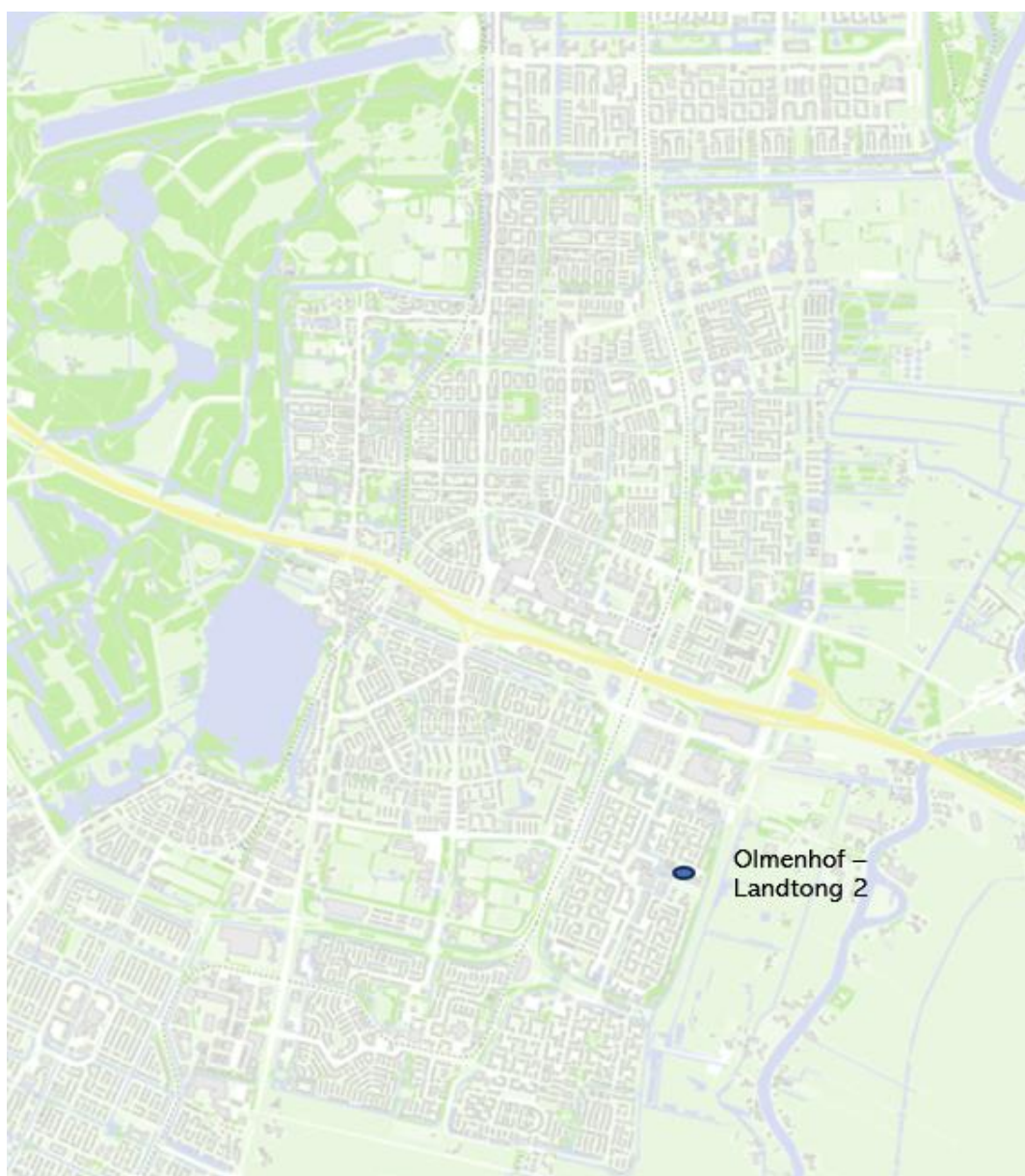




CONCEPT PROJECTNOTA

Titel	Olmenhof – Landtong 2
Nummer	Z23-096463/D25-026244
Datum	23 januari 2025
Portefeuillehouder	Wethouder Floor Gordon
Projectmanager	Gertie Stienen
Ambtelijk opdrachtgever	Marjan Klein





1. Aanleiding

1.1 Inleiding

Op 26 november 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de voorovereenkomst Olmenhof – Landtong 2. De initiatiefnemer en eigenaar van het pand De Olmenhof aan Landtong 2 te Amstelveen is Stichting Woonzorg Nederland (verder aangeduid als Woonzorg). Woonzorg Nederland is een landelijk werkende woningcorporatie die zich richt op woongemeenschappen voor senioren.

In het verleden was de Olmenhof in gebruik als bejaardenhuis en werd tien jaar lang volgens de Leegstandswet verhuurd aan starters op de woningmarkt. Deze termijn stopte op 1 april 2024. Eind 2023 heeft de gemeente met Woonzorg Nederland een intentieverklaring getekend waarin jegens elkaar is uitgesproken dat partijen constructief en voortvarend met elkaar te zullen samenwerken aan de herontwikkeling van de drie woon-zorg locaties van Woonzorg in Amstelveen. Woonzorg Nederland heeft in haar portefeuille drie locaties waar de zorgorganisatie Brentano huurt: de Olmenhof, 't Huis aan de Poel en Nieuw Vredeveld. De aanpak van deze drie panden vormt een 'treintje' waarbij eerst de Olmenhof wordt aangepakt (sloop – nieuwbouw). Na oplevering van de Olmenhof kunnen de bewoners van 't Huis aan de Poel naar de Olmenhof verhuizen en wordt vervolgens 't Huis aan de Poel aangepakt (sloop – nieuwbouw). De bewoners van Nieuw Vredeveld verhuizen na oplevering dan naar 't Huis aan de Poel waarna Nieuw Vredeveld wordt aangepakt. Op die manier wordt voorkomen dat dure tijdelijke huisvesting voor de kwetsbare bewoners van deze complexen nodig is. Sloop van het bestaande gebouw op de locatie Olmenhof is een randvoorwaarde voor de voortgang van de herontwikkeling van de woonzorgvoorzieningen. Er is afgesproken dat de gemeente het leegstaande pand van de Olmenhof tijdelijk mag gebruiken voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Deze ontheemden zijn van begin af aan in twee hotels in Amstelveen opgevangen. De gemeente heeft hiervoor een huurovereenkomst met Woonzorg. Het plan is om deze mensen voorafgaand aan de sloop door te laten stromen naar vervangende woonruimte.

Behalve dat de huidige Olmenhof sterk is verouderd en niet meer voldoet aan de eisen van de tijd, is de indeling niet geschikt voor een verpleeghuis.

Stichting Brentano Amstelveen en Woonzorg Nederland hebben op 22 april 2024 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van een nieuwe zorglocatie op de plaats van de Olmenhof. Deze zorglocatie gaat bestaan uit circa 134 wooneenheden voor senioren met een zorgvraag.

Daarnaast wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd, die ook gebruikt kan worden door bewoners uit de buurt, waaronder de huurders van het naastgelegen wooncomplex Olmenstaete. Zij missen een ontmoetingsruimte in de Olmenstaete. Brentano is geen onbekende van de locatie Olmenhof, zij was de zorgorganisatie die jarenlang cliënten met een zorgvraag hier huisvestte. Doordat het pand verouderd was en door het regeerakkoord gericht op het scheiden van wonen en zorg, kon Brentano niet meer de juiste zorg leveren en verliet zij de locatie waarna deze dus 10 jaar is verhuurd onder de leegstandswet.



Afbeelding 1: Luchtfoto Landtong 2



1.2 Doel Projectnota

Het realiseren van het nieuwe woon/zorgcomplex past niet binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (waar bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 tijdelijk deel van uitmaakt). Daarom moet een planologische procedure worden doorlopen om dit initiatief mogelijk te maken. Deze procedure begint met de projectnota.

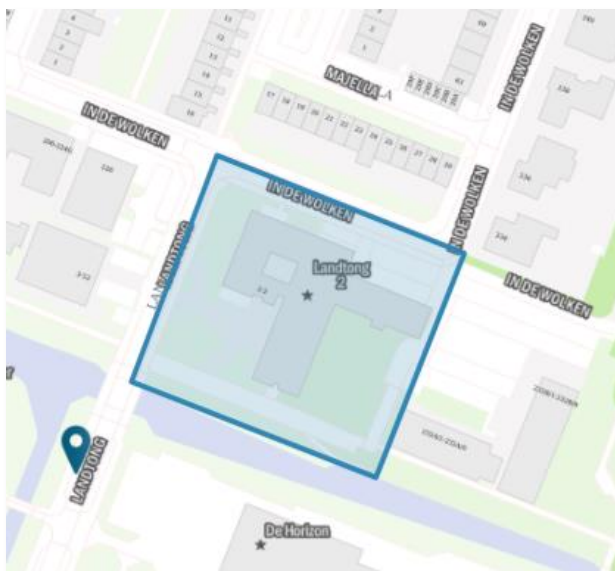
Het doel van de projectnota is om de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het project vast te leggen. Door de projectnota vast te stellen, geeft de raad invulling aan haar adviesrecht. Vervolgens is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de opvolgende ruimtelijke procedure af te handelen.

1.3 Projectdoelstelling

De projectdoelstelling van het project Olmenhof - Landtong 2 is een hoogwaardig verpleeghuis te realiseren voor mensen met een zorgvraag. Daarnaast komen er voorzieningen waar door de bewoners, bezoekers en omwonenden gebruik van kan worden gemaakt. Dit komt overeen met programma 1 uit het collegeakkoord Sociaal domein: Kansen voor iedereen.

1.4 Plangebied en eigendomssituatie

Het plangebied ligt in de wijk Groenelaan aan de Landtong. Het perceel is kadastraal bekend als, gemeente Amstelveen, sectie L, nummer 1348 (geheel) en, nummer 1350 (gedeeltelijk). De totale grootte is circa 4.600 m². Op afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied aangegeven. De eigenaar van deze 2 percelen is Stichting Woonzorg Nederland, gevestigd aan Prof. E.M. Meijerslaan 3, 1183 AV in Amstelveen.



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied Olmenhof



2. Analyse huidige situatie

2.1 Analyse plangebied

De huidige bebouwing stamt uit 1972 en heeft 6 bouwlagen met een grote installatieruimte op het dak. Zoals aangegeven, huurt de gemeente het gebouw tijdelijk voor de opvang van Oekraïense ontheemden.



Afbeelding 3: Aanzicht vanaf de Landtong

Kabels en leidingen: Voor het bouwplan is een klic-melding gedaan. Aanwezig: datatransportkabels van Ziggo en KPN, lagedruk gasleiding van Stedin, laagspanningskabels van Li-ander, riool onder vrij-verval en aansluitingen op water. Op de Landtong en In de Wolken zijn 3 brandkranen.

Bomen: Op de kavel van Woonzorg Nederland bevindt zich een aantal grote en kleine bomen. Geen van deze bomen is geregistreerd als waardevol waardoor een omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen niet nodig is. Verplaatsing of kap is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. In de toekomstige maaiveldinrichting komen minstens eenzelfde aantal bomen terug als dat er verdwijnen.

2.2 Inventarisatie belanghebbenden

Nabij het plangebied zijn de volgende partijen belanghebbend:

- Direct betrokkenen die op de locatie uitkijken:
 - o Bewoners van de Landtong 3 - 53
 - o Bewoners van In de Wolken 17 - 29, 232 (Olmenstaete), 234 en 236
 - o Eigenaar/ gebruikers van In de Wolken 226
 - o Bewoners van Woonvoorziening Ons Tweede Thuis locatie Groenhof van In de Wolken 206 - 224A
 - o Het bestuur, de leerkrachten en de kinderen/ouders van de scholen de Horizon en De Akker aan de Landtong 4 - 10
- Zorgorganisatie Brentano;
- De Groenraad;
- Bewonersinitiatief Wijkkoepel Groenelaan;



2.3 Analyse stedenbouw

- Stedenbouwkundige structuur

De wijk Groenelaan ligt in het oosten van de stad en ligt globaal ten zuiden van de A9, ten noorden van de wijk Waardhuizen, ten oosten van de Beneluxbaan en ten westen van de Amstelscheg.

De wijk is opgezet als tuinstad met veel groen, bomen en waterpartijen en bestaat uit vier buurten rond het centrale winkelcentrum Groenhof. Vanuit ieder punt in de wijk is het maximaal 800 meter lopen naar dit centrum. De wijk is zo'n 50 á 60 jaar jong en heeft een vrij hoge bebouwingsdichtheid. De wijk bestaat overwegend uit wonen in een mix van hoogbouw, middelhoogbouw en laagbouw. Er zijn ook voorzieningen en bedrijven gevestigd, zoals een (winkel)centrum, een gezondheidscentrum, verpleeghuizen, twee basisscholen, kantoorpanden en een regionaal ziekenhuis.

De wijk is vernoemd naar de weg die van noord naar zuid door de wijk loopt. Deze weg is op zijn beurt weer vernoemd naar een pad dat ooit in de Bovenkerkerpolder lag.

- Woningtypologie

Er zijn 4.436 woningen in de wijk Groenelaan (november 2023) waarvan bijna de helft huurwoningen, deze zijn grotendeels in eigendom van woningcorporatie Eigen Haard en een klein deel in eigendom van Woonzorg Nederland. 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

De locatie van de Olmenhof gelegen aan de Landtong 2 is met de auto en de fiets vanuit het noorden bereikbaar via de Groenelaan en In de Wolken en vanuit het zuiden via Groenelaan en Kringloop. In de Wolken, Kringloop en Landtong zijn erftoegangswegen (30 km/u).

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is de halte Groenhof, op circa 350 meter afstand. Hier stoppen de buslijnen 174 en 199. Deze rijden gezamenlijk 4 keer per uur per richting. Tram 25 stopt op de halte Sportlaan, op circa 700 meter afstand. Deze halte is voorzien van goede overkapte fietsstallingen.

Duurzame mobiliteit en deelmobiliteit

Openbare laadpalen zijn schuin tegenover de Olmenhof aanwezig (In de Wolken). Deelmobiliteit is op iets grotere afstand gelegen. Er zijn deelauto's van Greenwheels op de Watercirkel en In de Wolken aanwezig.

Voorzieningen

Op 200 meter loopafstand is een winkelcentrum gelegen (Groenhof), waar alle dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast liggen het ziekenhuis en gezondheidszorgvoorzieningen op ongeveer 600 meter afstand.



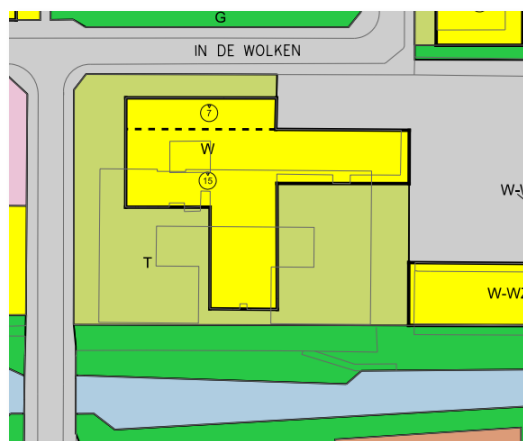
3. Beleidskader

3.1 Overzicht van het geldende beleidskader en, waar mogelijk, toetsing van het plan aan dit kader

Omgevingsplan

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 (waaronder de bestemmingsplannen) samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan. De volgende beleidskaders zijn voor het project van belang:

Het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op deze locatie. Het plangebied aan de Landtong 2 heeft de functie 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' en is toegespitst op het huidige gebouw De Olmenhof. De maximale toegestane bouwhoogte is deels 15 meter en deels 7 meter. Het huidige gebouw kent echter 6 bouwlagen (17 meter) en heeft op een beperkt deel van het dak een grote installatieruimte (20,3 meter).



Afbeelding 4: Verbeelding bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015



Afbeelding 5: Dwarsdoorsnedes dakopbouw en huidige situatie



Afbeelding 6: Aanzicht vanaf de In de Wolken

Toetsing: Voor het mogelijk maken van een nieuw verpleeghuis met een andere indeling is aanpassing van het tijdelijk deel omgevingsplan noodzakelijk. Dit kan via een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) omgevingsplan (tot 2026), een omgevingsplan of via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij uitwerking van het plan - conform een door de gemeenteraad vastgestelde Projectnota - is de bevoegdheid voor het voeren van de gekozen procedure aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd.

Energie, circulaire economie en klimaatadaptatie

Eind 2024 is PLECK (Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie) 6.0 vastgesteld. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amstelveen kent 3 pijlers: Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie. De doelstellingen in PLECK zijn:

1. In 2040 wil Amstelveen 95% minder CO₂ uitstoten ten opzichte van 1990;
2. De inkopen en aanbestedingen *van de gemeente* worden 100% circulair, met als tussendoelen 50% in 2025 en 90% in 2028; en
3. In 2050 is de stad klimaat-robust ingericht op de onderdelen wateroverlast, droogte, hitte en waterveiligheid.

Leidraad 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. In de Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling staan de ambities voor duurzaam



bouwen uitgewerkt in 4 thema's: energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, groen/ecologie en mobiliteit.

Toetsing

Woonzorg Nederland heeft tijdens de presentatie op 16 januari 2025 uitgelegd dat de constructie van het gebouw grotendeels van hout wordt gemaakt. Dit is niet alleen duurzaam, maar ook gunstig voor de toekomstige bewoners. Houtbouw heeft namelijk een positief effect op het binnenklimaat.

Daarnaast wil Woonzorg van de Olmenhof een zogenaamd Passiehuis maken wat betekent dat er geïnvesteerd wordt om het pand zeer energiezuinig te maken. Het pand wordt uitzonderlijk goed geïsoleerd, wordt zeer luchtdicht en krijgt een goede ventilatie (i.v.m. vocht en luchtkwaliteit). Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de zon voor verwarming van het gebouw.

Omgevingsvisie 2040 'Amstelveen bloeit'

De Omgevingsvisie is op 27 november 2024 vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling op gebiedsniveau voor de komende vier tot zes jaren. Daarnaast bevat de Omgevingsvisie een afwegingskader voor ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2040. De gemeente gebruikt dat afwegingskader om te toetsen of ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke opdrachten gezond, duurzaam, groen, bereikbaar en compact.

Omdat de Omgevingsvisie niet voldoende kaderstellend is voor de ontwikkeling van Olmenhof is deze Projectnota nodig om de raad zijn adviesrecht uit te laten voeren.

Toetsing: met de sloop en nieuwbouw van de Olmenhof wordt bijgedragen aan de behoefte om te bouwen voor ouderen met een zware zorgvraag in een zo'n groen mogelijke omgeving.

Woonzorgvisie ouderen 2022-2040

In de *Woonzorgvisie ouderen 2022-2040* is het beleid geschreven voor een passende woningontwikkeling en verpleeghuisvoorzieningen voor de ouderen in Amstelveen. De visie heeft 5 hoofdlijnen: passend en gevarieerd woonaanbod voor ouderen, tijdig voorbereiden op ouder worden en veranderende woonzorgbehoefte, vitale wijken met zorg en ondersteuning nabij, voldoende bedden in verpleeghuizen voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en gezamenlijke aanpak en verantwoordelijkheid.

Toetsing: met de sloop en nieuwbouw van de Olmenhof wordt bijgedragen aan de behoefte aan verpleeghuizen voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

Groenvisie 2024

Doel is het verbeteren van de samenhang en het functioneren van de groenstructuur, het verbeteren van de kernwaarden van het groen (natuur, klimaatadaptatie, welzijn en identiteit), een kwaliteitsimpuls geven aan openbaar groen bij stedelijke ontwikkelingen en het wijkgroen divers en flexibel aanpasbaar maken aan lokale behoeften. Het gaat niet alleen om de kwantiteit maar ook om de kwaliteit van het groen.

Toetsing:

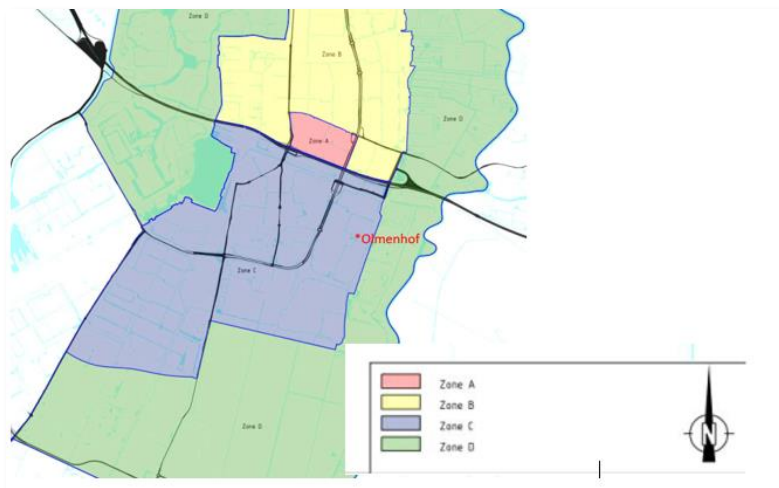
Met de aanleg van een prachtige, dementievriendelijke tuin voor de bewoners en omwonenden wordt bijgedragen aan kwalitatieve vergroening van het gebied. Tussen Olmenhof en Olmenstaete komt een dementievriendelijke tuin. De tuin krijgt hekken die in het groen zijn weggewerkt en geen sloten hebben. De beplanting en looppaden zorgen ervoor dat de tuin een aangename plek is voor de bewoners. Ook de gemeente werkt mee aan de



vergroening van het openbare gebied aan de zuidzijde van het terrein. De brede weg met parkeerplaatsen kan worden versmald en omgevormd tot een wandelpad met meer groen.

De Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 (gerectificeerd in 2023)

De huidige in 2023 gerectificeerde Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 is momenteel van toepassing. Hierin is het aantal parkeerplaatsen bij o.a. voorzieningen, winkels en woningen geregeld. Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functiewijziging. Bij voorkeur worden parkeerplaatsen ondergronds aangelegd. Maatwerk per situatie en locatie blijft mogelijk. Er zijn in Amstelveen vier zones. Per zone gelden andere parkeernormen voor wonen en voorzieningen. Een ontwikkeling moet voorzien in de parkeerbehoefte waarbij de parkeerdrukmeting in openbaar gebied acceptabel is. Bij de vergunningverlening wordt getoetst aan de dan geldende parkeernota.

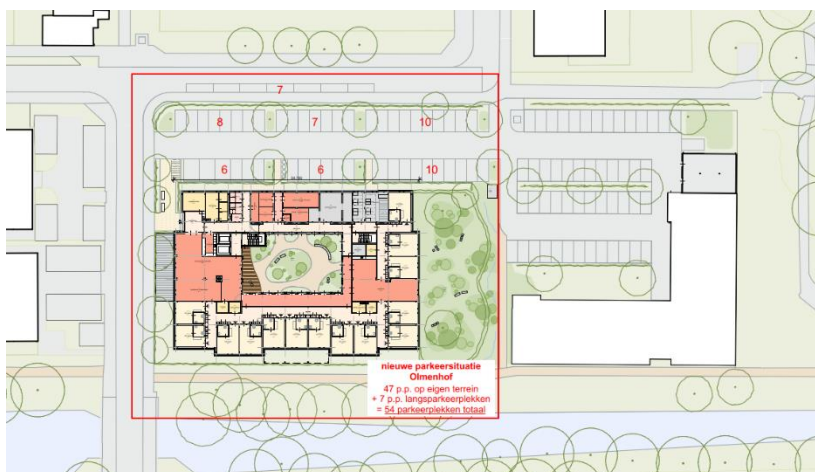


Afbeelding 7: Indeling met zones uit de Nota Parkeernormen 2021

Toetsing: Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage brengt hoge kosten met zich mee. Voor een verpleeghuis waar veel oudere bezoekers en mensen met mobiliteitsproblemen komen, is parkeren op maaiveldniveau eenvoudiger dan in een garage met hellingen en kolommen. De Olmenhof valt in Zone C zoals in afbeelding 7 is te zien. Een verpleeghuis- en verzorgingstehuis kent een parkeernorm van 0,5 per wooneenheid. De parkeerbalans is als volgt:

- Voormalige functie: verzorgings-/verpleegtehuis met 95 woningen. Restaurant als ondergeschikte functie.
- Aanwezige parkeerplaatsen: 13 parkeerplaatsen op eigen terrein, 7 parkeerplaatsen langsparkeren aan de noordzijde, 10 parkeerplaatsen langsparkeren aan de zuidzijde. Totaal 30 parkeerplaatsen.
- Nieuwe functie: verzorgings-/verpleegtehuis met 134 zorgeenheden. Toename ten opzichte van oude functie: 39 eenheden met een norm van 0,5 pp per woning. Toe te voegen aantal parkeerplaatsen: 20.
- Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen: 30+20=50.

- In het plan zijn 47 parkeerplaatsen opgenomen op eigen terrein + 7 langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde (In de Wolken) die mogen meetellen. Dat zijn volgens de huidige normen 4 plaatsen meer dan nodig is.



Afbeelding 8: Nieuwe parkeer-situatie

Mobiliteitsvisie Amstelveen (2020)

De Mobiliteitsvisie geeft antwoord op het mobiliteitsvraagstuk in het kader van de verdere verstedelijking van Amstelveen en de regio, waarbij de nadruk ligt op verdichting van de stad, zonder de omringende polders verder te bebouwen. Doel van de mobiliteitsontwikkeling is om Amstelveen veilig, leefbaar en bereikbaar te houden.

Toetsing: De nieuwe ontwikkeling genereert circa 315 verkeersbewegingen per etmaal. Die verkeersgeneratie is berekend met behulp van CROW-kengetallen. Dit aantal is op te lossen op het omringend wegennetwerk. Op het gebied van verkeersafwikkeling op het bestaande wegennet zijn geen problemen voorzien.

Geluid

Verpleeghuizen 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 een nieuw geluidbeleid ([Geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen](#)) vastgesteld.

Toetsing: In april 2024 is een geluidsonderzoek uitgevoerd door het onafhankelijke ingenieursbureau DGMR. Het geluid van gemeentelijke wegen en de basisschool/kinderopvang is getoetst aan het geluidbeleid van de gemeente voor geluidbelastingen door weg-, spoor- en industrielawaai en er is gekeken of er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functies aan de locaties (het principe ETFAL). Voor alle geluidbronnen is voldaan aan de standaardwaarden uit het beleid. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van geluid.

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.

Toetsing:

Het plangebied is kleiner en er wordt geen archeologische waarde verwacht daarom hoeft er geen archeologisch (bureau)onderzoek plaats te vinden.

Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek bij een nieuwbouwproject is vereist om de gezondheid en veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers te waarborgen.



Toetsing:

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het oude pand in 1971 is gebouwd. Daarvoor was de locatie een agrarisch perceel (polder). Het agrarisch perceel is opgehoogd voor de bouw destijds. Mogelijk zijn er gedempte sloten aanwezig. Uit een in 2024 uitgevoerd onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de interventiewaarde. De grond voldoet aan de klasse 'landbouw/natuur'. De gehalten van PFAS overschrijden de INEV-waarde niet. In de bodem zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen en in de puinhoudende bovengrond is geen asbest aangetoond.

Er geldt voor de werkzaamheden een informatieplicht door middel van het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

Luchtkwaliteit

De overheid toetst alleen aan de luchtkwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in aandachtsgebieden; Amstelveen ligt in het aandachtsgebied Amsterdam-Haarlemmermeer. Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In dat geval is een project 'Niet In Betekende Mate' (NIBM).

Voor de luchtkwaliteit binnen het verpleeghuis 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.

Toetsing:

De bouw van het verpleeghuis zal de luchtkwaliteit Niet In Betekende Mate (NIBM) verslechteren, aangezien het aantal verkeersbewegingen van/naar het plangebied 315 motorvoertuigen per weekdag-etmaal is.

Het plangebied valt buiten de aangeven zones: de afstand tot de A9 is circa 900 meter, de afstand tot de Beneluxbaan (drukke weg binnen de bebouwde kom) is circa 600 meter. De wegen Landtong en de In de Wolken liggen naast het plangebied, maar dat zijn geen drukke wegen (maximaal ongeveer 2000 motorvoertuigen/etmaal).

Omgevingsveiligheid

Kwetsbare gebouwen en locaties worden beschermd tegen externe veiligheidsrisico's. Bij kwetsbare gebouwen en locaties binnen een aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geldt als de grenswaarde. Het plaatsgebonden risico houdt in dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's.

Toetsing

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

Natuurbescherming Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)



Bij ruimtelijke ontwikkelingen/bouw waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is of een wijziging van het omgevingsplan 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 meest actuele AERIUS Calculator is het mogelijk om de stikstofdepositie te berekenen. Sinds de invoering van de Omgevingswet is het ook verplicht om aan te geven hoe stikstofemissies worden gereduceerd in de bouwfase.

Toetsing:

Toetsing vindt plaats bij de vergunningverlening.

Natuurbescherming Soortenbescherming:(flora en fauna).

Bij activiteiten in de fysieke leefomgeving is het nodig om te controleren of er beschermde soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Naast de soorten uit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn er ook rode lijsten met soorten dieren en planten die verdwenen, (ernstig) bedreigd, kwetsbaar of gevoelig zijn. Daarvoor zijn in sommige gevallen ook specifieke beschermingsregels gesteld door het Rijk.

Toetsing

De locatie is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten. Daarbij is in de Olmenhof een verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Het plan is om bij het naastgelegen Olmenstaete een nieuw winterverblijf te realiseren dat als vervangende locatie kan dienen. Gedurende een overgangsperiode zal het verblijf in de Olmenhof zo worden aangepast dat vleermuizen alleen nog uit kunnen vliegen, maar niet meer kunnen terugkeren. Voordat Woonzorg Nederland kan beginnen met de sloop, moet een ecooloog een verklaring afgeven dat er in de Olmenhof geen vleermuizen meer zijn.

Water

De keur van Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) zorgt voor een veilig en gezond watersysteem. In de waterschapsverordening AGV zijn regels opgenomen zodat het Waterschap het waterbeheer kan uitvoeren. Het verlies van waterberging als gevolg van uitbreiding van het 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 artikel 2.5 Compensatienorm uit de Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht.

Toetsing:

Toetsing vindt plaats bij het Voorlopig Ontwerp van het bouwplan en het inrichtingsplan.

Klimaatadaptatie

De gemeenteraad heeft een Actieplan Klimaatadaptatie Amstelveen 2021 – 2026 vastgesteld 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 belangrijk aandachtspunt. Op het gebied van de waterhuishouding betekent dit dat het hemelwater in het gebied zelf moet worden gebufferd, opgeslagen, 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. 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.

Toetsing:

In het inrichtingsplan zijn diverse voorzieningen opgenomen om water op te vangen en vertraagt af te voeren naar het oppervlaktewater aan de zuidzijde van het plangebied. Dit omvat onder andere regenwateropvangsystemen/wadi's die met planten worden verrijkt. Uit verdere berekeningen zal blijken of aanvullende maatregelen, zoals een groene inrichting van het parkeerterrein of een kratteninfiltratiesysteem, nodig zijn om de waterproblematiek effectief aan te pakken. De uiteindelijke toetsing van deze maatregelen vindt plaats tijdens de beoordeling van het Voorlopig Ontwerp (VO) van zowel het bouwplan als het inrichtingsplan.

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. Het 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 dieren beïnvloeden.

Toetsing:

Toetsing vindt plaats bij het Voorlopig Ontwerp van het bouwplan en het inrichtingsplan.

Horecabeleid

Het horecabeleid beschrijft op welke locaties in Amstelveen horeca gevestigd kan zijn en wat de toekomstige ontwikkelingen zijn waar de gemeente naar streeft. Er is nieuw beleid in ontwikkeling waarbij mogelijk ingezet wordt op meer terrasmogelijkheden bij para-commerciële instellingen zoals sportkantines, cultuurcentra en zorginstellingen mogelijk te maken. Woonzorg Nederland heeft de wens om een terras te maken voor hun bewoners en voor mensen die gebruik maken van de ontmoetingsruimten. Brentano heeft de wens om net zoals bij t Huis aan de Poel een beperkte restaurantfunctie toe te voegen.

Er komt een ontmoetingsruimte/ koffieruimte op de begane grond naast de entree. Het idee is dat er mensen kunnen inlopen en kunnen ontmoeten, een drankje kunnen drinken, een hapje kunnen eten of een spelletje kunnen doen. Deze ruimte is bedoeld voor Olmenhof, voor buurtbewoners, medewerkers, bezoekers en vrijwilligers. Deze ruimte wordt gecombineerd met de ontmoetingsruimte voor Olmenstaete.

Toetsing:

Toetsing vindt plaats bij het Voorlopig Ontwerp van het bouwplan en het inrichtingsplan.

Visie gezonde leefomgeving Amstelveen

Op 13 december 2023 heeft de gemeenteraad de 'Visie Gezonde Leefomgeving Amstelveen' vastgesteld. De Visie geeft acht speerpunten die laten zien waar een ontwikkeling aan kan bijdragen. De acht 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

Toetsing:

De bouw van een verpleeghuis draagt bij aan de speerpunten 5, 6, en 7.



3.2 Inventarisatie vigerend Provinciaal en Rijksbeleid voor het plangebied

Omgevingsverordening NH2022

In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker om te zien welke regels waar gelden. De Omgevingsverordening NH2022 geldt vanaf 1 januari 2024. Er is een online viewer: [Werkinggebieden OV NH2022 en beschrijvingen beschermingsregimes](#).

Toetsing

Het plangebied Olmenhof ligt niet in een gebied dat wordt aangestipt door de Omgevingsverordening.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Het is een instructieregel vanuit het Rijk uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (art 5.2). Dit artikel legt de verplichting vast voor overheden om bij ruimtelijke plannen en projecten te toetsen of er eerst in een bestaande stedelijke locatie kan worden voorzien in de gevraagde functies (zoals wonen of werken), voordat er wordt overgegaan tot de ontwikkeling van nieuwe buitenstedelijke gebieden.

Toetsing

Uit de Woonzorgvisie blijkt dat de Amstelveense bevolking vergrijst, het huidige woningaanbod onvoldoende is voor de toenemende vraag en dat er de komende 20 jaar behoefte is aan 315 plekken in verpleeghuizen voor ouderen met een intensieve zorgbehoefte. Aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied wordt voldaan aan zorgvuldig ruimtegebruik.

- *Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)*

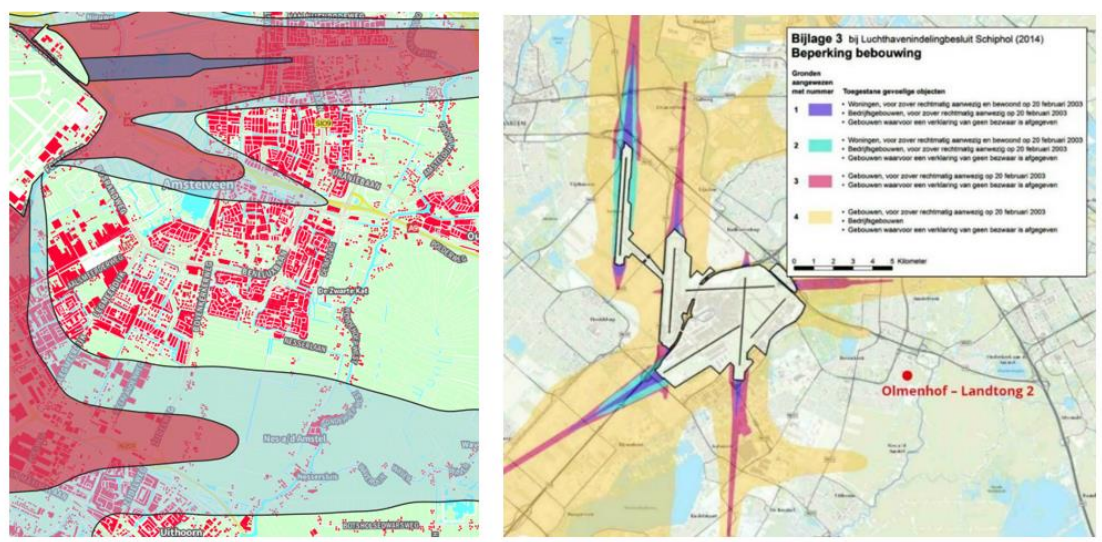
In het LIB staan veiligheid- en gezondheid regels over de bestemming en het gebruik van de gronden, zowel binnen het luchthavengebied als binnen het beperkingengebied rondom Schiphol.

Per zone gelden andere beperkingen. Amstelveen ligt in zone 3, 4 en 5, zie afbeelding 9 op de volgende pagina.

Het LIB kent daarnaast regels met betrekking tot de maximaal toegelaten bouwhoogten.

Toetsing

Dit plangebied ligt niet in een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bebouwing. Het LIB kent daarnaast toetshoogtes voor de maximaal toegelaten bouwhoogten in de omgeving van Schiphol. Voor de radar is de toetshoogte maximaal 43 meter boven NAP. Voor hogere bouwhoogtes is toestemming nodig van Luchtverkeersleiding Nederland nodig. Boven de 96 meter is een verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie Leefomgeving en Transport. De bouwhoogte blijft hier ver onder. Binnen dit gebied is het niet toegestaan functies met een vogel-aantrekkende werking toe te staan.



Afbeelding 9: bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).



4. Participatie

4.1 Eerdere betrokkenheid belanghebbenden

Woonzorg Nederland heeft over de ontwikkeling van de Olmenhof op 12 april 2023 een participatiebijeenkomst georganiseerd in het buurtrestaurant "Eten in de Olmen". Er waren circa 60 personen aanwezig waarvan een groot aantal woonachtig was in de Olmenstaete.

Woonzorg Nederland, Brentano en architect/stedenbouwkundige SVP hebben het initiatief met een presentatie ingeleid en toegelicht en de aanwezigen konden hun ideeën en wensen kenbaar maken. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen heeft Woonzorg het nieuwe gebouw meer naar het zuiden gepositioneerd. Op 5 oktober 2023 heeft Woonzorg Nederland een tweede bijeenkomst georganiseerd waarbij terugkoppeling is gegeven op de stand van zaken van het ontwikkelproces en is aangegeven wat er met de eerder gemaakte opmerkingen is gedaan. Hier waren circa 40 geïnteresseerden aanwezig. De vragen hadden onder andere betrekking op het aantal bouwlagen, de hoeveelheid parkeerplaatsen, welk type zorg, inijk en vragen over de locatie van scootmobielen voor Olmenstaete.

Op 28 november 2024 heeft een overleg plaatsgevonden door Woonzorg Nederland en de projectmanager van de gemeente met een vertegenwoordiging van Stichting Wijkkoepel Groenelaan. Begin 2025 heeft overleg met de Groenraad plaatsgevonden. Tijdens beide overleggen zijn de plannen gepresenteerd.

Op 16 januari 2025 werd er door Woonzorg Nederland een participatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is een presentatie gegeven Brentano, Woonzorg, de architect over het ontwerp van het gebouw en door de landschapsontwerper over het groene inrichtingsplan. Omwonenden en andere belangstellenden kregen tijdens deze bijeenkomst de gelegenheid om hun mening te geven en vragen te stellen over de plannen. Vertegenwoordigers van Woonzorg en Brentano waren aanwezig om vragen te beantwoorden en feedback te ontvangen. Ook de gemeente was aanwezig om vragen te beantwoorden en aanvullende informatie te verstrekken. De avond was goed bezocht met ongeveer 35 belangstellenden, veel aanwezigen zijn woonachtig in naastgelegen Olmenhof en In de Wolken of Marjella. Er zijn zorgen geuit over de massa van het gebouw en er zijn kritische vragen gesteld over het niet toepassen van een groen dak en groene gevels. De architect lichtte toe dat het een zeer duurzaam gebouw wordt; vanaf de eerste verdieping wordt het hele pand in CLT-hout gerealiseerd. Alleen het trappenhuis en de liftschachten zijn van beton. Houtbouw zorgt voor een positief binnenklimaat voor de bewoners, maar houtbouw heeft ook beperkingen. Doordat het minder zwaar is dan beton, kunnen er geen zware daken/gevels worden toegepast.

4.2 Omgevingstafel

Na het indienen van het schetsontwerp heeft de gemeente op 12 februari 2024 een eerste omgevingstafel georganiseerd waarbij de verschillende gemeentelijke disciplines kennis konden nemen van het plan en hun input hebben gegeven. Naar aanleiding van deze input heeft Woonzorg Nederland de planontwikkeling verder opgepakt. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn in Hoofdstuk 5 van deze Projectnota op een rij gezet.



4.3 Participatie over de concept Projectnota

Na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders wordt de 'Concept Projectnota Olmenhof – Landtong 2' vrijgegeven voor participatie. Dit wordt aangekondigd via een publicatie in het Gemeentebblad en een brief in het gebied rondom de Olmenhof. Aangezien er 16 januari 2025 al een avond wed georganiseerd volgt er geen aparte informatieavond meer voor de concept Projectnota.

Belanghebbenden krijgen zes weken de tijd om een reactie in te dienen. Dit kan schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen, Postbus 4, 1180 NA Amstelveen of door een reactie te sturen naar de postbus van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling via bouwprojecten@amstelveen.nl onder vermelding van reactie Concept Projectnota Olmenhof – Landtong 2.

De reacties worden verwerkt in een Nota van Beantwoording en kunnen leiden tot een aanpassing van de Projectnota. Iedereen die reageert, krijgt de Nota van Beantwoording toegestuurd en wordt geïnformeerd over de mogelijkheid in te spreken tijdens het raads-gesprek voorafgaand aan het raadsdebat. De Projectnota gaat samen met de Nota van be-antwoording Olmenhof - Landtong 2 naar college van burgemeester en wethouders. Het college legt de Projectnota dan vervolgens voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Wanneer de gemeenteraad de Projectnota vaststelt, ligt het ruimtelijk kader voor dit pro-ject vast en is er voor de planologische besluitvorming geen raadsbesluit meer benodigd. Bij uitwerking van het project conform de Projectnota is de bevoegdheid voor het voeren van de gekozen procedure dan aan het college van burgemeester en wethouders gedele-geerd.



5. Randvoorwaarden

Bebouwing:

- Bouwhoogte bebouwing maximaal 6 bouwlagen (20 meter). Op het dak zijn installaties toegestaan die de grens van 20 meter kunnen overstijgen, maar het heeft de voorkeur om deze als het kan in pandig of anderszins geïntegreerd in het gebouwontwerp een plaats te geven.
- Het gebouw heeft een alzijdige representatieve uitstraling waarbij aandacht wordt besteed aan de verschijningsvorm van elke zijde.
- De plint van het gebouw verdient aandacht om de relatie met de omgeving te versterken
- De hoofdentree van het gebouw is duidelijk herkenbaar en georiënteerd aan de Landtong.
- Er is aandacht voor natuur inclusief bouwen, er wordt nestgelegenheid geïntegreerd in het gebouwontwerp.

Buitenruimte:

- De buitenruimte is bedoeld voor de gebruikers en bezoekers van de Olmenhof.
- Het ontwerp van de buitenruimte laat klimaat adaptieve maatregelen zien die veilig zijn voor de gebruikers.
- Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de geldende parkeernota Nota Parkeernormen Amstelveen 2021. De 7 parkeerplaatsen aan In de Wolken mogen daarbij meetellen.
- Ook voor het aantal laadpalen moet worden voldaan aan de geldende parkeernota.
- Er is aandacht voor veilige verbindingen voor fietsers, voetgangers en automobilisten met voldoende verlichting.
- 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 eigen kavel.
- Indien de ramen niet van binnenuit kunnen worden gewassen, is er ruimte rondom het gebouw beschikbaar voor raambewassing.
- Het parkeerterrein en de binnentuin wordt regenproof ingericht en hemelwater wordt vertraagd afgevoerd.
- Voor de bewoners en bezoekers worden schaduwrijke verblijfsplekken gerealiseerd, de nieuwe buitenruimte bevordert bewegen.
- In de toekomstige inrichting van het maaiveld rond het nieuwe gebouw moeten minstens evenveel nieuwe bomen worden geplant als er worden gekapt.
- De gemeentelijke groene zone aan de zuidzijde van het plangebied wordt versterkt door het weghalen van onnodige bestrating en het aanbrengen van een wandelpad met passend groen.

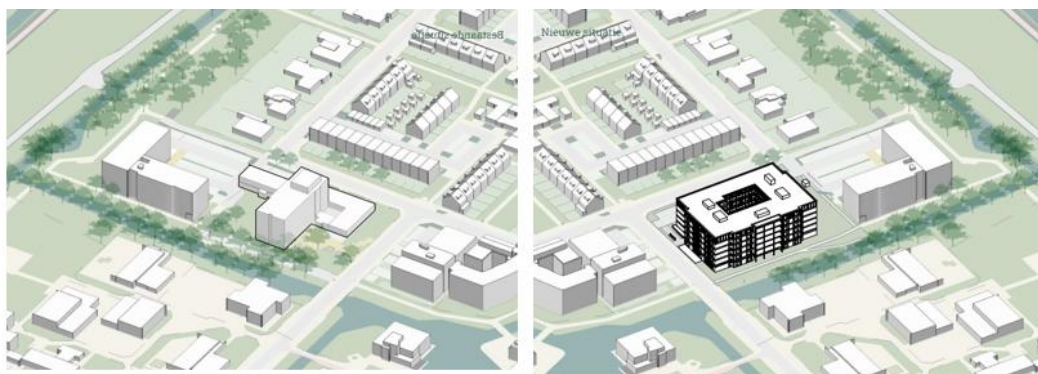
Bouwlogistiek:

- Het doel is om afspraken te maken met de eigenaar van de naastgelegen golfbaan over het gebruik van hun toegangsweg om deze te kunnen gebruiken als bouwweg. Er wordt een toegangsweg met een dam of brug gemaakt om die bouwweg te bereiken vanaf de weg In de Wolken. Als er niet tot overeenstemming met de eigenaar van de golfbaan gekomen kan worden, dan zal een andere ontsluiting van het bouwverkeer moeten worden onderzocht/uitgewerkt.
- Bij de locatie van het ketenpark wordt overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.



6. Impressies

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 binnen het plangebied past. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. De positionering en de gevelbeelden worden mogelijk nog anders.



Afbeelding 10: verbeelding van huidige bebouwing en mogelijke impressie van nieuw plan.



Afbeelding 11: impressie van het gebouw



SCHETSONTWERP



DEMENTIEVRIENDELIJKE TUIN



Afbeelding.12 en 13 : impressie van de groene inrichting met dementievriendelijk tuinen



Bezonningstudie:

Uit het bezonningsstudie waarin een gemodelleerd bouwblok is opgenomen van 20 meter blijkt dat de voorziene bebouwing met name in november, december-januari schaduw werpt op de omliggende bebouwing. De getoonde maximale bouwmassa geeft een beeld wat een 20 meter hoog gebouw aan schaduw oplevert.

Bezonning 22 maart

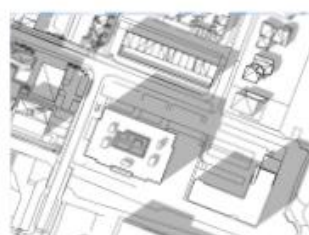
Ontwerp



12:00



14:30



17:00



19:00

Bestaande complex



12:00



14:30



17:00



19:00

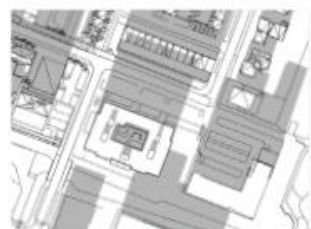


Bezonning 22 december

Ontwerp



12:00



14:30



17:00



19:00

Bestaande complex



12:00



14:30



17:00



19:00





Bezonning 22 juni

Ontwerp



Bestaande complex





7. Financiën

De herontwikkeling van de Olmenhof is een facilitair project. De gemeente verleent publiekrechtelijke medewerking aan het project terwijl de initiatiefnemer voor zijn rekening en risico overgaat tot realisatie van het project. De gemeente is daarbij gehouden over te gaan tot kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.11 en 13.13 van de Omgevingswet.

Voorafgaand aan het doorlopen van de voor het project benodigde planologische procedure zijn partijen een voorovereenkomst met elkaar overeengekomen. Het opstellen en het voor participatie vrijgeven van de concept Projectnota maken deel uit van de in de voorovereenkomst genoemde afspraken. Initiatiefnemer vergoedt de door de gemeente gemaakte kosten voor deze fase. Aan de hand van een door de gemeenteraad vastgestelde Projectnota zal initiatiefnemer het schetsontwerp uitwerken tot een voorlopig ontwerp, waarna zoals de initiatiefnemer als de gemeente ieder voor zich zullen bezien of de gewenste ontwikkeling haalbaar is. Achten beide partijen het project haalbaar, dan zal een anterieure overeenkomst worden overeengekomen waarin het (gemeentelijk) kostenverhaal is geregeld.

Mocht het programma aanleiding geven voor het in rekening stellen van een bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen, dan gebeurt dit conform de tarieven die op 23 juli 2024 door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Bij de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen wordt geen bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen in rekening gesteld.

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.

Acties	Gereed
Voorovereenkomst ondertekening	December 2024
Concept Projectnota ter inzage	Maart 2025
Besluitvorming Projectnota	Juli 2025
Opstellen VO-ontwerp en inrichtingsplan	Juli 2025
Toets Omgevingstafel	Augustus 2025
Opstellen en toets DO	September 2025
Anterieure overeenkomst	November 2025
Omgevingsvergunning aanvraag	Jan - april 2026
Bouwvoorbereiding	Jan - april 2026
Sloop en realisatie start	Mei 2026 - 2028