BOUWSAAM
Wij bouwen samen

Participatieverslag

Augustinuspark, Amstelveen



Algemene gegevens:

Naam initiatiefnemer:	Bouwsaam
Initiatief:	Realisatie van ca. 96 woningen in het Augustinuspark
Participatievorm:	Inloopavond voor omwonenden + 1-op-1 gesprekken met grote stakeholders in het gebied
Datum:	Juli 2024
Locatie:	Paaskerk – Augustinuspark 1, 1185 CN Amstelveen
Fase:	Initiatieffase
Belanghebbenden / rol	Direct omwonenden (ca. 35 personen) Grote stakeholders (Omnia + de Paaskerk)

Participatie – Omwonenden

Vorm:	Inloopavond met projecttoelichting en vraag om feedback
Middelden:	Projectborden op de volgende thema's Stedenbouw & Architectuur Woonprogramma Planning Openbaar gebied

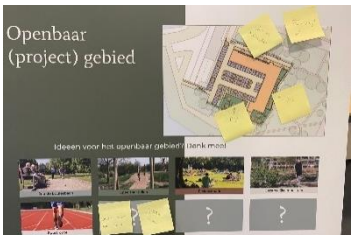
Resultaten participatie

In 2020 heeft Bouwsaam de omwonenden in het plangebied voor het laatste geïnformeerd over dit plan. Het plan zag er toen nog anders uit. Zo was het gebouw in een 'U-vorm' gepositioneerd, en was het gebouw lager. Door een sterk veranderende markt, is het ontwerp sinds die tijd herontwikkeld. Enerzijds om het plan haalbaar te houden en anderzijds zijn de wensen van de gemeente en de omwonenden verwerkt in het plan.

Tijdens de participatiesessie op 8 juli 2024, is het plan opnieuw toegelicht. Bewoners zijn op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen in het plan en hebben hier de gelegenheid gehad om hun feedback hierop te geven. Tijdens deze sessie waren er ca. 35 – 40 personen aanwezig. 30 personen hebben zich ingeschreven op de nieuwsbrief en hun gegevens achtergelaten. Het merendeel van de aanwezigen woont in de appartementencomplexen aan de Dominee O.G. Heldringstraat (het voormalige gebouw van Omnia) en de Franciscus van Assisiëlaan.







Vragen / kanttekeningen participanten

De bewoners van de appartementengebouwen zijn vrij eensgestemd over de beoogde ontwikkeling.

Positieve feedback:

- Omwonenden zijn blij dat er iets gebeurt en dat de (overlast)situatie verbeterd wordt
- Fijn dat de buurt wordt betrokken bij het ontwerp
- Groen is een kwaliteit van het park, bewoners zijn blij dat we dit behouden of zelfs uitbreiden
- Fijn dat er wordt ingezet op betaalbare woningen
- Het ontwerp wordt als mooi ervaren
- Er komen meer parkeerplaatsen bij en de éénrichtingsverkeerssituatie wordt als positief ervaren

Tips

- De bewoners van de Franciscus van Assisiëlaan vinden het gebouw te hoog. Hun uitzicht verdwijnt en ze zijn bang dat er meer schaduw op hun balkons komt. In relatie tot de haalbaarheid is er echter wel een bepaald volume nodig om het plan tot realisatie te brengen.
- Bewoners van de appartementen aan de O.G. Heldringstraat hebben bezwaar tegen de parkeerplaatsen die tegen hun appartementengebouw aan toegevoegd worden. Dit zorgt voor uitlaatgassen en geluidshinder. Onderzocht wordt of deze parkeerplaatsen nog naar richting het park verplaatst kunnen worden.
- Bewoners willen geen faciliteiten in het park. Het groene karakter moet blijven. Bouwsaam kan zich vinden in het versterken van het groene karakter.
- Tegen het parkeren zijn zowel bezwaren dat er te veel parkeren wordt gerealiseerd als dat er te weinig parkeren wordt gerealiseerd
- Het woonprogramma wordt zowel positief als negatief bevonden. Sommige bewoners willen meer vrije sector woningen boven de NHG grens, sommigen meer betaalbare koop of huur

Vervolgacties participatie

Met de bezoekers van de participatieavond zijn de volgende drie acties besproken:

Terugkoppeling van de participatieavond:

Bouwsaam schrijft een participatieverslag. In dit verslag worden de post-its die geplakt zijn uitgewerkt en wordt een korte samenvatting van de terugkoppeling van de avond gemaakt. Dit verslag stellen we op volgens de richtlijnen van de gemeente Amstelveen.

Periodieke terugkoppeling voortgang project

Bouwsaam lanceert een projectwebsite waarop nieuwe vorderingen in het ontwikkelproces kenbaar worden gemaakt. Deze is te vinden op www.augustinuspark.nl. Via deze projectwebsite kunnen omwonenden en geïnteresseerden zich ook inschrijven op een nieuwsbrief. Bovendien hebben bezoekers van de avond zich al in kunnen schrijven op de nieuwbrief middels het inschrijfformulier die aanwezig was op de participatieavond.

Tweede participatieavond
Er komt een tweede participatieavond op initiatief van de gemeente. Dit conform het proces van de gemeente Amstelveen voor het komen tot een wijziging van het omgevingsplan. De omwonenden worden hier wederom voor uitgenodigd.

Participatie – grote stakeholders

Voor wat betreft de grote stakeholders in het gebied hebben we gesproken met twee partijen:

1. *Omnia*
   Omnia is als woningbouwcorporatie de belegger van de sociale huurwoningen in de flat aan de Dominee O.G. Heldringstraat. Zij bezitten ca. 80% van de woningen van deze flat maar zijn actief aan het uitponden. In een één-op-één gesprek hebben wij de plannen van Augustinuspark toegelicht en om feedback gevraagd. Tevens hebben we de vraag gesteld of Omnia een deel van de woningen af zou willen nemen. Omdat Omnia meer wil gaan focussen op hun kerngebied (waar Amstelveen geen onderdeel van is), zijn ze hier niet in geïnteresseerd. In bijlage 2 is het volledige gespreksverslag te vinden.

2. De Paaskerk
   Met de Paaskerk is gesproken over de ontwikkeling die naast hun ruimte plaatsvindt. Zij stellen hun kerk beschikbaar voor participatieavonden en vinden het fijn om in gesprek te blijven over het plan. Naast een aantal zorgen, hebben ze ook ideeën voor de ontwikkeling. Zo willen ze als ‘groene kerk’ graag hun dak volleggen met PV panelen. Omdat ze zelf niet heel veel stroom verbruiken zoeken ze nog een afnemer. De nieuwbouw kan dit wellicht bieden. Daarnaast geven ze aan het belang te hebben dat hun bezoekers goed kunnen blijven parkeren en dat het gebouw een monumentale status heeft.

Bijlage 1: Uitwerking Post-it's

Openbaar projectgebied

Ideeën:

- Vlindertuin
- Ruimte voor cricket spelers in het weekend behouden
- Geen moestuin, geen speelpark, geen jeu de boulesbaan
- Groen behouden, danwel versterken tot aan de voordeur
- Bomen aan de noordzijde van het projectgebied behouden
- Parkeren niet voor de bestaande appartementen plaatsen, dan liever in het park

Tops

- Plein is armetierig, moet iets aan gebeuren
- Erg fijn dat er niet geheid hoeft te worden en met schroefpalen gewerkt kan worden
- Prettig dat er een korte bouwperiode is. Daardoor blijft de overlast beperkt
- Eindelijk een mooi goed plan ipv de oude winkels en woningen
- Huidige situatie is een en al last voor de buurt
- In het algemeen goed. klinkt als meer structuur
- Meer woningen op deze plek
- Mooi dat het park wordt uitgebreid
- Betaalbaarheid van de woningen is top! Aantal parkeerplaatsen is een zorg

Tips

- Mijn appartement is gekocht in 1960. De gemeente heeft beloofd vrij uitzicht op het Augustinuspark. De reden waar aan de winkels en de woningen laag is gehouden. Voor de huidige bewoners in de Franciscus van Assisiënlaan wordt het uitzicht op een gebouw van 7 lagen onaanvaardbaar
- Bezwaar tegen hoogte, groen moet blijven, zonzijde vervalt aan de kant van de F v Assisiënlaan
- Bomen zijkant weg bij de containers i.v.m. zonlicht
- Bezwaar tegen hoogte, max 3 lagen hoog, uitzicht valt weg. Zonzijde vervalt
- Laat de bestaande bomen aan noord en oostzijde staan zodat de nieuwbouw minder zichtbaar is vanuit de F. v. Assisiënlaan
- Bezwaar tegen hoogte. Te veel parkeerplaatsen rondom flat OG heldringstraat. Uitlaatgassen en lawaai
- Park en groen moet blijven. Speeltuin is geen optie
- Mijn uitzicht op het balkon wordt 6 etages. Voorstel moet worden veranderd. Parkeerplaatsen onder het gebouw aanbrengen? Bomen behouden
- Park mag geen speelaccommodatie worden. Belangrijk dat het rustig blijft
- Heel graag niet 6 hoog maar 4 hoog. Impact qua zon op woningen F. v. A-laan is anders te groot
- Voorrang koopwoningen voor Amstelveners of mensen die een huurwoning achterlaten
- Omwonenden goed op de hoogte houden en informeren
- Vrije uitzicht moet blijven, dus niet hoger dan 4 verdiepingen

- Zo veel mogelijk groen behouden
- P-plaatsen recht voor mijn appartement. Waarom niet aan de parkzijde?
- Niet blij met 6 verdiepingen hoge flat. Parkeerplaatsen in het midden van het plein zorgt voor veel uitlaatgassen
- Woningen naw de O.G. Heldringstraat kunnen ook gesloopt worden zodat je een open ruimte hebt om te bouwen. Is nu huur en koop
- Minder sociale woningen, meer vrije sector woningen
- Minder hoogbouw, max 5 verdiepingen
- Ondergronds parkeren, parkeergelegenheid is schaars in de buurt. Het aanbieden van openbaar parkeren verergert het probleem
- Ondanks duidelijke argumenten, klinkt het als kleine woningen
- Gebouw te hoog om 2 redenen: Minder zonlicht op bestaande appartementen, geen zicht op het park
- Maximaal 5 verdiepingen maken. Richting de kerk mag het wel hoger
- Genoeg plekken maken voor fietsen
- Parkeren onder het flatgebouw maken
- Verkeersinfarct bij de school moet voorkomen worden
- Schaduwstudie maken

Bijlage 2: Gespreksverslagen

Gespreksverslag initiatief:	Bouwsaam
Naam belanghebbende(n):	Paaskerk
Adres:	Augustinuspark 1, Amstelveen
E-mail:	w.h.merckel@ziggo.nl

Wat vindt de belanghebbende van uw initiatief?

De paaskerk staat in de basis positief tegenover de ontwikkelingen op de locatie van het huidige winkelcentrum in het Augustinuspark. Ze snappen dat de situatie wat verouderd is en dat er iets moet gebeuren. Ze zien zelfs een aantal koppelkansen voor de kerk.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij uw initiatief?

De kerk heeft een naastgelegen gebouw waar zij hun diensten uitvoeren.

Het pand van de kerk is monumentaal en daarom maken ze zich zorgen over de inpassing van het pand in de omgeving bij de nieuwbouw. Het uitzicht op het monument is een rechtmatig aspect voor bezwaar. Dit is een aandachtspunt in het ontwerp. Het gebouw komt iets dichter naar de kerk toe.

Daarnaast geeft de kerk aan hun parkeerplaatsen vrij te willen houden voor kerkbezoekers en attenderen Bouwsaam erop om voldoende parkeerplaatsen te maken in de eigen ontwikkeling.

Welke ideeën heeft de belanghebbende over uw initiatief?

De kerk wil als ‘groene kerk’ graag hun dak vol PV panelen leggen. Omdat ze zelf niet zo veel stroom gebruiken als dit op zou kunnen wekken, zien ze een kans om dit PV veld te verbinden met de nieuwbouw. Zo profiteren toekomstige bewoners van deze PV panelen en draagt de kerk bij aan een duurzame omgeving.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat u dit doen?

We gaan de aspecten van uitzicht en PV panelen verder onderzoeken in de verdere planfase. Voor wat betreft het parkeeraspect gaan we voor het omgevingsplan onderzoek doen hoe we voldoen aan de normen van Amstelveen. Dit zou moeten leiden tot een parkeeraanbod groot genoeg om de kerk niet tot last te zijn.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

Nog geen

Welke overige afspraken heeft u met de belanghebbende gemaakt?

We houden elkaar op de hoogte en wij huren de ruimte voor participatiebijeenkomsten met de buurt.

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op uw verslag:

geen

Gespreksverslag initiatief:	Bouwsaam
Naam belanghebbende(n):	Omnia
Adres:	Scheepssingel 12, Harderwijk
E-mail:	c.bakker@omniawonen.nl

Wat vindt de belanghebbende van uw initiatief?

De vertegenwoordigers van Omnia vinden het goed dat er iets gebeurt met dit winkelcentrum. Ze zien onveilige of onaangename situaties ontstaan en vinden de huidige situatie niet heel wenselijk. Daarnaast zien ze ook wel een paar aandachtspunten voor een nieuwe ontwikkeling.

Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij uw initiatief?

Omnia is verhuurder van ca. 80% van de flat aan de Dominee O.G. Heldringstraat. Ze zijn actief aan het uitponden vanuit de strategie om meer te focussen op hun kerngebied. Amstelveen valt daar niet onder. Zij geven een aantal aandachtspunten mee:

De hoogte vinden zij spannend in relatie tot het uitzicht van de woningen. Vooral de relatie tussen de woningen en het park is hierbij van belang. Daarnaast vragen ze zich af of de commerciële functies gemist worden door de bewoners. Voor wat betreft parkeren geven ze aan dat ze in ieder geval voldoende parkeergelegenheid willen zien voor de nieuwe ontwikkeling zodat de huidige bewoners daar geen last van hebben. Als aandachtspunt wordt ook aangegeven dat de drie gebouwen met een binnengebied mogelijk echo en geluidsoverlast kan veroorzaken.

Welke ideeën heeft de belanghebbende over uw initiatief?

De huidige situatie van het plein is niet heel goed. Ze zien kans om dit te verbeteren.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat u dit doen?

De relatie tussen het park en het gebouw van Omnia kunnen we verbeteren. We maken onder andere het park groter in de huidige plannen. Qua parkeren doen we in de tijd van het wijzigen van het omgevingsplan grondig onderzoek. We zorgen dat we voldoen aan de normen van de gemeente Amstelveen. Daarnaast verrichten we geluidsonderzoek waaruit moet blijken of er daadwerkelijk een echo effect is.

Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende niet tegemoet komen en waarom niet?

De hoogte van het gebouw is benodigd om de haalbaarheid te waarborgen. Het wordt lastig om Omnia hierin tegemoet te komen.

Welke overige afspraken heeft u met de belanghebbende gemaakt?

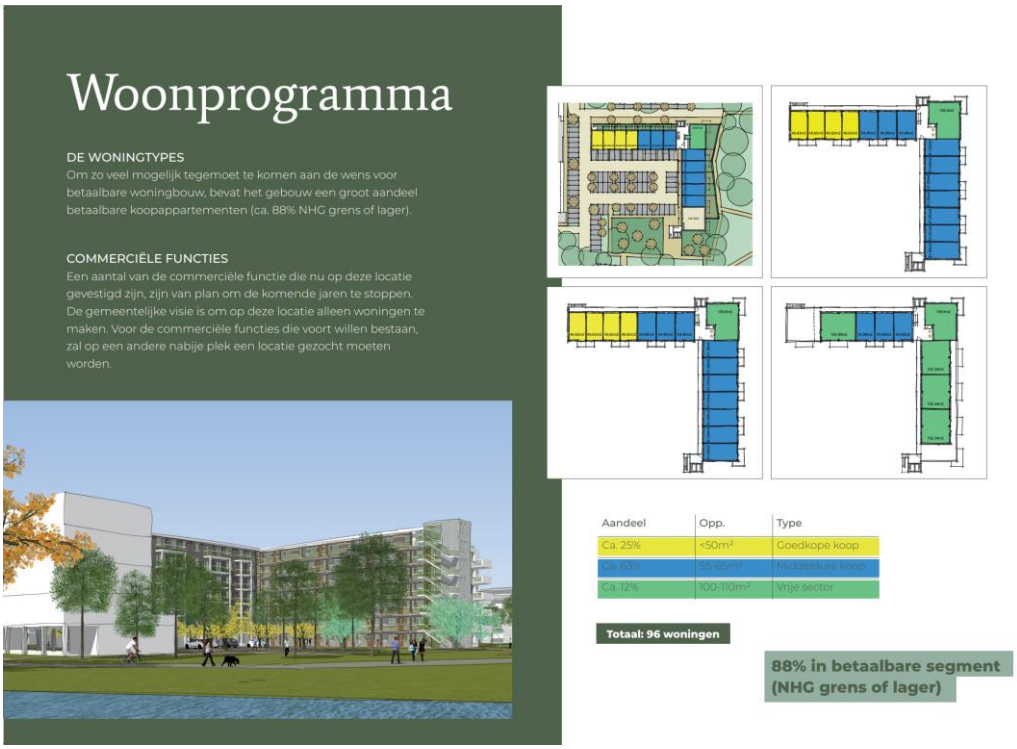
We houden elkaar op de hoogte in het verloop van het project.

Schriftelijke reactie van de belanghebbende op uw verslag:

geen

Bijlage 3: Presentatieborden





BOUWSAAM
Wij bouwen samen

Planning (indicatief)





BESTEMMINGSPLAN-PROCEDURE

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd volgens de nieuwe omgevingswet.

Nadat het college van Burgemeester en Wethouders het plan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Gedurende het participatie-traject, zullen wij uw input zoveel mogelijk meenemen in de planvorming.



VERKOOPPROCES

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaan we in verkoop met de woningen. Geïnteresseerden van het plan kunnen dan inschrijven op hun favoriete woning.
Bij een voorverkooppercentage van 70% kunnen wij beginnen met de bouw van het complex.

Openbaar (project) gebied



Ideeën voor het openbaar gebied? Denk mee!


Jeu de boulesbaan


Speeltoestellen


Picknickpark


Gezamelijke moestuin


Sportroute

?

?

?

BOUWSAAM
Wij bouwen samen

Top!	Tip
Dit vind ik mooi, leuk of interessant aan het plan	Dit vind ik nog een verbeterpunt