



CONCEPT – PROJECTNOTA

Pagina 1 van 24

Titel	Middenwaard – deelgebied 2
Nummer	Z21-071729 D24-072157
Datum	11 April 2024
Portefeuillehouder	Wethouders Floor Gordon en Frank Berkhout
Projectmanager	Gertie Stienen en Bert Kampman
Ambtelijk opdrachtgever	Marjan Klein





1. Aanleiding

Op 19 september 2023 heeft college van burgemeester en wethouders ingestemd met de herschikking van de locaties van Orion waarbij een school wordt verplaatst naar deelgebied 2 in Middenwaard. De Willem-Alexanderschool, de Cirkel en de Pionier aan de Orion zijn te klein voor het aantal leerlingen en de gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden hoe vernieuwing van het scholencluster in Orion is te realiseren. In de voorkeursscenario werd uitgegaan van vervangende nieuwbouw voor twee scholen en voor de derde school het aanpassen van een bestaand schoolgebouw. Voor de bouwperiode is tijdelijke huisvesting nodig voor twee scholen. Er heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden. De mogelijkheden zijn beperkt en leiden uiteindelijk naar één locatie: deelgebied 2 van Middenwaard. De kosten om dit gebied te gebruiken voor de tijdelijke huisvesting zijn zeer hoog. Deze constatering heeft geleid tot het aanpassen van het oorspronkelijke scenario waardoor één van de scholen definitief een andere locatie krijgt in Middenwaard. De andere twee scholen blijven in het gebied Orion, met het bijkomende voordeel dat minder leerlingen naar dit gebied gaan en daarmee verkeerstechnisch een veiligere situatie ontstaat. Het gevolg is wel dat er op deelgebied 2 geen woningen worden gebouwd.

Inmiddels is duidelijk dat de Willem-Alexanderschool wil verhuizen. Deze Projectnota beschrijft het initiatief van de gemeente om een zogenaamd 'kindcentrum' te realiseren; dit is een voorziening voor kinderen van 0 tot 13 jaar, waar zij komen om te leren, spelen en te ontwikkelen. Binnen een kindcentrum is er een goede samenwerking tussen opvang en onderwijs. Het kindcentrum bestaat uit de Willem-Alexanderschool, een kinderopvang en een gymzaal met bijbehorend schoolplein, fietsenstallingen en parkeervoorzieningen op de locatie van deelgebied 2 van de ontwikkellocatie Middenwaard.

Het realiseren van de nieuwe school en aanvullende voorzieningen past niet binnen het huidige omgevingsplan en daarom dient een planologische procedure te worden doorlopen om dit initiatief mogelijk te maken. De planologische procedure wordt voorafgegaan door deze Projectnota.

Een Projectnota geeft het ruimtelijk kader en de randvoorwaarden op basis waarvan het initiatief verder uitgewerkt kan worden en vervolgens de planologische procedure kan worden doorlopen. De Projectnota geeft inzicht in alle raakvlakken van de fysieke leefomgeving en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben. Daarnaast vervult de c Projectnota een belangrijke rol bij de participatie met belanghebbenden. Op 28 november 2023 was er een inloopavond in de Meent en er is vroegtijdig gesproken met de Groenraad en met het bewonersinitiatief Wijkkoepel Groenelaan. Er zijn ideeën, wensen en zorgen opgehaald die waar mogelijk meegenomen zijn bij de in deze Projectnota geformuleerde randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deelgebied 2 van de Middenwaard. Nadat het college van burgemeester en wethouders met de concept Projectnota heeft ingestemd, wordt deze vier weken ter inzage gelegd zodat een ieder daarop kan reageren. Vragen en opmerkingen worden door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en deze worden in een nota van beantwoording tezamen met de Projectnota ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, zodat de gemeenteraad dit mee kan wegen in zijn besluitvorming.



1.2 Projectdoelstelling

De eerste doelstelling van het project Middenwaard deelgebied 2 is een hoogwaardig, nieuw schoolgebouw te realiseren waarin de Willem-Alexanderschool vanuit de Orion nieuwe huisvesting krijgt met daarbij een kinderopvang en een gymzaal en bijbehorende schoolplein en parkeerplaatsen.

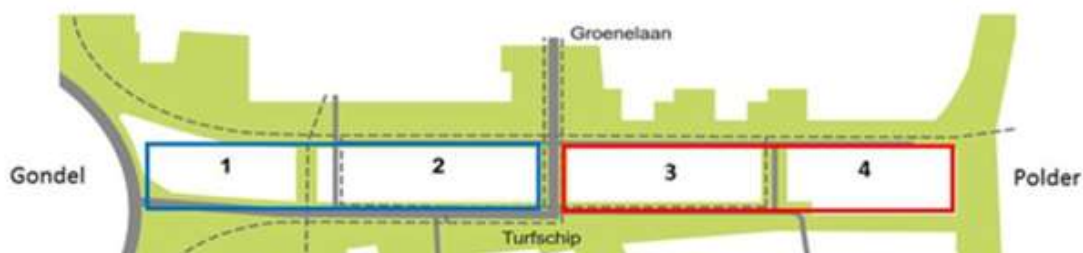
De tweede doelstelling is om de ontbrekende schakel in de oost-west fiets- en voetpadverbinding aan te leggen aan de noordzijde van Middenwaard deelgebied 2. Dit komt overeen met programma 4 uit het collegeakkoord Openbare Ruimte om het fietsnetwerk uit te breiden.

1.3 Plangebied en eigendomssituatie

Tussen de wijken Groenelaan en Waardhuizen is een strook grond gelegen (Middenwaard) bestaande uit 4 deelgebieden. Bij vaststelling van het Bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 op 30 september heeft de gemeenteraad besloten dat er in Middenwaard woningen mogen worden gebouwd.

Alle 4 de deelgebieden (zie afbeelding 1) waren eigendom van de gemeente.

De particuliere bouw kavels in de rood omlijnde deelgebieden 3 en 4 (vanaf de Groenelaan tot de polder) zijn grotendeels uitgegeven en bebouwd met vrijstaande woningen.



Afbeelding 1: plangebied Middenwaard, deelgebieden 1 t/m 4

In deelgebied 1 biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een appartementengebouw te bouwen. In deelgebied 2 zijn woningen met een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

Het te ontwikkelen gebied van Middenwaard deelgebied 2 betreft het perceel kadastraal bekend Amstelveen sectie L nummer 3826 (gedeeltelijk), ter grootte van ca 7190 m². Dit perceel is volledig in eigendom van de gemeente Amstelveen. Het gebied wordt in het oosten begrensd door de Groenelaan, in het zuiden door het Turfschip in de wijk Waardhuizen en in het westen door De Marne (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: locatie Deelgebied 2 Middenwaard



2. Analyse huidige situatie

2.1 Analyse plangebied

Middenwaard was een terrein met een grondlichaam dat in de 60-er jaren van de vorige eeuw was aangelegd als aansluiting op het in 1932 geplande A3 tracé. Dit tracé lag tussen de Ring A10 bij Amsterdam en de A16 ten zuiden van Dordrecht (zie afbeelding 3). In 1981 is de A3 niet langer meer opgenomen in de Structuurschema Verkeer en Vervoer en daarmee is de weg voorgoed van de baan. Het grondlichaam is afgegraven en momenteel is deelgebied 2 niet in gebruik.



Afbeelding 3a: kaart met A3-tracé

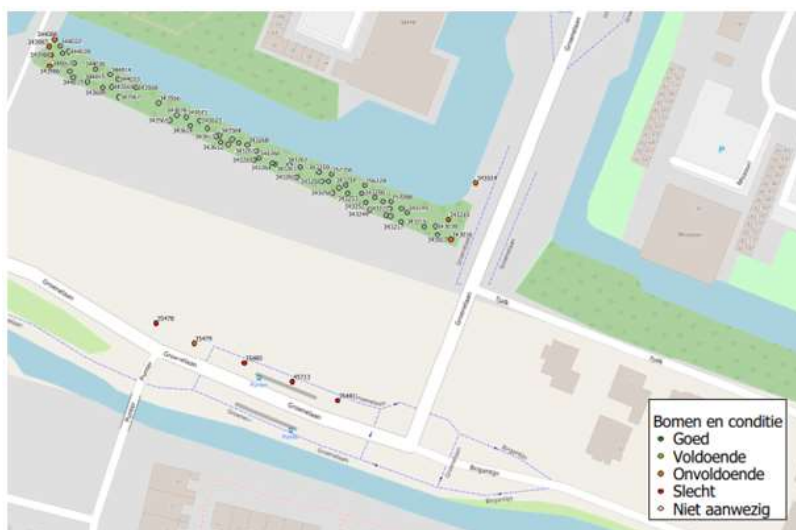


Kabels en leidingen: Voor het plangebied is een klic-melding gedaan. Aan de zuidzijde van het plangebied steekt een drukriolering door het terrein, liggen dataleidingen en aan de westzijde ligt een laagspanningskabel.

Afbeelding 3b, Kabels en leidingen

Bomen: Er is een visuele bomeninspectie gehouden in 2022 waaruit blijkt dat de bomen in het algemeen van goede kwaliteit zijn (zie afbeelding 4). Met uitzondering van enkele bomen aan de oost-, west- en zuidzijde waren alle bomen als voldoende en goed beoordeeld.

Afbeelding 4: Visuele bomeninspectie. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.





2.2 Inventarisatie belanghebbenden

Binnen het plangebied zijn de volgende partijen belanghebbend:

- De omwonenden van de Seine, Brigantijn, Tjalk, Punter, Missouri en Logger;
- Het gezondheidscentrum Marne en Kinderrijk Marne;
- Het schoolbestuur Amstelland, de leerkrachten en de kinderen/ouders van de Willem-Alexanderschool;
- Kinderrijk als aanbieder van kinderopvang;
- Bewonersinitiatief Wijkkoepel Groenelaan;
- 'Amstelveen Sport' als exploitant van de gymzalen;
- De Groenraad;
- De gemeente, als juridisch eigenaar van de grond.

2.3 Analyse stedenbouw

• Stedenbouwkundige structuur

De wijk Groenelaan heeft afgerond een oppervlakte van 137 hectare waarvan 131 land en 6 water. De wijk is zo'n 60 jaar jong. De wijk heeft een hoge bebouwingsdichtheid. De wijk bestaat naast woningen ook uit voorzieningen en bedrijven zoals een (winkel)centrum, een gezondheidscentrum, een verpleeghuis, twee basisscholen, kantoorpanden en een regionaal ziekenhuis. De wijk Groenelaan is vernoemd naar de weg die van noord naar zuid dwars door de wijk loopt. De wijk is opgezet met vier buurten in vierkante vorm met een winkelcentrum in het midden. De loopafstand naar het centrum is vanuit ieder punt in de wijk maximaal 800 meter. De woonpleinen in de buurten hebben allemaal een centrale parkeerplek.

Deelgebied 2 ligt tussen deelgebied 1 met een maximaal toegestane bouwhoogte van 30 meter en de gerealiseerde laagbouw in deelgebied 3 met een maximale toegestane bouwhoogte van 11 meter).

• Woningtypologie

Er zijn 4.436 woningen in de wijk Groenelaan (november 2023) waarvan bijna de helft huurwoningen zijn in eigendom van woningcorporaties. Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad is laag. Het aandeel particuliere huurwoningen is vergeleken met het gemiddelde in Amstelveen relatief hoog. Ongeveer 75% van de woningen bestaan uit appartementen.

2.4 Analyse mobiliteit

Huidige Bereikbaarheid

Met de auto is de locatie van Middenwaard deelgebied 2 bereikbaar via de Groenelaan en de Marne. Er wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd waarbij de verkeerskundige impact van de ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt. Onderwerp van onderzoek zijn o.a. bepalen van de verkeersgeneratie, opstellen van de parkeerbalans voor personeel en halen en brengen) en bepalen van de effecten op de verkeersafwikkeling op Marne en Groenelaan. De resultaten zullen worden meegenomen in de Projectnota. Zodra het verkeersonderzoek gereed is wordt dit gepubliceerd, naar verwachting gelijk met de concept Projectnota.



Fietsers en voetgangers

Met de fiets is de locatie bereikbaar vanuit zowel het stedelijk als het landelijk gebied. De gemeente heeft de voorbereidingen gestart om de langzaam verkeer structuur in bepaalde delen van Amstelveen te herzien om lopen en fietsen te stimuleren. Eén van de plannen is het doortrekken van de ontbrekende schakel in het fiets- en voetpad aan de noordzijde van Middenwaard deelgebied 2. In dat plan is ook de aanleg voorzien van een fietsrotonde op de Groenelaan ter hoogte van de nieuwe straat Tjalk. Een fietsrotonde kruist de weg voor het gemotoriseerd verkeer en zorgt voor een veilige oversteekgelegenheid. De fietser heeft voorrang op ander verkeer. Een voorlopige schets is opgenomen in onderstaande verbeelding. De exacte locatie van de rotonde is nog in onderzoek. Rekening moet worden



gehouden met bomen, kabels en leidingen en de aansluitingen van bestaande fietspaden en het voetpaden en de nog aan te leggen ontbrekende schakel.

Afbeelding 5: schetsontwerp van nieuwe verkeersstructuur, aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

Openbaar vervoer

De ov-bereikbaarheid is gunstig, de dichtstbijzijnde bushalte (met de buslijnen 174 en 199) is de halte Punter aan de zuidzijde van het plangebied en de volgende is de halte Seine op circa 80 meter afstand. De dichtstbijzijnde tramhalte is de Meent, de loopafstand is ca 600 meter.



Afbeelding 6: Bushalte aan de zuidzijde van het plangebied

Duurzame mobiliteit en deelmobiliteit

In de directe omgeving is geen duurzame mobiliteit beschikbaar zoals deelauto's en laadpalen.



3. Beleidskader

3.1 Vigerend beleid voor het plangebied

Inleiding

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Eén van de belangrijkste instrumenten in de Omgevingswet is het omgevingsplan. Het omgevingsplan komt in de plaats van de bestemmingsplannen, maar is veel breder dan dat. Het omgevingsplan bevat alle regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Totdat er één omgevingsplan is gemaakt zijn per 1 januari 2024 alle regels uit verschillende bronnen samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan. De volgende beleidskaders zijn voor het project van belang:

Tijdelijk deel van het omgevingsplan

Het wijzigingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 - Middenwaard maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op deze locatie. Het gehele gebied aan de Middenwaard heeft de enkelbestemming "Woongebied" waarbinnen grondgebonden woningen zijn toegestaan met bijbehorende bouwwerken, wegen, straten, parkeervoorzieningen etc. De maximale bouwhoogte is 11 meter en het maximale bebouwingspercentage voor achtererfgebieden is 50%. Voor het mogelijk maken van een school en een hogere bebouwing op de locatie van Middenwaard deelgebied 2 is aanpassing van het tijdelijk deel omgevingsplan noodzakelijk. Dit kan middels een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) omgevingsplan of via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij uitwerking van het plan conform een door de gemeenteraad vastgestelde Projectnota is het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd bevoegd voor de planologische procedure.



Abbeelding 7: Verbeelding wijzigingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Middenwaard



Energie, circulaire economie en Klimaatadaptatie

Eind 2023 is PLECK (Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie) 5.0 vastgesteld. Het duurzaamheidsbeleid van Amstelveen kent 3 pijlers: Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie. Deze worden in samenhang uitgewerkt. De algemene doelstelling heeft betrekking op de reductie van CO₂: In 2040 wil de stad onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen, de gemeentelijke organisatie is in 2030 onafhankelijk van fossiele brandstoffen. De CO₂ reductiedoelstellingen zullen voornamelijk behaald moeten worden in de gebouwde omgeving.

De doelstellingen genoemd in PLECK zijn verder:

- De stad is in 2050 klimaat-robuust ingericht.
- *Inkoop en aanbesteding:*
 - 50% van de inkoop en aanbestedingen in 2025 zijn circulair.
- *Grondstoffen,*
 - Bedrijfsafval beter scheiden.
- *Circulair bouwen*
 - Ervaring opdoen met circulair bouwen.
 - Gemeentelijke gebouwen in houtbouw realiseren, tenzij dat niet mogelijk is.

Zie voor verdere info: [PLECK, het plan voor duurzaamheid \(amstelveen.nl\)](https://pleck.amstelveen.nl)

Duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling

Amstelveen heeft de ambitie om duurzaam te bouwen en duurzame gebieden te ontwikkelen. Bij elk project of gebied kijkt de gemeente hoe het zo duurzaam mogelijk kan. De gemeente realiseert haar eigen gebouwen, zoals scholen, fossielonafhankelijk en in hout tenzij dat niet mogelijk is. In de Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling staan de ambities voor duurzaam bouwen uitgewerkt in 4 thema's.

De leidraad bestaat uit vier lagen:

1. Thema's: energie, circulair bouwen, groen en ecologie, klimaat adaptief en mobiliteit;
2. Onderwerp: elk thema bestaat uit verschillende onderwerpen die invulling geven aan het thema;
3. Kritische Prestatie Indicator (KPI): elk onderwerp is meetbaar gemaakt aan de hand van een indicator; en'
4. Ambitie: per ontwerp wordt bepaald welk ambitieniveau boven het basisniveau (wettelijke eis) haalbaar is: midden of hoge ambitie

Zie: [Duurzaam bouwen \(amstelveen.nl\)](https://duurzaam.bouwen.amstelveen.nl) voor een uitwerking van de KPI's in ambities.

Onderwijshuisvesting

In november 2021 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2025-2039 vastgesteld door de gemeenteraad. Het IHP biedt een meerjarenperspectief over welke ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting gepland staan de komende jaren. Hierin is de nieuwbouw voor De Cirkel, de Willem-Alexanderschool en De Pioniers (Orion) aangekondigd.

Structuurvisie Amstelveen 2025 (2011)

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen.



Groenstructuurplan (2008-2018)

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Groenstructuurplan dat in 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. De hoofdgroenstructuur heeft een beschermde status vanwege het belang van het groen voor de Amstelveense identiteit.

Er wordt gewerkt aan een nieuwe visie. De conceptversie van de Groenvisie is op 14 februari 2024 aan de gemeenteraad gepresenteerd. Vaststelling is voorzien medio 2024.

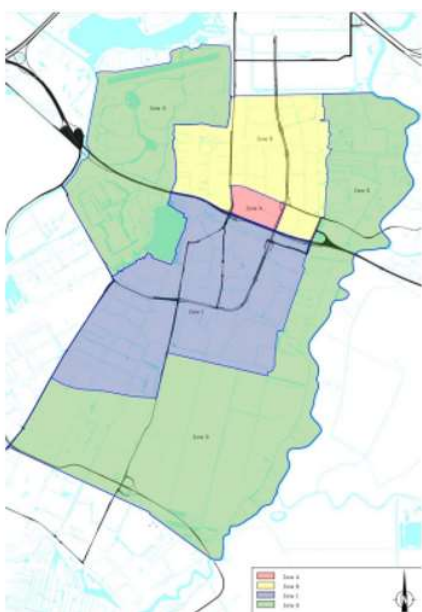
In deze visie beschrijft de gemeente het belang dat groen heeft voor Amstelveen. En hoe zij – ook bij verdere groei van de stad – wil bereiken dat openbaar groen en water een grotere bijdrage leveren aan een fijne en gezonde woonomgeving. De nieuwe visie heeft 4 pijlers:

1. Stad en natuur zijn robuust verbonden door groen en water
2. Groen en water dragen bij aan het welzijn van mens en dier
3. Groen en verstedelijking zijn in balans
4. Groen is divers en draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

De groene singel aan de noordzijde van het gele bouwvlak is onderdeel van de groenstructuur (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8: De groenstructuur aan de noordzijde van het bouwvlak in deelgebied 2 fungeert als verbinding.



De Nota Parkeernormen Amstelveen 2021

Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 vastgesteld. Hierin regelt de raad het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen bij o.a. voorzieningen, winkels en woningen.

Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functiewijziging. Middenwaard valt in Zone C zoals hiernaast in afbeelding 9 is te zien.

Afbeelding 9: indeling met zones uit de Nota Parkeernormen, (bvo = bruto vloeroppervlakte)

**Onderwijs**

Type	Eenheid	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone D
Kinderdagverblijf	Per 100m ² bvo	0,7	0,9	1,0	1,0	1,4
Basisonderwijs	Per 100m ² bvo	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Het gemeentelijke beleid is erop gericht de gezondheid te bevorderen door de aanleg van prettige fiets- en voetpaden en het uitbreiden van groen. Aanwezigheid van veilige en aantrekkelijke fietspaden is een belangrijke voorwaarde voor het stimuleren van fietsgebruik. Deze beleidsuitgangspunten zijn meegenomen in de berekening van het aantal parkeerplaatsen die naar verwachting noodzakelijk zijn voor het halen- en brengen van schoolkinderen met de auto.

Parkeerberekening	Oppervlakte gebouwen	Norm per 100m ²	Aantal
Medewerkers basisschool: 0,5 pp per 100 m ²	2.850	0,5	14
Medewerkers KDV: 1,4 pp per 100 m ²	650	1	7
Totaal (inclusief mogelijke uitbreiding)			21

Haal en brengparkeerplaatsen op basisnormen CROW passend bij stedelijkheidsgraad Amstelveen					Aantal
	Oppervlakte	20 x ca 26 leerlingen	Norm	Dubbelgebruik	
Groep 1-3 (30% per auto)	195			2,25	26
Groep 4-8 (10% per auto)	325			3	11
KDV (60% per auto)	650		1,4		5
					42

Zoals in de tabel hierboven is te zien wordt één parkeerplaats ongeveer 3 maal gebruikt om kinderen te brengen/halen die in groep 4-8 zitten, ouders/verzorgers van kinderen in groep 1-3 gaan vaker mee naar binnen waardoor het dubbelgebruik voor die groep lager is.

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (besluit 19-11-2018) en Omgevingsverordening provincie Noord-Holland (in werking 11-01-2024).

De provincie stuurt de ruimtelijke ontwikkelingen met een structuurvisie en een Omgevingsverordening. In het bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente echter een zeer ruime mate van beleidsvrijheid. Er hoeft geen toetsing plaats te vinden aan het provinciaal beleid.

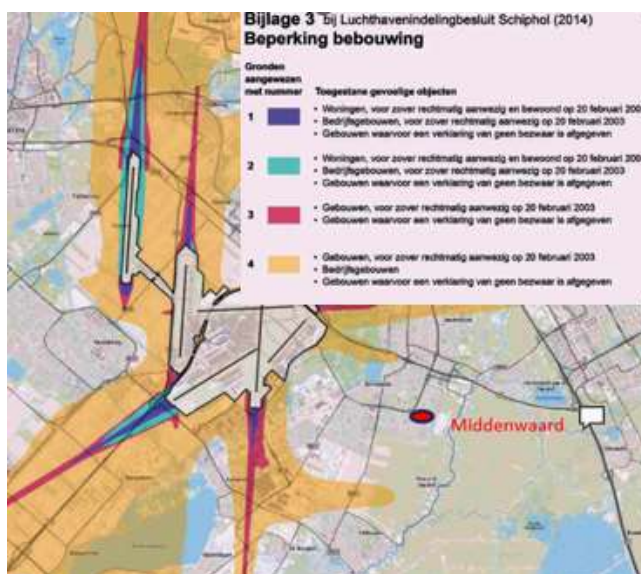
Geluid

Het aspect geluid is een onderdeel van de Omgevingswet. Scholen en kinderdagverblijven zijn geluidgevoelige gebouwen. Met de komst van de Omgevingswet hebben gemeenten meer mogelijkheden om lokale afwegingen te maken (rekening houdend met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving). Daarom is in november 2023 nieuw geluidsbeleid vastgesteld. Van belang is dat het geluidbeleid vroegtijdig meeweegt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Dit plangebied ligt niet in een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bebouwing, zie afbeelding 10.

Afbeelding 10: bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).



Het LIB kent daarnaast regels met betrekking tot de maximaal toegelaten bouwhoogten in de omgeving van Schiphol. De maximale bouwhoogte op de projectlocatie bedraagt 103 meter boven NAP. Voor de radar is de hoogte maximaal 42 meter boven NAP. Voor hogere bouwhoogtes is toestemming nodig van Luchtverkeersleiding Nederland dan wel een verklaring van geen bezwaar van de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Binnen dit gebied is het niet toegestaan functies met een vogel-aantrekkende werking toe te staan.

Archeologie

Het terrein is verveend en drooggemaakt en heeft een geringe archeologische waarde. Voor een ingreep dieper dan 30 cm én groter dan 10.000 m² is een onderzoek nodig. Het plangebied is kleiner en er wordt geen archeologische waarde verwacht daarom vindt er geen archeologisch (bureau)onderzoek plaats.

Bodemonderzoek

De locatie is geschikt gemaakt voor een woonbestemming, hiervoor is het grondlichaam dat was aangebracht als voorbelasting voor de ooit bedachte Rijksweg A3 verwijderd. Uit het onderzoeksrapport van 2018, blijkt de opbouw van de grond. Vital heeft de locatie tijdelijk gebruikt als werkterrein. Voor de oplevering van het werkterrein aan de gemeente is wederom de bodem onderzocht. Uit het rapport van 17 augustus 2020 blijkt dat de bodem vergelijkbaar is met de bodemkwaliteit voordat de grond in gebruik werd genomen door Vital. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt een actualisatie van de bodemkwaliteit/ bodemonderzoeksrapport opgesteld omdat het laatste rapport dan is verouderd. Het is niet aannemelijk dat aanvullende (sanerings-) maatregelen moeten worden getroffen.

Luchtkwaliteit

Scholen en kinderopvang zijn aangewezen als 'gevoelige bestemming' in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Dit besluit schrijft voor dat scholen tenminste 50 meter van provinciale en 300 meter van rijkswegen verwijderd moeten zijn als sprake is van (dreigende) overschrijding van normen voor luchtkwaliteit. De bouw van de school zal de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechteren.



Voor de luchtkwaliteit binnen de school geldt dat er voldoende moet worden geventileerd. Ten aanzien van luchtkwaliteit adviseert de GGD om binnen de volgende afstanden onderzoek te doen:

- Snelweg: ten minste 150 meter
- Drukke weg buiten de bebouwde kom (>10.000 motorvoertuigen per etmaal): ten minste 50 meter
- Drukke weg binnen de bebouwde kom (>10.000 motorvoertuigen per etmaal): ten minste 25 meter.

Op 18 november 2020 heeft de gemeenteraad de 'Visie op Luchtkwaliteit gemeente Amstelveen' vastgesteld en onder andere bepaald dat ook de gemeente luchtkwaliteit wil onderzoeken bij drukke wegen, boven op de wettelijke verplichting bij provinciale of rijkswegen.

Het plangebied valt niet binnen deze zones: de afstand tot de A9 is circa 1600 meter, de afstand tot de Beneluxbaan (drukke weg binnen de bebouwde kom) is 300 meter. De Groenelaan ligt naast het plangebied, maar dat is geen drukke weg (met 7.500 motorvoertuigen per etmaal).

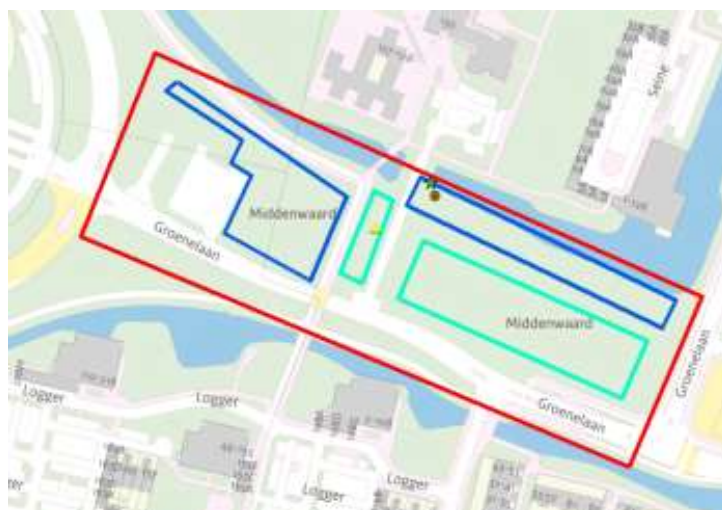
Risicobronnen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation of een andere inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

Natuurwet Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Soortenbescherming:

De locatie is onderzocht op het voorkomen van (beschermde) dier- en plantensoorten. In één boom zijn holtes gevonden die een potentiële verblijfplaats kan bieden voor vleermuizen (zie afbeelding 11). De bomenrij en de waterwetgang vormen een lijnvormig element dat als vliegroute voor vleermuizen kan worden gebruikt. Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van marterachtigen en de rugstreeppad. De resultaten van dit onderzoek worden eind juli 2024 verwacht. Mocht het nodig zijn dan zullen we een natuurvergunning aanvragen.



Afbeelding 11: Kaart uit Quickscan Wet Natuurbescherming Middenwaard deelgebieden 1 en 2



Gebiedsbescherming

Bij ontwikkelingen/bouw waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is of bestemmingswijziging moet worden doorlopen is op grond van de Omgevingsregeling een stikstofdepositieberekening nodig. In het stikstofonderzoek wordt bepaald of de aanleg- en gebruiksfase mogelijk stikstofdepositie veroorzaken op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Met behulp van de AERIUS Calculator is het mogelijk om de stikstofdepositie te berekenen.

Water

De verordening van Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) ofwel: de Keur, zorgt voor een veilig en gezond watersysteem. In de verordening zijn regels opgenomen zodat het Waterschap het waterbeheer kan uitvoeren. Het verlies van waterberging als gevolg van aanleg van verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Compensatie vindt in beginsel plaats voordat de verharding plaatsvindt. Uitgangspunt (in de vorm van open water) is 10% compensatie van de oppervlakte van het verhard oppervlak dat erbij komt, zie beleidsregel 12.1 sub c van Beleidsregels voor de Keur van AGV.

Over het project Middenwaard heeft overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Enerzijds is de wens om per gebied water te compenseren maar anderzijds wenst het Waterschap geen doodlopend waterpartijen of 30 meter lange duikers te onderhouden. Het benodigde oppervlaktewater in deelgebied 1 en 2 mag worden verrekend met de overmaat aan water dat al is gegraven in hetzelfde peilgebied nabij de Nesserlaan. Dit water is aangelegd vanwege de tijdelijke verhardingen die nodig waren voor het werkterrein van de Amstelveenlijn. Nu dat de Amstelveenlijn gereed is en de tijdelijke verhardingen zijn verwijderd is er een overschot aan gegraven water.

Klimaatadaptatie

De gemeenteraad heeft een Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021 – 2026 vastgesteld in zijn vergadering in oktober 2020. De gemeente hanteert de norm dat er in nieuwbouwprojecten klimaatadaptatief wordt gebouwd. Bij nieuwbouwplannen moet rekening worden gehouden met de veranderingen in het klimaat, die erop wijzen dat er langere periodes van hitte of droogte kunnen optreden, maar ook dat regenbuien heftiger van aard kunnen zijn. Vooral in stedelijk gebied met veel verharding is dit een groot aandachtspunt. Op het gebied van de waterhuishouding betekent dit dat het hemelwater in het gebied zelf moet worden gebufferd, geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Op deze manier wordt de omliggende bebouwde omgeving niet belast met hemelwater afkomstig uit het projectgebied en wordt er geen gebruik gemaakt van een afvoer op het riool. Binnen bestaand stedelijk gebied moet een maatgevende bui van 70 millimeter per uur kunnen worden opgevangen, zonder dat er wateroverlast ontstaat. Maatregelen die hiervoor kunnen worden getroffen zijn water-passerende verharding of het leiden van water via bovengrondse afvoer naar de omliggende watergangen als die er zijn. Wanneer we kijken naar droge periodes en "hittestress" die kan optreden in stedelijke gebieden (deze gebieden worden vaak veel warmer dan landelijke gebieden) moet er voldoende groen toegevoegd worden aan een gebied. Met name bomen, maar ook groene daken of gevels, die in staat zijn om het gebied niet al te sterk te laten opwarmen. Verder is het beperken van het gebruik van drinkwater van belang.

Lichthinder

Regelmatig wordt er gebruik gemaakt van kunstverlichting om de omgeving te verlichten, zoals in straten, parken en bij sportvelden. Maar ook verlichting bij kassen en reclame-uitingen hebben effect op de fysieke leefomgeving. Verlichting is vaak nodig om gewenste activiteiten te kunnen uitvoeren, verlichting zorgt voor sociale veiligheid en verkeersveiligheid, maakt een voetbaltraining in de avond mogelijk en -in het geval van kassen- bevordert het de plantengroei. Kunstlicht kan echter ook negatieve effecten hebben op de



natuur. Kunstmatig licht kan ook het gedrag en welzijn van mensen en dier beïnvloeden. Dit is voor de gemeente een aandachtspunt bij het ontwerp van het fietspad en de naastgelegen groenstructuur.

Visie gezonde leefomgeving Amstelveen

Op 13 december 2023 heeft de gemeenteraad de Visie Gezonde Leefomgeving Amstelveen vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan welke speerpunten worden gehanteerd om een gezonde leefomgeving voor de bewoners te behouden en te verbeteren. De 8 speerpunten zijn: 1. inwoners in verbinding en beweging, 2. Groene identiteit behouden, versterken en benutten, 3. Beschermen tegen ongezonde invloeden, 4. Gezond opgroeien, 5 vitaal oud worden, 6. Toegankelijkheid voor iedereen, 7, gezonde ondersteuning in activiteit en beheer en 8, gezondheid als bruggenbouwer voor samenwerking. De bouw van een gymzaal, het versterken van de groenstructuur en het realiseren van een schoolplein dat na schooltijd gebruikt kan worden voor eenieder past binnen de speerpunten 1,2 en 6.



4. Participatie

4.1 Eerdere betrokkenheid belanghebbenden

Op 28 november 2023 is in De Meent aan Orion 3 een inloopavond gehouden. Hierbij waren adviseurs van de gemeente op het gebied van o.a. verkeer, onderwijs, vastgoed en participatie en een vertegenwoordiging van de school Willem-Alexanderschool aanwezig. Direct belanghebbenden en de omwonenden zijn met een brief uitgenodigd. Het doel van de avond was het gesprek aangaan en het ophalen van ideeën en wensen uit de buurt. De opkomst was met een bezoek van circa 30 personen gemiddeld. Sommigen omwonenden waren verbaasd over de wijziging van de functie van woningen naar een school, sommigen vonden dit een verkeerde plek, anderen begrepen daarentegen wel de noodzaak en er zijn zorgen geuit over de verkeersveiligheid. Bij de uitwerking van de voorwaarden in de Projectnota is geprobeerd met zo veel mogelijk belangen rekening te houden. Zo komt er een groene zone aan de oostzijde tussen de school en de Groenelaan. Voor de verkeerssituatie vindt nog een onderzoek plaats. De verkeersstromen worden zoveel mogelijk gescheiden door het aanleggen van een fiets- en voetpad, het aanleggen van een fietsrotonde op de Groenelaan en een aparte parkeerplaats voor halen en brengen. Zie ook de randvoorwaarden die zijn opgenomen in hoofdstuk 5.2 van deze concept Projectnota. De opgehaalde opmerkingen, vragen en ideeën en onze reacties daarop zijn gedeeld via participatieplatform Denkmee Amstelveen. Zie de volgende link: [Project • School en kinderopvang Middenwaard \(amstelveen.nl\)](https://project.schoolenkinderopvangmiddenwaard.amstelveen.nl).

4.2 Participatie ten aanzien van (concept) projectnota

Na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders wordt de concept Projectnota vrijgegeven voor participatie met de omgeving. Dit wordt aangekondigd via een persbericht en een brief aan omwonenden en andere betrokkenen. Aangezien er weinig veranderingen zijn ten opzichte van de uitgangspunten die tijdens de inloopavond op 28 november 2023 zijn getoond, zal de gemeente voor de concept projectnota geen nieuwe inloopavond organiseren. Als de architect is geselecteerd volgt weer een bijeenkomst. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vorige inloopavond zijn is dat de waterberging elders in het peilgebied wordt opgelost en het fiets-voetpad iets zuidelijker komt te liggen. Eventuele vragen kunnen worden gestuurd naar de projectmanagers van dit project. Dit zal worden vermeld in de brief aan de omgeving en op de projectenwebsite. Ook komt een berichtje op Denkmee Amstelveen te staan. Belanghebbenden kunnen binnen vier weken reageren op de concept Projectnota door een reactie te sturen naar de postbus van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling via bouwprojecten@amstelveen.nl. Alle reacties worden verzameld, integraal beoordeeld en samengevat in een nota van beantwoording. In deze nota worden de reacties beantwoord en wordt aangegeven of er aanpassingen aan de Projectnota nodig zijn naar aanleiding van de opmerkingen.

De Projectnota gaat samen met de nota van beantwoording naar college van burgemeester en wethouders dat het dan kan doorgeleiden naar de gemeenteraad ter vaststelling. Wanneer de gemeenteraad de Projectnota vaststelt ligt het ruimtelijk kader voor dit project vast. Bij uitwerking van het project conform de Projectnota is het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd bevoegd voor de planologische procedure.



5. Projectdefinitie

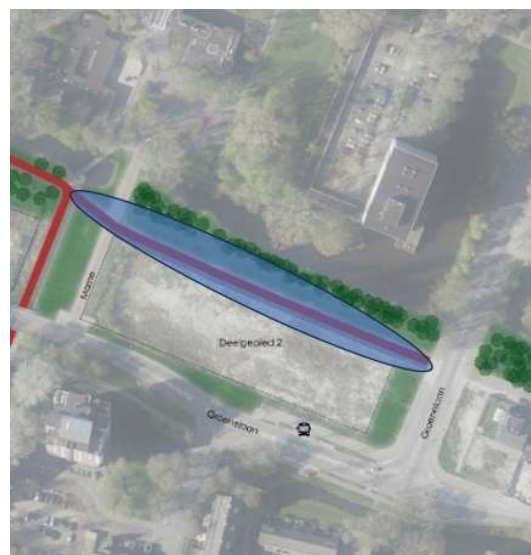
5.1 Beschrijving plan

De beoogde invulling van Middenwaard deelgebied 2 is een school, een kinderopvang, een gymzaal, parkeerplaatsen voor brengen en halen, parkeerplaatsen voor personeel, een schoolplein en een fietsenstalling. De beoogde gebruiker is de Willem-Alexanderschool. Ook maakt de aanleg van de ontbrekende schakel in het fiets- voetpadnetwerk en het versterken van de groenstructuur onderdeel uit van dit project.

5.2. Randvoorwaarden

Bebouwing:

- Het benodigde programma dat in één schoolgebouw zijn plek dient te krijgen is als volgt:
 - o Basisschool, 18 groepen inclusief een speellokaal: circa 2.600 m2 bvo (bvo = bruto vloeroppervlakte)
 - o Eén gymzaal incl. bijkomende ruimtes: circa 680 m2 bvo
 - o Kinderopvang, 5 groepen: circa 650 m2 bvo
- Bij het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte van de school (inclusief de parkeerplaatsen) moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van uitbreiding van de school met 2 groepen oftewel 250 m2 bvo.
- De school met bijbehorende voorzieningen bestaat maximaal uit drie bouwlagen tot maximaal 18 meter (begane grond, eerste verdieping en een gymzaal op de tweede verdieping) en deze dient een logische afstand te hebben tot de door de gemeente te ontwerpen en aan te leggen fiets- en voetpadverbinding aan de noordzijde (zie afbeelding 12).
- Het gebouw moet voldoen aan integrale toegankelijkheid eisen. Zoals geformuleerd in het Handboek voor Toegankelijkheid en NEN 9120. Iedere persoon met een handicap: docent, leerling en bezoeker moet zelfstandig het gebouw in kunnen komen. Toepassing van een hydraulische lift is hierbij een vereiste. Gedurende het ontwerpproces zal bovenstaande getoetst worden door middel van een ITS compliance check. De gemeente houdt bij het ontwerp van het fiets- en voetpad en de groenstructuur rekening met het niet onnodig veroorzaken van lichthinder.



Afbeelding 12: Indicatie van het door de gemeente aan te leggen ontbrekende fiets- en voetpad.



- De basisschool, kinderopvang en de gymzaal komen onder één dak, maar krijgen binnen het gebouw hun eigen ingangen en eigen profilering.
- De bebouwing mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd zoals met rode contour is aangegeven (afbeelding 13a), buiten de groene zones (10 meter aan oostzijde en 4 meter aan de westzijde (afbeelding 13b) en buiten de roze zone van de aanwezige riooldrukleiding en datakabels aan de zuidzijde en een elektriciteitskabel aan de westzijde kabels en leidingen (afbeelding 14). De exacte locatie van de kabel en leiding blijkt na het graven van proefsleuven.



Afbeelding 13a: rode contour waarbinnen school en buitenruimte moet worden gerealiseerd



Afbeelding 13b: de groene zones aan de oost- en zuidzijde waarbinnen niet gebouwd mag worden.



Afbeelding 14: roze zone met kabels en leidingen

- Een compact gebouw, zodat er voldoende ruimte overblijft voor een goede buitenruimte.
- Het gebouw vormt een integraal ontwerp met de buitenruimte.
- De plint van het gebouw dient om de relatie met de omgeving te versterken



- De hoofdentree van de school is duidelijk herkenbaar en georiënteerd op het schoolplein.
- De entrees van de verschillende functies in het gebouw dienen duidelijk herkenbaar te zijn.
- Bouwhoogte bebouwing maximaal 18 meter. Op het dak zijn installaties toegestaan die de grens van 18 meter kunnen overstijgen, maar het heeft de voorkeur om deze als het kan inpandig of anderszins geïntegreerd in het gebouwwontwerp een plaats te geven.
- Gevels hebben duidelijke geleiding. Er moet voorkomen worden dat er een rechte wand ontstaat. Verspringing in de rooilijn.
- Het schoolgebouw heeft een alzijdige representatieve uitstraling met voldoende gevelopeningen (geen grote gesloten gevelvlakken).
- Losse bijbehorende bebouwing is niet toegestaan.

Buitenruimte:

- Het schoolplein is bestemd voor de gebruikers van de school en buiten schooltijden is deze openbaar toegankelijk en kan door iedereen gebruikt worden.
- De kinderopvang heeft een eigen buitenruimte.
- Binnen de 10 meter brede groenzone zoals aangegeven op afbeelding 13b mag geen bebouwing worden gerealiseerd. In deze strook van tenminste 10 meter breed, evenwijdig aan de Groenelaan, moet een groene invulling worden gegeven. Dit als afscherming van het schoolgebouw met buitenterrein naar de Groenelaan en het woongebied aan de overzijde van de Groenelaan. In deze zone komen bomen die passen bij het polderlandschap. Deze groenstrook is geen onderdeel van het schoolplein/buitenterrein van de school en heeft geen speelfunctie.
- De onbebouwde ruimte bij de school heeft zoveel mogelijk een groene en natuurlijke inrichting passend bij de school en heeft een relatie met de hoofdgroenstructuur.
- Het ontwerp van de buitenruimte laat klimaat adaptieve maatregelen zien.
- Terreininrichting met bijbehorende voorzieningen (afvalverzamelplaats, fietsenstalling, eventueel een trafo als dat nodig is etc.) maken onderdeel uit van de ontwerp-opgave en moeten in samenhang met de architectuur van het gebouw worden uitgewerkt binnen de daarvoor aangewezen kavel.
- Er komt een apart parkeerterrein met 21 parkeerplaatsen te gebruiken door personeel. Hier wordt een laadpaal geplaatst.
- Er komt een apart parkeerterrein met 42 parkeerplaatsen voor het brengen en halen van kinderen, dit is een verhard parkeerterrein dat alleen opengesteld wordt voor auto's direct vóór en direct ná schooltijd om kinderen op te halen. Tijdens en even na schooltijd wordt het parkeerterrein afgesloten en kan dit terrein alleen gebruikt worden als verhard speelveld.
- De ruimtelijke inrichting van het gebied dient zo te zijn dat het voor alle bezoekers goed toegankelijk is.
- Auto- en langzaam verkeer worden zoveel mogelijk gescheiden en krijgen twee verschillende toegangen tot het gebied, autoverkeer via een nieuwe in- en uitrit op de Marne en fietsen via het fietspad aan de noordzijde.
- Toegang vanaf de Marne heeft een groene uitstraling. De groene zone tussen de Marne en de parkeerplaatsen is minimaal 4 meter breed (zie afbeelding 13b)

Het groen en het fiets- en voetpadverbinding

- De gemeente ontwerpt de fiets- en voetpad aan de noordzijde van de projectlocatie op een verkeersveilige manier en legt deze aan.



- De groene zone aan de noordzijde van het fiets- en voetpad wordt door de gemeente versterkt door dit gebied in te richten met verschillende vegetatie-types (gras, kruidachtige, struikgewassen en bos).

Geluid

Scholen en kinderdagverblijven zijn geluidgevoelig en moeten voldoen aan de wetgeving. Om dat aan te tonen zal er een akoestisch onderzoek moeten uitgevoerd naar;

1. de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen school ten gevolge van verkeer (wegverkeer en eventueel ook tramverkeer) rijdend in de omgeving van de school.
2. naar de geluiduitstraling van de school/kinderopvang naar de omgeving. Bij deze berekeningen moet meer dan alleen het stemgeluid van de kinderen worden betrokken. Ook het aantal voertuigbewegingen dat de school genereert, de installaties zoals warmtepompen en luchtbehandelingsinstallaties en dergelijke moeten worden meegenomen in het akoestisch onderzoek. Mocht uit het akoestisch onderzoek blijken dat de geluidbelasting op de gevels van het school/kinderopvang hoog is, dan kan onderzocht worden of de locatie van het gebouw op de kavel verplaatst kan worden zodat er een lagere geluidbelasting op de gevels ontstaat en ventilatie van het gebouw eenvoudiger kan (ramen openen i.p.v. mechanische ventilatie).

Water

Omdat met het Waterschap is afgesproken dat het benodigde water mag worden verrekend met reeds gegraven water bij de Nesserlaan moet inzichtelijk worden gemaakte hoeveel verharding er wordt toegevoegd.

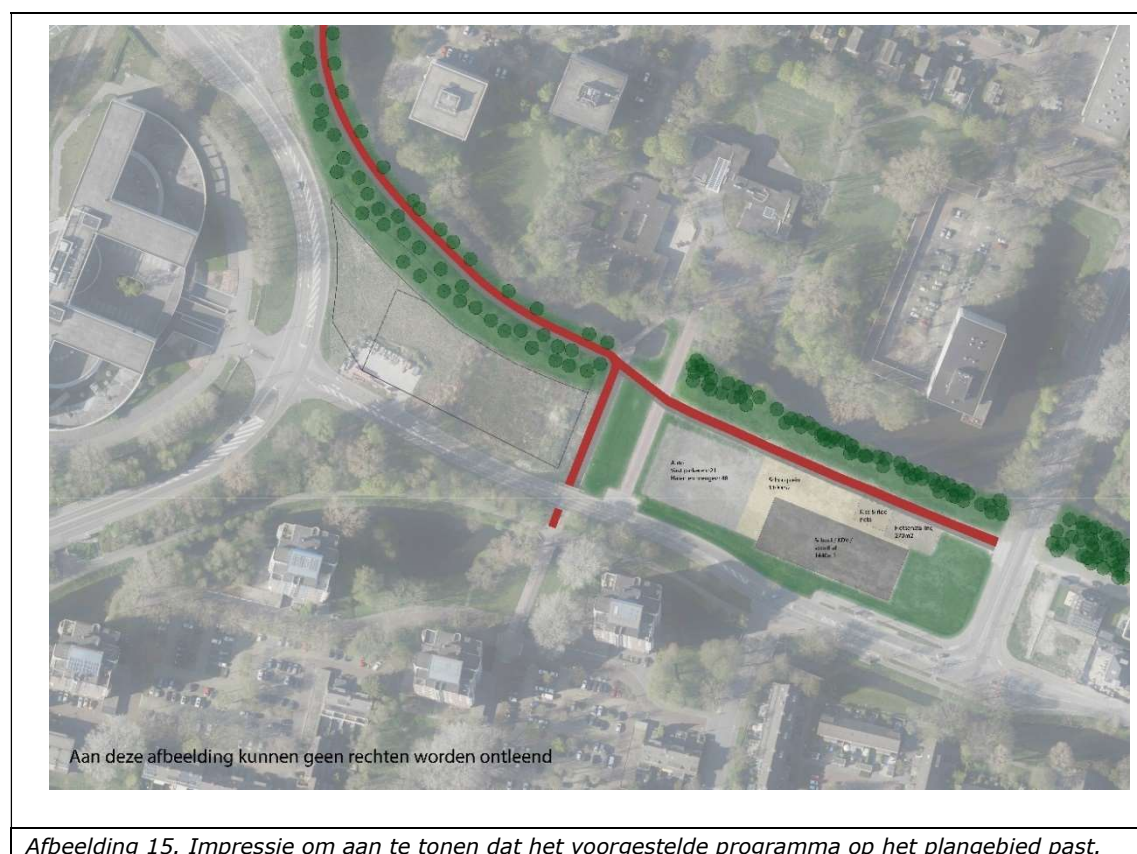
Beeldkwaliteitsplan deelgebied 2 2024

Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan geschreven waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling is weergegeven. Het beeldkwaliteitsplan is geen randvoorwaarde maar vormt een richtlijn voor de ruimtelijke visuele aspecten van de bebouwing en voor de onderlinge samenhang van bebouwing en de openbare ruimte.

6. Impressie

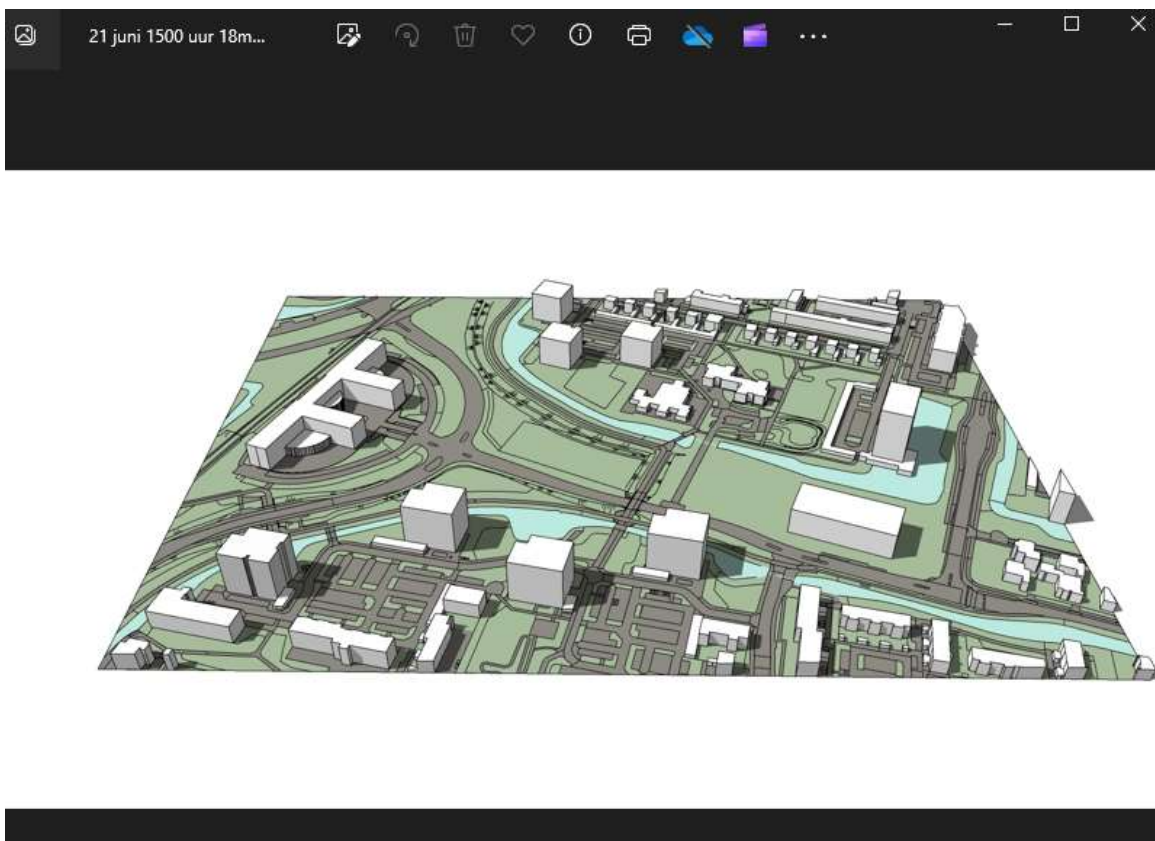
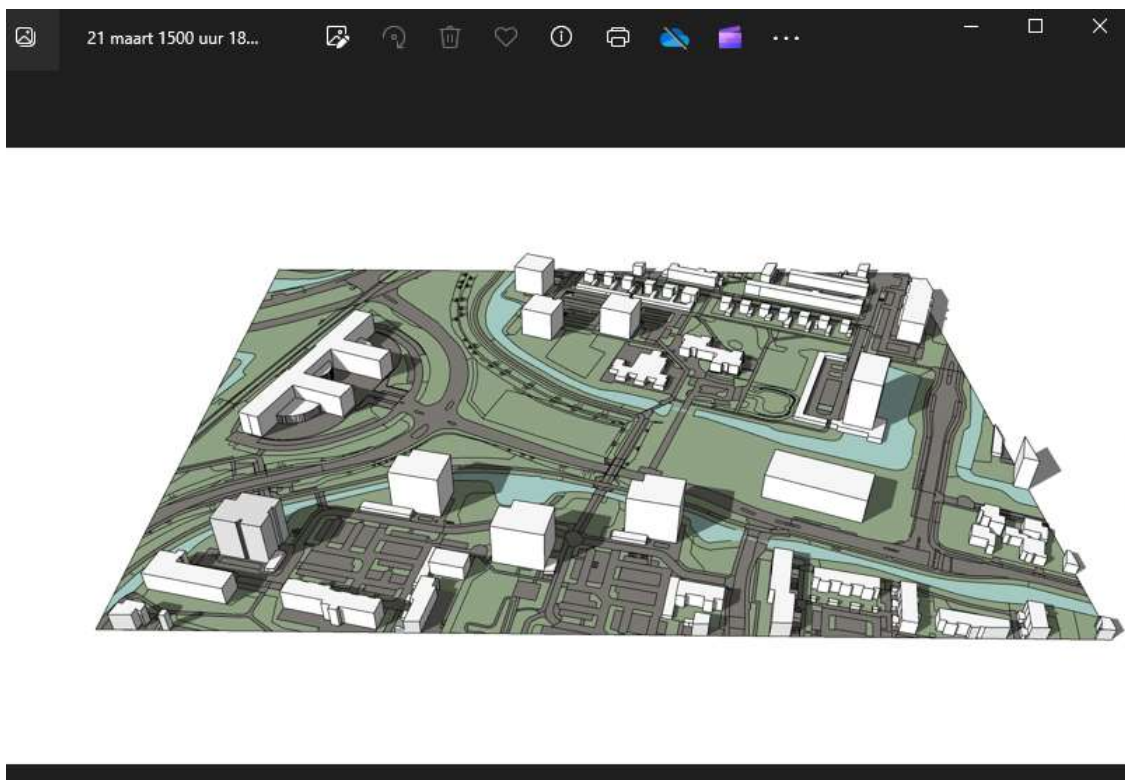
Aan de architect wordt gevraagd het hele programma voor de school, kinderopvang, gymzaal, parkeren (voor halen en brengen én voor het personeel), schoolplein en het omliggend groen te ontwerpen binnen het in afbeelding 13a aangegeven rode contour. De gemeente ontwerpt het fiets- en voetpaden en versterkt het groen aan de noordzijde van het fiets- en voetpad.

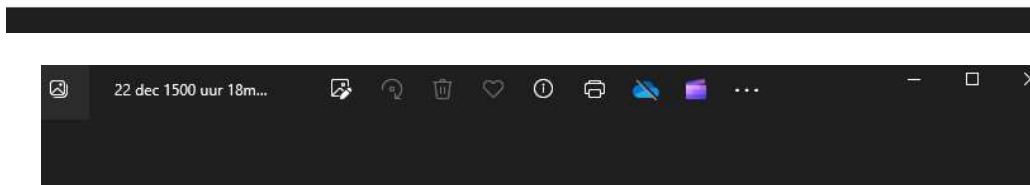
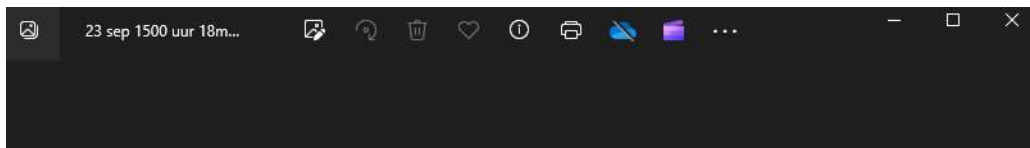
Voor het plangebied is, op basis van voorgaande analyse, speerpunten, beleid en plan specifieke randvoorwaarden een impressie gemaakt van het voorgestelde programma. Deze tekening geeft een impressie en laat zien dat het voorgestelde programma binnenin het plangebied past. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. De mogelijke positionering wordt anders.



Bezonningstudie:

Uit het bezonningsstudie waarin een gemodelleerd bouwblok is opgenomen van 18 meter blijkt dat de voorziene bebouwing geen schaduw werpt op de omliggende bebouwing. De in de afbeeldingen 16 hieronder getoonde maximale bouwmassa laat een indicatie zien van een mogelijke bebouwing en een mogelijke positionering. Op het moment van het opstellen van deze Projectnota is er nog geen ontwerp opgesteld en is de positionering op het deelgebied nog niet bepaald. De bezonningsstudie is toegevoegd om een beeld te geven wat een 18 meter hoog gebouw aan schaduw oplevert.





Afbeeldingen 16: bezonningstudies



7. Financiën

Schoolgebouw

De realisatie van de school, het schoolplein, de fietsenstalling en de parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie, hiervoor zal een aparte kredietaanvraag worden gedaan aan de gemeenteraad. Dit gebeurt op het moment dat een definitief ontwerp van de school met een calculatie beschikbaar is. Tot die tijd dient een ontwerpproces te worden doorlopen, waarbij een architect wordt geselecteerd die een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp maakt. De investering voor de kinderopvang wordt verrekend in een kostprijs dekkende huurprijs.

Grondexploitatie

Voor het ontwikkelgebied Middenwaard is een grondexploitatie actief voor de vier deelgebieden tezamen. In deelgebied 2 is nu een school beoogd in plaats van woningbouw, de financiële gevolgen van deze programmawijziging worden opgenomen in een gewijzigde grondexploitatie die gelijktijdig met het vaststellen van de Projectnota ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd.

Het project wordt gerealiseerd op braakliggende grond die volledig in eigendom van de gemeente is. Deze grond zal door de gemeente bouwrijp gemaakt worden om vervolgens (intern binnen de gemeente) uit te geven om de school op te kunnen realiseren.



8. Vervolgstappen: planproducten en planning

Voor het project is op basis van de huidige inzichten een (besluitvormings-)planning opgesteld waarvan onderstaand de mijlpalen zijn weergegeven. Aan deze planning zijn geen rechten te ontleen, deze geven uitdrukking aan de gemeentelijke ambities. Het is mogelijk dat gedurende de looptijd van het project wijzigingen in het plan of omstandigheden kunnen leiden tot afwijking(en) in de planning.

Planproduct	Planning
Initiatieffase met participatie	November 2023
Vrijgeven concept projectnota	April 2024
Ter inzage	April - mei 2024
Projectnota en beeldkwaliteitsplan vaststellen	September 2024
Start selectie architect	Maart 2024
Gunning opdracht architect	September 2024
Informatieavond ontwerpgedachte architect	December 2024
VO Ontwerpfase	Januari 2025
DO	April 2025
BOPA/TAM Imro -Omgevingsplan	Augustus 2025
Kredietaanvraag na DO	Mei 2025
Bestek/aanbesteding bouwer	September 2025 - maart 2026
Bouwrijp maken	Maart 2026
Start bouw	Medio 2026
Oplevering gebouw	Juli 2027
Oplevering buitenruimte	Eind 2027