatie (voorheen planschade) en beroepsprocedures niet meegenomen.

OA-1: Rondehoep Oost



- Terrein | Bouwhoogte 2 lagen | Privaat eigendom
- Kosten indicatoren:
 - Bouwrijpmaken €€
 - Bouwen €
 - Woonrijp maken €€ (vanwege veiligheidsmaatregelen)
 - Aankoop / huur grond voor ontsluiting €€
 - Bijkomende kosten: stabiliseren van de grond vanwege nabijheid van water
- Planning
 - Afspraken maken met eigenaar, ca. half jaar
 - Ontwerp ca. half jaar
 - Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
 - Bouw: minimaal 1,5 jaar, incl bouwrijpmaken
 - Ingebruikname: **H1 2027**

SWOT-ANALYSE

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Bushalte en supermarkt zijn op korte loopafstand. • [A] Goede milieukwaliteit met goede luchtkwaliteit en acceptabele geluidsdruk vanuit omliggende wegen. Geen industrie in de buurt. • [O] Grote kavel, opvangcapaciteit van 250 personen kan hier makkelijk worden gerealiseerd 	<ul style="list-style-type: none"> • [O] Veel water in de buurt, extra veiligheidsmaatregelen nodig tegen verdrinkingsgevaar • [O] Locatie ligt dichtbij een rotonde, kan gevaarlijke situaties opleveren door het ontbreken van zebrapaden aan de kant van het terrein • [O] Er is een brug nodig om terrein te ontsluiten, of: • [O] Ontsluiting via privé terrein • [O] ca. 20% van het terrein mag niet bebouwd worden vanwege waterkering
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [VV] Sociaal veilige omgeving voor de asielzoekers • [VV] Door ligging in de dorpskern is er meer kans op integratie • [O] Ruimte voor ondersteunende voorzieningen op het kavel • [O] Mogelijkheden voor tijdelijke inrichting en (iets) snellere planning • [O] Mogelijkheden voor flexibiliteit, extra capaciteit kan gerealiseerd worden met bijplaatsen van caravans o.i.d 	<ul style="list-style-type: none"> • [VV] Door ligging dichtbij andere woningen is er kans op overlast (zowel tijdens bouw als gebruik) • [VV] Dichtbij bestaande woningen, lange procedures te verwachten.

OA-1: Rondehoep Oost



- Terrein | Bouwhoogte 2 lagen | Privaat eigendom
- Kosten indicatoren:
 - Bouwrijpmaken €€
 - Bouwen €
 - Woonrijp maken €€ (vanwege veiligheidsmaatregelen)
 - Aankoop / huur grond voor ontsluiting €€
 - Bijkomende kosten: stabiliseren van de grond vanwege nabijheid van water
- Planning
 - Afspraken maken met eigenaar, ca. half jaar
 - Ontwerp ca. half jaar
 - Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
 - Bouw: minimaal 1,5 jaar, incl bouwrijpmaken
 - Ingebruikname: **H1 2027**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES	ZWAKTES
<p>(zie sterktes bij RHDHV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ondanks potentie is kavel onbebouwd: kennelijk geen urgentie bij eigenaar
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijke bebouwing in woonwijk ipv weiland • Voetpad aanleggen 	<ul style="list-style-type: none"> • Onbekend wat eigenaar met kavel wil <p>Hoog risicoprofiel voor draagvlak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • woonwijk vlakbij • potentiële oorzaken sociale onveiligheid • sociale structuur: kans op procedures • conflict met gemeente in het verleden • huidige functie / (natuur)waarde

OA-2: Holendrechteweg 35



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Vleermuizenonderzoek ca. 1 jaar
- Ingebruikname: **H2 2028**

SWOT analyse	
STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Locatie biedt ruimte voor voldoende opvangplekken. • [A] Mogelijk ruimte voor ondersteunende voorzieningen op de locatie. • [A] Supermarkt (15 minuten) en OV-verbinding (13 minuten) op loopafstand. • [VV] Goede milieukwaliteit met goede luchtkwaliteit en acceptabele geluidsdruk vanuit omliggende wegen. Geen industrie in de buurt. • [O] Groene omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Is gelegen in BPL, toestemming van provincie nodig. • [A] Er moet vleermuizenonderzoek plaatsvinden. Werkt vertragend op de planning. • [O] Ontsluitingsroute moet verbeterd worden. • [O] Holendrechteweg biedt weinig ruimte om een verkeersveilige situatie voor met name voetgangers te realiseren. • [O] Tennisclub ligt heel dichtbij. In het kader van bedrijven en mileuzonering moet er in principe 50 meter afstand gehouden worden tussen tennisbanen en gevoelige functies. Dit is bijna de volledige breedte van het onderzoeksterrein.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [O] Mogelijkheden voor flexibiliteit, extra capaciteit kan gerealiseerd worden met bijplaatsen van caravans o.i.d. • [O] Ligging aan de rand van het dorp, daardoor relatief weinig overlast voor omwonenden. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Bomen dienen waarschijnlijk gekapt te worden. • [A] Toestemming van Waterschap AGV nodig om te bouwen op het terrein door aanwezigheid waterkering. • [O] Bovengenoemde bedreigingen zijn niet van toepassing als er buiten de waterkering en buiten de risicocontour gebouwd wordt. Daar is het perceel groot genoeg voor. • [O] Terrein is momenteel in gebruik als een bloemkwekerij.

OA-2: Holendrechteweg 35



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | privaat eigendom
 Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Vleermuizenonderzoek ca. 1 jaar
- Ingebruikname: **H2 2028**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • Kavel reeds deels bebouwd, waardoor bouw azc sneller kan • Voorbelasting deel terrein waarschijnlijk niet nodig 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap • Actief bedrijf gevestigd, met woonhuis • Veengrond (max 1 bouwlaag)
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Omdat reeds bebouwd is en bestemming detailhandel heeft zal ontheffing Bijzonder Provinciaal Landschap makkelijker zijn • Gebiedsontwikkeling ook ten noorden van tennisbaan makkelijker 	<ul style="list-style-type: none"> • Onbekend wat eigenaar wil • Tegen tennispark aan <p>Hoog risicoprofiel draagvlak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nabijheid woonwijk • potentiële oorzaken sociale onveiligheid • sociale structuur: kans op procedures • conflict met gemeente in het verleden • huidige functie en waarde van locatie

OA-3: Middenweg



Terrein | bouwhoogte maximaal 3 lagen | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Ontsluitingsweg maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Vleermuizenonderzoek ca. 1 jaar
- Ingebruikname: **H2 2028**

SWOT analyse



STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Supermarkt op 12 minuten loopafstand. • [A] Mogelijk ruimte voor ondersteunende voorzieningen op de locatie. • [VV] Goede milieukwaliteit met gezonde luchtkwaliteit en acceptabele geluidsdruk vanuit omliggende wegen. Geen industrie in de buurt. • [VV] Sociaal veilige omgeving voor asielzoekers zodra Gijsbrechtkwartier is gerealiseerd. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Ligt in BPL, toestemming van provincie nodig. • [A] Er moet vleermuizenonderzoek plaatsvinden. Werkt vertragend op de planning. • [O] Voor ontsluiting van het terrein is het azc afhankelijk van derden, mogelijk kan dit via het Gijsbrechtkwartier.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [O] Mogelijkheden voor flexibiliteit, extra capaciteit kan gerealiseerd worden met bijplaatsen van caravans o.i.d. • [O] Mogelijk kan de ontsluiting via het Gijsbrechtkwartier verlopen, dit is tevens een veilige route richting het dorp. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Bomen dienen waarschijnlijk gekapt te worden. • [VV] Door ligging dichtbij andere woningen is er kans op overlast (zowel tijdens bouw als gebruik). • [VV] Dichtbij bestaande woningen, lange procedures te verwachten.

OA-3: Middenweg



Terrein | bouwhoogte maximaal 3 lagen | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Ontsluitingsweg maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Vleermuizenonderzoek ca. 1 jaar
- Ingebruikname: **H2 2028**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • Sluit aan op Gijsbrechtkwartier (voormalig manegeterrein) • Aan bebouwde kom • Groene en recreatieve omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen toegang tot openbare weg, niet via Middenweg noch Holendrechteweg • Aan beide wegen geen voetpad en geen vrijliggend fietspad • Raadsbesluit 2019 bij kaders manegeterrein: 2 kavels zuidkant behouden; cultuurhistorische en ecologische waarden • 2019 afspraak met provincie dat deze 2 kavels gronden onderdeel blijven van landschappelijk gebied • Veengrond (max 1 bouwlaag)
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Gebiedsontwikkeling mogelijk maken, ook op naastgelegen kavel ten noorden van tennisclub 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdrinking, met name Bullewijk • Afhankelijk van aanpalende eigenaren voor toegang tot openbare weg • ontgrenzingsverzoek Bijzonder Provinciaal Landschap alleen met ruimtelijke visie voor gebied tussen Middenweg – Holendrechteweg – A9 <p>Hoog risicoprofiel draagvlak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nabijheid woonwijk • potentiële oorzaken sociale onveiligheid • sociale structuur: kans op procedures • huidige functie en waarde van locatie

OA-5: Machineweg 4



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | privaat eigendom
Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Ingebruikname: **H2 2027**

SWOT analyse



STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Locatie biedt ruimte voor voldoende opvangplekken. • [A] Mogelijk ruimte voor ondersteunende voorzieningen op de locatie. • [A] Supermarkt (12 minuten) en OV-verbinding (5 minuten) op loopafstand. • [VV] Goede milieukwaliteit met goede luchtkwaliteit en acceptabele geluidsdruk vanuit omliggende wegen. Geen industrie in de buurt. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Is gelegen in BPL, toestemming van provincie nodig. • [O] Ontsluitingsroute moet worden verbeterd voor voetgangers en fietsers.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [O] Mogelijkheden voor flexibiliteit, extra capaciteit kan gerealiseerd worden met bijplaatsen van caravans o.i.d. • [O] Ligging aan de rand van het dorp, daardoor relatief weinig overlast voor omwonenden. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Bomen dienen waarschijnlijk gekapt te worden. • [A] Toestemming van Waterschap AGV nodig om te bouwen op het terrein door aanwezigheid waterkering. • [O] Bovengenoemde bedreigingen zijn niet van toepassing als er buiten de waterkering en buiten de risicocontour gebouwd wordt. Daar is het perceel groot genoeg voor. • [O] Terrein herbergt momenteel een aantal bedrijfspanden en – woning van een transportbedrijf. Gedeeld gebruik icm een azc is niet wenselijk met oog op veiligheid.

OA-5: Machineweg 4



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Ingebruikname: **H2 2027**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES

- bebouwing past goed in ruimtelijk beeld
- naast woonwijk en niet tegenaan

ZWAKTES

- Laag sociaalveilige omgeving: buitengebied
- Nauwelijks verlichting
- Geen voetpad, behalve smal schelpenpad
- Op Machineweg wordt hard gereden
- Veengrond (max 1 bouwlaag)

KANSEN

- Eigenaar staat open voor verkoop
- Locatie suboptimaal voor transportbedrijf: Machineweg smal en naast dorp
- Bestaande woonwijk stap voor stap uitbreiden richting Machineweg

gemiddeld risicoprofiel draagvlak:

- op enige afstand tot woonwijk
- sociale structuur
- weinig potentiële oorzaken sociale onveiligheid
- geen conflicten met gemeente in verleden
- geen maatschappelijke onvrede en geringe functie/waarde van locatie

BEDREIGINGEN

- Verdrinking
- Enige afzondering/isolement van woongebieden
- Mogelijk onvoldoende stroomafname

OA-11: Koningin Wilhelminalaan 2



- Terrein en gebouw | Eigendom gemeente Ouder-Amstel
- Oud schoolgebouw, bouwjaar 1959 | grondoppervlak 581 m² | bruto vloeroppervlak ca. 1160 m² | grondoppervlak voormalig schoolplein: ca. 1000 m²
- Kosten indicatoren:
 - Geen kosten bouw+woonrijp maken
 - Mogelijke kosten asbestsanering €€
 - Woongeschikt maken/verbouwing €€
- Planning:
 - Ontwerp ca. half jaar
 - Vleermuizen onderzoek 1 jaar
 - Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
 - Verbouwing, ca. half jaar
 - Ingebruikname: **H2 2026**

SWOT-ANALYSE RHDHV



STERKTES

- **[A]** Bushalte en supermarkt zijn op 5 minuten loopafstand met veilige route
- **[VV]** Goede milieukwaliteit met gezonde luchtkwaliteit en acceptabele geluidsdruk vanuit omliggende wegen. Geen industrie in de buurt.
- **[O]** Speelplaats voor kinderen aanwezig.

ZWAKTES

- **[O]** Speelplaats gaat verloren als er op het voormalig schoolplein wordt gebouwd.
- **[O]** Nauwelijks parkeerplekken, er moet in de wijk geparkeerd worden.

KANSEN

- **[VV]** Sociaal veilige omgeving voor de asielzoekers.
- **[VV]** Door ligging in de dorpskern is er meer kans op integratie.
- **[O]** Duurzaam hergebruik van bestaand gebouw.
- **[O]** In het bestaande gebouw kunnen er ca. 100 opvangplekken worden gerealiseerd. Als men dit voldoende opvangplekken vindt dan kan het schoolplein voor recreatie worden behouden.
- **[O]** Snelle realisatie mogelijk.

BEDREIGINGEN

- **[VV]** Dichtbij bestaande woningen, lange procedures te verwachten.
- **[VV]** Door ligging dichtbij andere woningen is er kans op overlast (zowel tijdens bouw als gebruik).
- **[O]** Oud gebouw, mogelijk asbestsanering noodzakelijk.
- **[O]** Doordat het een oud gebouw is, is jaarrond onderzoek naar vleermuizen hoogstwaarschijnlijk nodig (+1 jaar planning).

OA-11: Koningin Wilhelminalaan 2



- Terrein en gebouw | Eigendom gemeente Ouder-Amstel
- Oud schoolgebouw, bouwjaar 1959 | grondoppervlak 581 m² | bruto vloeroppervlak ca. 1160 m² | grondoppervlak voormalig schoolplein: ca. 1000 m²
- Kosten indicatoren:
 - Geen kosten bouw+woonrijp maken
 - Mogelijke kosten asbestsanering €€
 - Woongeschikt maken/verbouwing €€
- Planning:
 - Ontwerp ca. half jaar
 - Vleermuizen onderzoek 1 jaar
 - Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
 - Verbouwing, ca. half jaar
 - Ingebruikname: **H2 2026**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES

- Regie in eigen hand: gemeentelijk bezit
- Meerjarige, duurzame sociale functie in overheidsgebouw

ZWAKTES

- Voor de huidige huurders niet eenvoudig betaalbare, laat staan gezamenlijke ruimtes te vinden in Ouderkerk
- Kansrijk geachte locatie voor tijdelijke huisvesting Kofschip en Amstelschool

KANSEN

- COA draagt bij aan duurzame renovatie van het gebouw, ook voor situatie na gebruik asielzoekers
- COA verbetert de buitenruimte
- Hogere huurinkomsten dan van maatschappelijke huurders
- Eventueel verkoop gebouw

BEDREIGINGEN

- Vertrek huidige huurders zonder goede herhuisvesting leidt tot maatschappelijke onrust
- Tijdelijke huisvesting Kofschip en Amstelschool elders kostbaar (€ 400.000) en nog geen locaties op het oog

Hoog risicoprofiel draagvlak:

- middenin woonwijk
- potentiële oorzaken sociale onveiligheid
- sociale structuur: kans op procedures
- huidige functie/waarde van locatie

OA-14: Rondehoep West 25



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Ingebruikname: **H2 2026**

SWOT analyse

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Locatie biedt ruimte voor voldoende opvangplekken. • [A] Mogelijk ruimte voor ondersteunende voorzieningen op de locatie. • [VV] Goede milieukwaliteit met acceptabele luchtkwaliteit en acceptabele geluidsdruk vanuit omliggende wegen. Geen industrie in de buurt. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Is gelegen in BPL, toestemming van provincie nodig. • [A] Er ligt een ondergrondse hoogspanningskabel langs het perceel. • [A] Supermarkt (20 minuten) en OV-verbinding (33 minuten) op loopafstand, maar geen apart voet- of fietspad. • [A] Ontsluiting dient te worden verbeterd voor een veilige afwikkeling van verkeer. • [O] Verkeersveiligheid op de Rondehoep West moet worden verbeterd voor voetgangers en fietsers. De weg is echter smal en biedt weinig mogelijkheden. • [O] De locatie heeft een dubbele barrièrewerking doordat het aan de andere kant van de A9 ligt en de Amstel moet worden overgestoken.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [O] Mogelijkheden voor flexibiliteit, extra capaciteit kan gerealiseerd worden met bijplaatsen van caravans o.i.d. • [O] Ligging aan de rand van het dorp, daardoor relatief weinig overlast voor omwonenden. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] De locatie ligt binnen de zone explosiegevaar van de A9. • [A] Toestemming van Waterschap AGV nodig om te bouwen op het terrein door aanwezigheid waterkering. • [O] Bovengenoemde bedreigingen zijn niet van toepassing als er buiten de waterkering en buiten de risicocontour gebouwd wordt. Daar is het perceel groot genoeg voor. • [O] Terrein herbergt momenteel een aantal bedrijfspanden van een houtzagerij. • [O] Naast het terrein bevindt zich een grote manage, waar ook veel zwaar verkeer lijkt te rijden.

OA-14: Rondehoep West 25



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Bouw: ca 2 jaar, incl. woon- en bouwrijp maken
- Ingebruikname: **H2 2026**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES

- Herontwikkeling op locatie voormalige munitieloods toegestaan
- Eigenaar lijkt interesse in ontwikkeling
- Landelijke locatie

ZWAKTES

- Rondehoep West heeft geen apart fiets- en geen apart voetpad
- Rondehoep West is tamelijk smal voor alle verkeer

KANSEN

- azc breekijzer voor herontwikkeling

BEDREIGINGEN

- Verdrinking, direct aan Amstel
- conflicten tussen eigenaar en gemeente in het verleden

Gemiddeld risicoprofiel draagvlak:

- afstand tot woonwijk
- sociale structuur: kans op procedures
- weinig potentiële oorzaken sociale onveiligheid
- geringe functie/waarde van locatie
- maatschappelijk sentiment / houding van eigenaar

OA-19: Hogendijk



Terrein | bouwhoogte | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure(s) minimaal een jaar (BPL)
- Bouw: minimaal 2 jaar, incl. bouw- en woonrijp maken
- Ingebruikname: **H2 2028**

SWOT analyse



STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Locatie biedt ruimte voor voldoende opvangplekken. • [A] Mogelijk ruimte voor ondersteunende voorzieningen op de locatie. • [A] Voorzieningen op ca. 10 minuten loopafstand. • [A] Goede milieukwaliteit met goede luchtkwaliteit en acceptabele geluidsdruk vanuit omliggende wegen. Geen industrie in de buurt. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Is gelegen in BPL, toestemming van provincie nodig. • [O] Ontsluitingsroute moet verbeterd worden.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [O] Mogelijkheden voor flexibiliteit, extra capaciteit kan gerealiseerd worden met bijplaatsen van caravans o.i.d. • [O] relatief dichtbij dorpskern, mogelijkheid op sociale controle doordat het aan de rand van het dorp ligt. • [O] Tegelijkertijd ligt het niet zo dichtbij woningen dat er veel kans op overlast is. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Ligt binnen een PR 10⁻⁶ contour door een gasleiding langs de locatie. • [A] Toestemming van Waterschap AGV nodig om te bouwen op het terrein door aanwezigheid watergang. • [O] bovengenoemde bedreigingen zijn niet van toepassing als er buiten de waterkering en buiten de risicocontour gebouwd wordt. Daar is het perceel groot genoeg voor.

OA-19: Hogendijk



Terrein | bouwhoogte | privaat eigendom

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Afspraken maken met eigenaar, ca. 3/4 jaar
- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure(s) minimaal een jaar (BPL)
- Bouw: minimaal 2 jaar, incl. bouw- en woonrijp maken
- Ingebruikname: **H2 2028**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • rustig en groen • tweerichtingsfietspad langs de locatie, gunstig voor sociale veiligheid en veilige bereikbaarheid • Flexibel in te delen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen voetpad • watergangen nabij (Hogendijk en Machineweg) • Landerijen gescheiden door sloten • Laag sociaal veilige omgeving; buitengebied • Agrarische bestemming
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Opmaat naar uitbreiding dorp <p>gemiddeld risicoprofiel draagvlak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op enige afstand tot woonwijk • sociale structuur • weinig potentiële oorzaken sociale onveiligheid • geen conflicten met gemeente in verleden • geen maatschappelijke onvrede en geringe functie/waarde van locatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdrinking

WOA-4 Joan Muyskenweg 32



- Terrein | bouwhoogte max 15 meter | grond in eigendom van gemeente Amsterdam, naastgelegen bebouwing is in erfpacht uitgegeven.
- Oppervlak terrein ca. 2.600 m2.
- Kosten indicatoren:
 - Bouw- en woonrijpmaken €
 - Bouwen €
 - Geluidsmaatregelen €€
- Planning
 - Afspraken maken met eigenaar ca een ¼ jaar
 - Ontwerp maken half jaar
 - Vergunningsprocedure ca. half jaar
 - Bouwen incl. woonrijp maken: ca. 1,5 jaar
 - Ingebruikname: **H2 2027**

SWOT analyse

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Op 11 minuten loopafstand tot metrostation Overamstel 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Hoge geluidsdruk vanwege ligging nabij het spoor en de snelweg. • [A] Ligging op een geluidgezoneerd industrieterrein. • [A] Het terrein ligt in LIB-5 gebied • [A] Terrein ligt in een explosie aandachtsgebied van de A10 en de A2 • [A] Supermarkt is op 26 minuten loopafstand. Is relatief ver weg. • [O] Er is geen ruimte voor een recreatieterrein naast de azc-woonunits omdat het zo smal is. Er moet namelijk ook nog ruimte overblijven voor toegang tot het gebouw aan de westzijde. • [O] Er moeten parkeerplaatsen worden opgeofferd. Dit leidt tot een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [VV] Door ligging op bedrijventerrein zijn er minder belanghebbenden die overlast kunnen ervaren. Daardoor ook minder kans op bezwaren in de vergunningsprocedure. • [VV] Doordat realisatie van een azc hier minder complex/gevoelig is kan er mogelijk een reguliere vergunningsprocedure doorlopen worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • [VV] Door ligging op een bedrijventerrein is er nauwelijks sociale controle. • [O] Route richting supermarkt kan onveilig voelen voor azc bewoners omdat er langs de route geen woningen zijn.

WOA-4 Joan Muyskenweg 32



- Terrein | bouwhoogte max 15 meter | grond in eigendom van gemeente Amsterdam, naastgelegen bebouwing is in erfpacht uitgegeven.
- Oppervlak terrein ca. 2.600 m².
- Kosten indicatoren:
 - Bouw- en woonrijpmaken €
 - Bouwen €
 - Geluidsmaatregelen €€
- Planning
 - Afspraken maken met eigenaar ca een ¼ jaar
 - Ontwerp maken half jaar
 - Vergunningsprocedure ca. half jaar
 - Bouwen incl. woonrijp maken: ca. 1,5 jaar
 - Ingebruikname: **H2 2027**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk ruimte voor ondersteunende voorzieningen • nabij metrostation Overamstel • Erfpachter staat positief tegenover realisatie azc en heeft samenwerking met COA in Breda • in omgeving vooral bedrijven; eventuele weerstand vaste bewoners minimaal • Nabijheid groene scheg 	<ul style="list-style-type: none"> • omgeving in avond & nacht verlaten: geheel omringd door bedrijven • geen prettige omgeving om in donker over straat te gaan • Door gebrek aan bewoners avond en nacht geen / nauwelijks sociale controle; kan ongewenst gedrag tot gevolg hebben • Geïsoleerde locatie • Vrijwel geen recreatiemogelijkheden • Veengrond (mogelijk max 1 laag)
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • levendigheid buiten kantoor tijden geven vooralsnog alleen de geplande hotelontwikkelingen • azc kan bijdragen aan reuring en levendigheid en een opmaat zijn voor (tijdelijk) wonen in dit deel van Werkstad Overamstel • Levendigheid ook prettig voor bedrijven, met nachtwerkers (zoals DPG) 	<ul style="list-style-type: none"> • route naar metrostation Overamstel minder prettig, vooral aan noordkant A10. Naar noordwestelijke entree is een aangename route dan naar de zuidwestelijke • Bij zuidwestelijke route illegale bebouwing en dumpen van afval en weinig toezicht, met name 's nachts • Afzondering/isolement: flinke afstand tot woongebieden • Verdrinkingsgevaar, op enige afstand • Door (zwaarder) transport naar naastgelegen bouwmarkt verkeersveilig

WOA-6: Waternet – Spaklerweg 45



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | eigendom gemeente Ouder-Amstel

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Verbouwen ca. ¾ jaar
- Ingebruikname: **H2 2026**

SWOT analyse



STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Locatie bevindt zich nabij metrostation Overamstel en van der Madeweg. • [A] Locatie biedt ruimte voor voldoende opvangplekken • [A] Locatie ligt op loopafstand (10 minuten) van twee metrostations en zijn via een veilige route te bereiken. • [O] Ondanks ligging op bedrijventerrein een relatief gezond leefklimaat. Omliggende bedrijven hebben geen zware milieucategorie. 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Locatie is ingesloten door het spoor, de A10 en Spaklerweg. Daardoor overschrijding van standaardwaarden in het kader van geluid. Een geluidluwe zijde realiseren is lastig. • [A] Locatie ligt op een gezondeer industrieterrein. • [O] Door ligging bij het spoor, de A10 en de Spaklerweg is er veel barrièrewerking.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • [A] Ontwikkeling van azc kan zorgen voor de juiste maatregelen om saneringsdoel op locatie te behalen • [VV] Door ligging op bedrijventerrein zijn er minder belanghebbenden die overlast kunnen ervaren. Daardoor ook minder kans op bezwaren in de vergunningsprocedure. • [VV] Doordat realisatie van een azc hier minder complex/gevoelig is kan er mogelijk een reguliere vergunningsprocedure doorlopen worden. • [O] Ruimte voor ondersteunende voorzieningen op het kavel 	<ul style="list-style-type: none"> • [A] Locatie bevindt zich binnen het explosieaandachtsgebied van de A10 • [A] Maatregelen nodig voor geluid om een goed leefklimaat te realiseren. • [O] Het bedrijventerrein is niet ingericht als woonomgeving, dit kan negatief gedrag tot gevolg hebben.

WOA-6: Waternet – Spaklerweg 45



Terrein en gebouw | bouwhoogte 3 lagen | eigendom gemeente Ouder-Amstel

Kosten indicatoren:

- Bouwrijp maken €
- Bouwen €
- Woonrijp maken €€

Planning:

- Ontwerp ca. half jaar
- Vergunningsprocedure minimaal een half jaar
- Verbouwen ca. ¾ jaar
- Ingebruikname: **H2 2026**

AMBTELIJKE SWOT-ANALYSE

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • Wonen juridisch mogelijk • Op loopafstand met metrohaltes en fietsafstand van station en voorzieningen • Voet- en fietspaden separaat • Geen watergangen in de omgeving • Veel buitenruimte, met groen en bomen omgeven 	<ul style="list-style-type: none"> • Kavel in principe pas na 2026 of mogelijk 2031 beschikbaar i.v.m. doorlopend huurcontract • zowel eigenaar als huurder (o.a. Waternet techniek) nodig om in te grijpen in bestaande situatie, die door moet kunnen functioneren. • Van alle kanten geluidbelast (trein, metro, snelweg, Spaklerweg) • Veel omgevingsverkeer; meer onveiligheid • Laag sociaalveilige omgeving vanwege vrij geïsoleerde ligging • Geen voorzieningen in naaste omgeving
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk gefaseerd asielopvang realiseren, mogelijk deels noodopvang, terwijl Waternet op zelfde terrein door functioneert • Amsterdam onderzoekt afwaardering S111, waardoor locatie beter bereikbaar kan worden voor langzaam verkeer. <p>Laag risicoprofiel draagvlak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geïsoleerde ligging • sociale structuur: kans op procedures laag • weinig potentiële oorzaken sociale onveiligheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijkheid van gehele, grotere ontwikkeling die eigenaar uiteindelijk wil • Benodigde geluidsmaatregelen in de gevel, waardoor financieel lastiger haalbaar