

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-096463/D026257

Datum afstemming
portefeuillehouder: 23 januari 2025
Portefeuillehouder: Wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
Gertie Stienen
020 - 540 4893
G.stienen@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Projectnota Olmenhof - Landtong 2.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
De 'concept Projectnota Olmenhof - Landtong 2' vast te stellen en deze vrij te geven voor de participatie.

Samenvatting

Woonzorg Nederland is initiatiefnemer en eigenaar van het perceel met opstallen aan de Landtong 2 te Amstelveen, het voormalig woonzorgcentrum "Olmenhof". Woonzorg Nederland heeft de gemeente Amstelveen verzocht om planologische medewerking te verlenen aan een bouwplan dat voorziet in de vervangende nieuwbouw van de Olmenhof. Het doel hiervan is de realisatie van een woonzorginstelling met bijbehorende algemene ruimten voor mensen met een zware zorgvraag. Het ontwerp richt zich op het creëren van een aantrekkelijke, groene en gezonde leefomgeving.

Bij besluit van 14 november 2023 heeft uw college de wenselijkheid van dit initiatief vastgesteld. Woonzorg Nederland heeft vervolgens een schetsontwerp ingediend dat past binnen het als wenselijk beoordeelde initiatief. Woonzorg Nederland wil het huidige pand slopen en nieuwbouw realiseren waarbij een verpleeghuis en ontmoetingsruimten met ondersteunende ruimtes voor zorgorganisatie Brentano worden gerealiseerd. Dit bouwplan maakt deel uit van een bredere herontwikkeling van drie zorgcomplexen van Woonzorg Nederland, te beginnen met de Olmenhof.

Op 26 november 2024 heeft het college ingestemd met de voorovereenkomst en zijn afspraken gemaakt over de benodigde activiteiten/onderzoeken voor het haalbaarheidsonderzoek. De gemeentelijke kosten zijn voor rekening van Woonzorg Nederland en deze zijn inmiddels in rekening gesteld. De volgende stap is het in procedure brengen van de concept Projectnota, waarin de randvoorwaarden voor het bouwplan zijn verwoord. Voorgesteld wordt deze vast te stellen en vrij te geven voor participatie.

Doel

Het toevoegen van een nieuwe woonzorgvoorziening met circa 134 kamers voor ouderen en ondersteunende ruimten, waarbij uitvoering wordt gegeven aan de in de Woonzorgvisie ouderen 2022-2040 en de Woonvisie 2023-2030 gestelde doelen.



Prestatie

Het vrijgeven van de concept Projectnota voor participatie, zodat opmerkingen uit de omgeving kunnen worden meegenomen in de verdere besluitvorming van de Projectnota richting de gemeenteraad. Op deze wijze worden de kaders vastgesteld op basis waarvan het bouwplan verder kan worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp.

Voorgeschiedenis en context

Inleiding

De Olmenhof is gebouwd in 1973 en was in gebruik als bejaardenhuis. Het gebouw is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, daarnaast is de indeling ongeschikt voor een verpleeghuis. Woonzorg Nederland heeft de Olmenhof in aanloop naar herontwikkeling eerst tien jaar onder de Leegstandswet verhuurd, deze termijn verliep op 1 april 2024. Sinds 2 april 2024 wordt het pand door de gemeente tijdelijk tot oktober 2025 gehuurd voor de opvang van Oekraïense ontheemden.

Herontwikkeling

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat in het pand vleermuizen verblijven. Volgens de wetgeving moet eerst een vervangend vleermuizenverblijf worden gerealiseerd alvorens het bestaande pand kan worden gesloopt. De bouw van dit verblijf en de verhuizing van de vleermuizen bepalen mede de planning van de nieuwbouw van de Olmenhof. Woonzorg Nederland heeft op 9 december 2024 voor de nieuwbouw van de fietsenstalling bij het naastgelegen Olmenstaete een omgevingsvergunning aangevraagd. De vergunning voor de fietsenstalling zal naar verwachting medio februari 2025 worden verleend. Na een periode van zes weken wordt deze onherroepelijk, mits er geen bezwaren worden ingediend. In deze fietsenstalling wordt een vleermuizenverblijf geïntegreerd. Na een wenperiode voor de vleermuizen worden afsluitkleppen geplaatst voor de vleermuisverblijven in de Olmenhof, zodat de vleermuizen alleen naar buiten kunnen vliegen maar niet meer kunnen terugkeren. Pas na controle dat het pand vleermuisvrij is, mag de Olmenhof worden gesloopt. Woonzorg Nederland verwacht pas in mei 2026 met de sloop te kunnen starten. Vandaar dat Woonzorg Nederland heeft aangegeven de huurtermijn voor de opvang van de Oekraïners sowieso tot april 2026 te kunnen verlengen.

Adviesrecht van de gemeenteraad

Het bouwplan voor de nieuwbouw van de Olmenhof past niet in het omgevingsplan. Om de realisatie mogelijk te maken, zal een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) procedure moeten worden doorlopen. De Projectnota bij dit collegevoorstel bevat de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden waarbinnen het bouwplan moet worden uitgewerkt.

Op 2 juni 2021 heeft de gemeenteraad het 'Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen' vastgesteld. Dit besluit delegeert de bevoegdheid tot het vaststellen of wijzigen van het omgevingsplan aan het college in specifieke gevallen. Een van deze gevallen betreft het verwerken van kaderstellend beleid waarover de gemeenteraad heeft besloten en waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd dat het college dit verder uitwerkt. De Projectnota wordt beschouwd als kaderstellend beleid, waardoor de bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning met een BOPA aan het college is gedelegeerd nadat de raad de Projectnota heeft vastgesteld.

Samenhang met 't Huis aan de Poel en Nieuw Vredeveld



Na oplevering van de nieuwbouw op de locatie Olmenhof is Woonzorg Nederland van plan twee andere complexen met ouderenwoningen, te weten 't Huis aan de Poel en Nieuw Vredeveld, te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van woon/-zorgvoorzieningen die geschikt zijn voor het leveren van zorg. De (ver)bouw(ing) van de drie herontwikkelingen vindt volgtijdelijk plaats, zodat gedurende de herontwikkeling het reeds gerealiseerde complex onderdak kan bieden aan de bewoners van het volgende complex dat herontwikkeld wordt. Op die manier wordt voorkomen dat dure tijdelijke huisvesting voor de kwetsbare bewoners van deze complexen nodig is.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Het beoogd bouwplan draagt bij aan het toevoegen van een woonzorgvoorziening voor bewoners met een zware zorgvraag waarbij uitvoering wordt gegeven aan de in de Woonzorgvisie ouderen 2022-2040 en de Woonvisie 2023-2030 gestelde doelen. De invulling met een verpleeghuis in een groene omgeving beoogt daarnaast een verbetering van de fysieke leefomgeving.
2. Het beoogd bouwplan is randvoorwaardelijk voor de volgende ontwikkelingen die Woonzorg in gang wil zetten.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de planologische procedure voor het bouwplan te kunnen doorlopen, moeten er kaders en randvoorwaarden worden opgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen. Deze kaders en randvoorwaarden zijn vastgelegd in bijgaande bijlage 1, de concept Projectnota.

Participatie

De Concept Projectnota is tot stand gekomen nadat er in november 2024 en in januari 2025 overleg met vertegenwoordigers van de wijkkoepel Groenelaan en de Groenraad hebben plaatsgevonden. In lijn met de Omgevingswet ligt het bij Woonzorg Nederland, als initiatiefnemer van een facilitair project, om in eerste instantie te participeren met de omgeving. Woonzorg Nederland heeft al tweemaal een informatieavond georganiseerd om de omgeving te informeren en betrekken bij het project. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen heeft Woonzorg het nieuwe gebouw zo ver mogelijk naar het zuiden gepositioneerd. Op 16 januari 2025 organiseerde Woonzorg Nederland in samenspraak met Brentano en de gemeente een derde participatieavond voor aanwonenden en betrokkenen in de Bolder. Woonzorg Nederland en de door haar ingehuurde architect en landschapsarchitecten gaven een toelichting op het ontwerp van het gebouw en het inrichtingsplan van het buitenterrein. De gemeente was ook aanwezig om vragen te beantwoorden en het gevoel van de avond te proeven. 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.

De inspraakprocedure op de concept Projectnota zal plaatsvinden volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en worden gepubliceerd via officiële bekendmakingen. Ook zullen er brieven worden verstuurd naar omwonenden met het verzoek kennis te nemen



van de concept Projectnota en - indien er vragen zijn - wordt men uitgenodigd telefonisch contact op te nemen. Gezien de uitgebreide participatie van Woonzorg wordt er geen aparte informatieavond meer voor de concept Projectnota georganiseerd.

Kantttekeningen en risico's

1. De planning van de Olmenhof is erop gericht om zo snel mogelijk te bouwen nadat er sprake is van een haalbaar plan. Als er na vaststellen van de projectnota door de gemeenteraad een voorlopig ontwerp komt op basis waarvan we tot het oordeel komen dat er geen sprake is van een haalbaar plan, dan zijn in ieder geval de gemeentelijke kosten voor deze fase verzekerd.
2. De verhuizing van de vleermuizen is medebepalend voor de planning.
3. Om het bouwverkeer naar de locatie te kunnen geleiden, willen we afspraken vastleggen met de eigenaar van de naastgelegen golfbaan. De eerste gesprekken zijn positief verlopen. 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.

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.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Als uw college besluit tot vrijgave van de concept Projectnota voor participatie, wordt deze gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De reacties worden verzameld in een Nota van Beantwoording. Deze wordt samen met de Projectnota voorgelegd aan de raad ter vaststelling. Naar verwachting zal dit in juli 2025 zijn.

Na het vaststellen van de Projectnota door de gemeenteraad kan Woonzorg Nederland het ontwerp uitwerken in een Voorlopig ontwerp. Op basis van het voorlopig ontwerp bepalen de gemeente en Woonzorg Nederland ieder voor zich of er sprake is van een haalbaar plan. Indien dit het geval is wordt er een anterieure overeenkomst aangegaan



en wordt vervolgens een planologische procedure doorlopen, waarna het plan kan worden uitgevoerd.

Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, het vervangende vleermuizenverblijf is gerealiseerd, de ecooloog het huidige gebouw vrijgeeft voor sloop én uiteraard wanneer de huidige bewoners zijn verhuisd, kan het pand worden gesloopt waarna de nieuwbouw kan aanvangen. De bouw duurt naar verwachting anderhalf jaar. Woonzorg Nederland zorgt zelf voor de inrichting van haar privégebied.

Evaluatie

Er vindt in dit stadium geen evaluatie plaats.

Duurzaamheidsaspecten

Woonzorg Nederland hecht veel waarde aan duurzaamheid en houdt hier al in de planvorming al rekening mee. Zo krijgt het gebouw een gesloten bronsysteem, waarbij lussen in de bodem zorgen voor verwarming. Daarnaast wordt er alles aan gedaan om de vraag naar warmte, koude en elektriciteit zo laag mogelijk te houden. Dit wordt bereikt door energiezuinige installaties, een goede oriëntatie van de ramen en een uitstekende isolatieschil.

Bij de bouw van het verpleeghuis wordt ook zorgvuldig nagedacht over het materiaalgebruik. Er wordt gestreefd naar een basisconstructie van hout, tenzij dit financieel niet mogelijk blijkt te zijn. De buitenmuren zullen van steen zijn.

Woonzorg Nederland organiseert regelmatig informatieavonden om de omgeving te betrekken en te informeren over de duurzame maatregelen die worden genomen. Zo zorgen ze ervoor dat iedereen op de hoogte is en mee kan denken over het project.

Bijlagen

Concept Projectnota Olmenhof – Landtong 2.

Behandeld in B&W-vergadering: 4 februari 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.