



STARTNOTITIE

Titel	Landtong
Nummer	Z-2017/059011 D19-208380
Datum	3 september 2019
Portefeuillehouder	F.C. Gordon
Projectmanager	R. Koekenbier
Ambtelijk opdrachtgever	J.A. de Poorter

1. Aanleiding

Deze Startnotitie betreft het initiatief van de gemeente om het bijna vijftig jaar oude scholencluster gelegen aan de Landtong in de wijk Groenelaan te vernieuwen. Doelstelling is om hiervoor in de plaats een brede school neer te zetten waarin de scholen, gymzaal en kinderopvang één onderdak vinden. Deze clustering van de scholen geeft aanleiding om de inrichting van het gebied te verbeteren, om de (groene) speelfuncties te behouden en maakt het mogelijk om in de vrijkomende ruimte aanvullende woningbouw te realiseren.

Het realiseren van de nieuwe school en aanvullende woningbouw past niet binnen het huidige bestemmingsplan en daarom dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om dit mogelijk te maken. Voornoemde procedure wordt voorafgegaan door deze Startnotitie.

1.1 Rol Startnotitie

Een Startnotitie loopt vooruit op de procedure voor een bestemmingsplanwijziging óf op de procedure voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. In dit geval is gekozen voor de eerste optie omdat het de ontwikkeling van een gebied betreft met meerdere bouwplannen met meerdere functies. Een Startnotitie geeft het ruimtelijk kader en randvoorwaarden op basis waarvan daarna de bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen. De Startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben en of het op die basis haalbaar is om verder te gaan met het project. Daarnaast vervult de ontwerp Startnotitie een belangrijke rol bij de participatie van belanghebbenden. Nadat het college de ontwerp Startnotitie heeft vastgesteld, wordt deze voor belanghebbenden vier weken ter inzage gelegd. Vragen en opmerkingen van belanghebbenden worden door het college van een antwoord voorzien en deze worden tezamen met de Startnotitie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, zodat de raad deze mening mee kan wegen in haar besluitvorming. Vragen en opmerkingen kunnen leiden tot aanpassing van het plan.

Door vervolgens in te stemmen met de definitieve Startnotitie stelt de raad het ruimtelijk kader voor dit plan vast.

1.2 Projectdoelstelling

De doelstelling van het project Landtong bestaat uit meerdere onderdelen. Het project vindt haar aanleiding in de doelstelling om de verouderde schoolgebouwen in het gebied te vervangen door een hoogwaardig, nieuw schoolgebouw met een brede schoolfunctie, waarin de scholen De Horizon en De Akker nieuwe huisvesting krijgen, aangevuld met buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf en een gymzaal. Nevendoelstelling is om vrijkomende ruimte te herschikken en in te vullen met woningbouw met behoud van de (groene) speelfuncties in het gebied. In het verlengde hiervan is de doelstelling om het nu vrij gesloten gebied meer open te trekken naar de omgeving, zonder dat de functie die het ge-



bied nu heeft voor scholieren, de oudere jeugd en omwonenden in het algemeen verloren gaat.

1.3 Plangebied en gebiedsbegrenzing



Het projectgebied Landtong is een gebied van ruim 2 hectare in het centrum van de wijk Groenelaan. Het is gelegen tussen winkelcentrum Groenhof en de Bovenkerkerpolder aan de straten Landtong en Kringloop. In het gebied zijn rond 1970 drie basisscholen gebouwd, die in zes verschillende panden zijn opgetrokken. In diezelfde periode zijn ook twee gymzalen gerealiseerd, die sindsdien gebruikt worden door de scholen. De zalen worden ook via “Amstelveen Sport” (het voormalige Sportbedrijf) verhuurd aan verschillende verenigingen, zoals de tafeltennisvereniging. Het gebied bestaat nu uit een ensemble van acht gebouwen omgeven door schoolpleinen en groen. Er is een trapveld aanwezig, een basketbalveld en een groter groen veld waarin een beperkte skatevoorziening is opgenomen. De basisscholen De Horizon (onderdeel van Onderwijsgroep Amstelland) en De Akker (onderdeel van Educatis) zijn al vele jaren in het gebied gevestigd. De derde school, De Wereldbol, is enige jaren geleden gesloten. In deze gebouwen zijn kinderopvangorganisatie De Stoel gevestigd evenals de dependance van de School of Understanding, die zijn hoofdvestiging heeft aan de Pandora. Het is de bedoeling dat de School of Understanding buiten het plangebied van de Landtong haar definitieve vestiging krijgt. De Horizon maakt tevens gebruik van enkele lokalen in het gebouw van De Akker.

2. Analyse huidige situatie

2.1 Omgevingsanalyse

Binnen het plangebied zijn de volgende belangrijke partijen belanghebbend:

- De gemeente, als juridisch eigenaar van zowel de grond als de schoolgebouwen;
- De besturen van de scholen van De Horizon (Rooms Katholiek, deel uitmakend van Onderwijsgroep Amstelland) en De Akker (Reformatorisch, deel uitmakend van Educatis);
- Kindercentrum De Stoel, locatie 't Stoellandje, als huurder van enkele lokalen aan de Landtong;
- Amstelveen Sport (voormalig Sportbedrijf Amstelveen), als exploitant van de gymzalen.



Rondom het projectgebied van de Landtong is louter aan de noord- en zuidzijde sprake van aan het plangebied grenzende omwonenden:

- Aan de noordzijde aan de Landtong ligt het complex van de Olmenhof, eigendom van Woonzorg Nederland. Het gebouw is verouderd en in afwachting van herontwikkeling wordt het momenteel tijdelijk (nog voor een periode van enige jaren) verhuurd voor jongerenhuisvesting. Ook vindt men hier de Voedselbank en is er op enkele dagen per week een kleinschalig buurtrestaurant geopend.
- Aan de noordzijde aan de kant van de Bovenkerkerpolder ligt het appartementengebouw Olmenstaete. Dit gebouw is tevens eigendom van Woonzorg Nederland. Het gebouw is gebouwd in 2011/2012 en wordt verhuurd aan senioren.
- Aan de zuidzijde liggen de bungalows aan de Kringloop met een achtertuin aan de zijde van de Bovenkerkerpolder. De eerst aangrenzende bungalow grenst direct aan het schoolplein van De Akker.
- Overige woningen aan deze zuidzijde van het plangebied betreft een galerijflat (met glas ervoor) van Eigen Haard. Dit complex bestaat uit drie bouwlagen en staat aan de overzijde van de Kringloop.

Enkele beelden van het plangebied:



Entree van het gebied bij De Horizon



De straat Landtong



Doorkijk het gebied in vanaf de straat Kringloop



Het veld aan de achterkant, grenzend aan de Bovenkerkerpolder

Met een aantal omwonenden is bij het opzetten van de ontwerp Startnotitie gesproken over de plannen en toen zijn enige wijzigingen uitgevoerd aan de situering van enkele bouwvlakken, mede om meer ruimte te geven aan Olmenstaete. De ontwerp Startnotitie is ook ter inzage gelegd in het kader van de gebruikelijke participatie. Omwonenden en overige belanghebbenden hebben tijdens de participatieperiode hun reactie kenbaar kunnen maken en toelichting kunnen krijgen op de plannen tijdens de inloopavond in mei. Belang-



rijkste wijziging na de participatie is dat het bouwvlak van het schoolgebouw nog 10 meter verder richting de straat Landtong is geschoven om op deze manier meer rekening te houden met het uitzicht van Olmenstaete. Meer is niet mogelijk omdat anders de Kiss & Ride zone te klein wordt (meer hierover in hoofdstuk 4). Na het vaststellen van de Startnotitie volgt een bestemmingsplanprocedure waarbij ook zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep kan worden ingesteld.

2.2 Analyse vastgoed

De zes in het gebied aanwezige schoolgebouwen en twee gymzalen zijn 50 jaar oud en verkeren aan het eind van hun levensduur. Aan de zijde van de Kringloop is ook een vrij groot transformatorhuis van Liander aanwezig.

2.3 Stedenbouwkundige analyse

De stedenbouwkundige structuur van de wijk Groenelaan gold in de jaren '70 als een voorbeeld voor de toenmalige stedenbouw. Hoogbouw rondom het wijkwinkelcentrum (Groenhof) en de centrale wijkontsluiting, aflopend in hoogte naar de randen van de wijk. In dit geval naar één bouwlaag in de rij bungalows aan de Kringloop. Het projectgebied Landtong grenst direct aan winkelcentrum Groenhof en bevindt zich daarmee in het centrum van de wijk. Via een fiets- en voetbrug is de Landtong verbonden met Groenhof. Voor autoverkeer is het gebied niet direct vanuit Groenhof bereikbaar. Hiertoe moet men omrijden via de wijkingangen vanaf de Groenelaan bij Kringloop en In de Wolken. Dit zorgt er enerzijds voor dat de straat Landtong een rustige aard heeft. Anderzijds wordt er juist tijdens schoolspitstijden wel veelvuldig gebruik van gemaakt. Bijzondere kwaliteit van het gebied is dat het aan de “drukke” voorzieningen van Groenhof grenst, maar ook aan de “rust” van het buitengebied. De polderrand van de Bovenkerkerpolder ligt enigszins verborgen aan de rand van het plangebied. Deze polderrand wordt aan de stadszijde begeleid door een doorlopend wandelpad. Aan de polderzijde ligt zowel de toegangsweg naar de golfbaan als een recreatief fietspad. Er is op deze plek geen directe verbinding tussen Groenhof/Landtong en de polder.

In de toekomst zijn er rond het plangebied geen ontwikkelingen voorzien, afgezien van de waarschijnlijke nieuwbouw op het terrein van de Olmenhof. Te verwachten is dat de huidige situatie met tijdelijke verhuur bij de Olmenhof nog enige jaren aanhoudt. Groenhof is zeer recent verbouwd en daarbij is een derde supermarkt in het winkelcentrum geopend.

3. Toetsingskader (beleid, wetgeving en wensen)

3.1 Juridisch planologisch kader

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost uit 2015. Het gehele gebied aan de Landtong heeft de enkelbestemming “Maatschappelijk” waarbinnen onderwijs, kinderopvang en aanverwante functies zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte is 10 meter en het maximale bebouwingspercentage is 50%. Voor het mogelijk maken van woningbouw en hogere bebouwing is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Kaartonderdeel uit het vigerende bestemmingsplan: binnen het bruine bouwvlak zijn de contouren van de huidige scholen zichtbaar. Aan de rechterzijde is het doorlopende voetpad in de groene zone zichtbaar.

3.2 Eigendomssituatie

Het gehele plangebied, inclusief de opstallen van de scholen en de gymzalen, is in eigendom bij de gemeente, met uitzondering van het transformatorstation van Liander.

3.3 Milieu en veiligheid

Geluid

Scholen, kinderdagverblijven en woningen zijn geluidgevoelig. Daarom dient er bij het opstellen van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Dit plangebied ligt niet in zone 3 of zone 4 van het beperkingengebied 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 hier bedraagt 97 meter boven NAP. Voor de radar is de hoogte maximaal 43 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.

Luchtkwaliteit

De scholen en het kinderdagverblijf zijn reeds in het gebied gevestigd. Alleen de woningen worden toegevoegd. De ontwikkeling van voorgestelde appartementen dient ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) te worden getoetst aan deze regeling. Als NIBM-categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500 woningen met één ontsluitingsweg.

Ten aanzien van het onderwerp stikstof heeft een recente uitspraak van de Raad van State ervoor gezorgd dat het "Programma Aanpak Stikstof" niet meer gebruikt mag worden bij ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot Natura 2000-gebieden. Wat voor gevolgen dit heeft voor ruimtelijke ontwikkelingen in geheel Nederland is op dit moment onbekend. Het Rijk is bezig met het opstellen van nieuwe regels op welke manier de stikstofdepositie berekend moet worden. Op het moment dat dat bekend is, kan dit ook voor het project Landtong worden uitgevoerd.

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.

Flora en Fauna

Vanwege de voorgenomen sloop van de opstallen en het verwijderen van groen is in 2018 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quick scan bleek dat nader onderzoek nodig was naar jaarrond beschermde vogelnesten, vleermuizen en marters.

Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Hieruit bleek dat er diverse vleermuisverblijfplaatsen in de panden aanwezig zijn. Er zal daarom een ontheffing aangevraagd worden van de Wet natuurbescherming. Tot die tijd zullen er voorafgaand aan de sloop vleermuiskasten worden opgehangen rondom het plangebied, zodat vleermuizen voldoende gelegenheid wordt geboden om andere plekken op te zoeken.

Bodem

Het overgrote deel van het plangebied is niet onderzocht. Er zal daarom bij het opstellen van het bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek moeten plaatsvinden.

Water

In de huidige situatie is in het deel van het plangebied dat grenst aan de Landtong en Kringloop sprake van een vrijwel volledig verhard gebied (bebouwing plus bestrating). Het achterste deel, met het trapveld en omliggende ruimte is onverhard. Er is geen sprake van oppervlaktewater in het plangebied. Oppervlaktewater ligt in de vorm van singels aan de randen van het plangebied. Wanneer er in de toekomstige situatie sprake is van een groter aandeel verharding dan in de huidige situatie dan dient conform de regels van het waterschap van het oppervlakte aan extra verharding minimaal 10% als oppervlaktewater te worden gecompenseerd. Het precieze percentage wordt bepaald door Waternet. De locatie en bouwvormen lenen zich ook om in het gebied en in de bebouwing maatregelen te nemen waardoor de opvang van hemelwater vertraagd kan worden en dit water in het gebied vastgehouden kan worden. Door dit soort maatregelen kan ook worden voldaan aan de doelstellingen van de gemeente om klimaatadaptief te bouwen. Hierbij wordt het hemelwater in het gebied opgevangen, geïnfiltreerd of afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via het riool het gebied uitgeleid.

Kabels en leidingen

Voor de locatie is een zogenaamde KLIC-melding gedaan waarbij alle in de bodem aanwezige kabels en leidingen zijn opgenomen. Hieruit blijkt dat in het gebied alleen sprake is van huisaansluitingen voor de aanwezige bebouwing. Er zijn geen doorlopende kabels of leidingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing. In het gebied is wel een transformatiestation aanwezig. Of en zo ja op welke manier deze verplaatst wordt in relatie met de nieuwe bebouwing, vergt nadere afstemming met Liander.

Archeologie

Er is een lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Het plangebied is met ongeveer 2,3 hectare groter dan 1 hectare, dat als grens wordt genomen of er al dan niet verkennend archeologisch onderzoek benodigd is. Ook moet de bodem dan dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld geroerd worden. Archeologisch (bureau)onderzoek dient daarom te worden uitgevoerd.

Energie en duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2020 geldt BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) als nieuwe wetgeving in Nederland die de huidige EPC-norm voor nieuwbouw vervangt. BENG is gebaseerd op de



“Trias Energetica”, een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De huidige EPC-methode om de energieprestatie van woningen te berekenen voldoet niet meer. Bij de huidige EPC nieuwbouweis is het bijvoorbeeld mogelijk om het energieverlies van een woning door de gebouwworm, bijvoorbeeld door een grote glaswand, te compenseren met zonnepanelen.

Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m². De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er wordt een aparte eis gesteld aan de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren. Dit noemen we BENG 1. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. Zowel de nieuwbouw van het schoolgebouw als de woningen moeten aan deze normen gaan voldoen.

3.4 Beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn voor het project van belang:

Coalitieakkoord en College Uitvoeringsprogramma 2018-2022

Het college van B&W benoemt in haar Coalitieakkoord en College Uitvoeringsprogramma voor de periode 2018-2022 zowel haar speerpunten op het gebied van onderwijshuisvesting als op het gebied van het woonbeleid. Ten aanzien van de onderwijshuisvesting wordt het gebied Landtong specifiek benoemd als focusgebied. Tevens is beschreven dat de investering voor het schoolgebouw in het projectgebied wordt ingeschat op 7,4 miljoen euro en dat de opbrengst ongeveer ingeschat wordt op 3 miljoen euro en dat het streven is om de opbrengsten meer het ingeschatte kostenniveau te laten naderen, een en ander met inachtneming van de inhoudelijke ambities voor dit project. Voor wat betreft de woningbouw spreekt het college de ambitie uit om zoveel mogelijk woningen te realiseren in de middeldure sector, met daarbij de focus op de lage middeldure sector in een mix van huur- en koopwoningen.

Energie en duurzaamheid (2016)

De kaders voor duurzaamheid in de gemeente Amstelveen zijn vastgesteld in de gemeenteraad van 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij is een drietal focusgebieden benoemd: 1) Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040; 2) Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040 en 3) Iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Bij fysieke projecten wordt de derde pijler inclusieve stad ingevuld door Klimaatadaptatie; Het inrichten van gebouwen en omgeving rekening houdend met het veranderende klimaat. Een duurzaam gebouw gebruikt onder andere minder energie, is ecologisch verantwoord, en maakt gebruik van duurzame materialen. Belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouw en renovatie is dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energieopwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit 2012 getoetst en vanaf 1 januari 2020 moet minimaal worden voldaan aan de normen van BENG. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is.

De gemeente stimuleert het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de GPR. GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Amstelveen streeft naar nieuwbouwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie.



Onderwijshuisvesting

Bij onderwijshuisvesting gaat het erom dat onderwijsinstellingen die daarvoor in aanmerking komen worden gehuisvest volgens de in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Amstelveen 2016 vastgestelde normen. Tevens is in 2016 door het college een integraal huisvestingsplan (IHP) vastgesteld. Het IHP biedt een meerjarenperspectief over de capaciteit versus de ruimtebehoefte en de kwaliteit van de onderwijshuisvesting. In het IHP 2016 is als aandachtspunt opgenomen dat onderzocht moet worden of een levensduurverlenging van de schoolgebouwen aan Landtong reëel is of dat tot vervangende nieuwbouw moet worden besloten. In het laatste geval komt tevens een eind aan de ongewenste versnipperde huisvesting van basisschool De Horizon in diverse gebouwen. In de Kadernota 2017 is het genoemde aandachtspunt uit het IHP 2016 overgenomen met de toevoeging dat de haalbaarheid van dekking van nieuwbouw binnen de totale planontwikkeling Landtong onderzocht moet worden. In het College Uitvoeringsprogramma 2018-2022 is vervolgens opgemerkt dat dekking van de nieuwbouw van de scholen aan de Landtong (benodigd ongeveer € 7,4 miljoen) via locatie ontwikkeling nu gedeeltelijk mogelijk is (opbrengst minimaal € 3 miljoen).

Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen 2016 (2016)

Bij het vaststellen van de Woonagenda op 9 maart 2016 is geconstateerd dat Amstelveen nog ongeveer 1800 woningen kan bouwen als regulier programma. Verwacht mag worden dat daar uit transformatieprojecten nog eens 1000 woningen, met name appartementen, aan kunnen worden toegevoegd. Het antwoord op welke wijze deze programmatische opgave neerdaalt in de stad is beschreven in het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief, dat op 9 november 2016 is vastgesteld in de gemeenteraad. Het stuk beoogt een beeld te geven van het concrete ontwikkelperspectief van woningbouwlocaties in Amstelveen, beredeneerd vanuit wat mogelijk wordt geacht vanuit huidige regelgeving, de huidige stedenbouwkundige structuur en de huidige woonwensen.

Voor Landtong is in dit stuk beschreven dat er een doelmatiger inrichting en terrein moet komen voor het maatschappelijk vastgoed. Ook wordt beschreven wat de uitgangspunten kunnen zijn voor de stedenbouwkundige indeling van het gebied, waarbij ook woningen worden toegevoegd om de nieuwbouw van de scholen financieel mede mogelijk te maken.

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. De Structuurvisie noemt de Landtong niet specifiek, maar de principes uit de Structuurvisie zijn wel van toepassing om functiemenging toe te passen binnen het stedelijk gebied en daarbij ook op zoek te gaan naar meervoudig ruimtegebruik, zoals het gebruik van ondergrondse parkeergarages.

Groenstructuurplan (2008-2018)

Het Groenstructuurplan is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Het biedt op hoofdlijnen de Amstelveense visie op groen op basis waarvan bij ruimtelijke ingrepen goede afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt. Het benoemt tevens de specifieke karakteristieken van het Amstelveense groen en beschrijft ook de ambities om de groenstructuur verder te versterken. De groene singel aan de noordzijde van de projectlocatie is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Aan de oostzijde van het gebied ligt een tweetal grote grasvelden met daarnaast de doorlopende parkstructuur langs de rand van de wijk, die ook



onderdeel is van de Amstelveense hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur heeft een beschermde status vanwege het belang van het groen voor de Amstelveense identiteit.

De Nota parkeernormen 2016 (2015)

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen 2016 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. Maatwerk per situatie en locatie blijft mogelijk.

Voor scholen gelden de volgende parkeernormen:

- Basisschool: 0,8 parkeerplek per leslokaal
- Kinderdagverblijf: 1,2 parkeerplek per 100m² bruto vloeroppervlakte

Daarnaast wordt aan de hand van het aantal lesgroepen en leerlingen een berekening gemaakt van het aantal noodzakelijke parkeerplekken ten behoeve van halen en brengen van leerlingen. Hiervoor wordt een rekenmethode van kennisplatform CROW gehanteerd.

Voor woningen gelden de volgende parkeernormen:

- Woning > 140 m² gebruiksvloeroppervlakte heeft 2 parkeerplekken per woning;
- Woning tussen 100 en 140 m² gebruiksvloeroppervlakte heeft 1,7 parkeerplekken per woning;
- Woning < 100 m² gebruiksvloeroppervlakte heeft 1,4 parkeerplekken per woning;

Bij al deze normen is een factor van 0,3 parkeerplek voor bezoekers opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Eerst dient te worden aangegeven dat er een actuele regionale behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling, daarna dient te worden aangegeven of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen en daarna dient te worden aangegeven of de nieuwe locatie goed kan worden ontsloten of valt te ontsluiten. Bij deze ontwikkeling is sprake van het efficiënter gebruiken van grond in bestaand stedelijk gebied en daarom levert de onderbouwing van deze ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking geen problemen op.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2015) en provinciale ruimtelijke verordening (2016).

De provincie stuurt de ruimtelijke ontwikkelingen met een structuurvisie en een ruimtelijke verordening. In het bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente echter een zeer ruime mate van beleidsvrijheid. Voor dit project is ook geen provinciaal belang aan de orde dat geborgd zou moeten worden in onderhavige ruimtelijke procedure. Er hoeft derhalve geen verdere toetsing plaats te vinden aan het provinciaal beleid.

4. Projectdefinitie

4.1 Beschrijving plan

Het belangrijkste onderdeel van het plan is het terugbrengen van één nieuw schoolgebouw waarbinnen de basisscholen De Horizon en De Akker, kinderopvang en gymzaal hun on-



derdak krijgen. Beide basisscholen komen dus onder één dak, maar krijgen binnen het gebouw hun eigen ingangen en eigen profilering. Het schoolgebouw wordt gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied. Op deze plek is een goede verbinding te maken met de Landtong. De belangrijkste overwegingen voor de indeling van het plangebied met het schoolgebouw, de Kiss & Ride zone en de woningen, zijn hierna weergegeven.

Locatie van de school binnen het gebied

Het schoolgebouw wordt gesitueerd aan de noordkant van het plangebied. Daar kan het gebouw zich manifesteren aan een groen binnengebied. De school zelf krijgt maximaal drie bouwlagen tot maximaal 13 meter (begane grond plus twee lagen) en schermt de achtergelegen bebouwing van Olmenstaete af van de drukte van het binnengebied met het schoolplein en de verkeersafwikkeling aan de voorzijde. Tegelijkertijd wordt enige afstand gehouden van Olmenstaete om de bomenrij aldaar ruimte te geven en om voor een groot deel rekening te kunnen houden met de bezonning van Olmenstaete. Het nieuwe bouwvlak wijkt iets af van het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan (zie onderstaand kaartje); de bouwhoogte wordt maximaal 13 meter in plaats van de huidige 10 meter en het nieuwe bouwvlak eindigt 15 meter verder dan het huidige bouwvlak. Echter het nieuwe bouwvlak ligt ook 5 meter zuidelijker dan het huidige bouwvlak, om meer ruimte te houden ten opzichte van Olmenstaete en het goed in stand kunnen houden van de huidige bomenrij.



Fragment van de huidige bestemmingsplankaart. De rode vetgedrukte rechthoek van het nieuwe bouwvlak van de school is hier overheen geprojecteerd.

Het situeren van de school aan de noordzijde is qua opwarming van de lokalen door zonneschijn gunstig omdat een groot aantal lokalen een plek krijgt aan de noordkant van het schoolgebouw. Uiteraard is er ook een forse zuidkant, maar hiermee kan bouwkundig in het architectonisch ontwerp rekening worden gehouden. De huidige bomenrij direct ten noorden van de school blijft staan. Wanneer hierbij een combinatie gemaakt wordt met het naar de school toebrengen van water dan heeft dat mogelijk een kleine consequentie voor de bomenrij. Deze zone is met groen-blaauwe arcering aangegeven in de proefverkaveling van het plangebied op de volgende pagina. Of er een combinatie met water in deze zone komt, is mede afhankelijk van het ontwerp van de architect van de school in relatie tot zaken als vluchtwegen, onderhoud en bouwkosten.

Kiss & Ride zone

Voor een veilige verkeersafwikkeling bij de school is een verkeersontsluiting vanaf de Landtong het meest wenselijk. Hier zal een "Kiss & Ride-zone" worden gerealiseerd voor



het brengen en ophalen van kinderen. Deze zone functioneert buiten haal- en brengtijden als schoolplein en verhard sportveld, zoals in de gemeente reeds succesvol functioneert bij Montessori Kindcentrum Mio Mondo en de Roelof Venemaschool. De Kiss & Ride zone geeft een alternatief voor het halen en brengen op de Landtong, zoals dat nu gebeurt. Op dit moment is de situatie op de Landtong met halen en brengen relatief verkeersonveilig. Het creëren van een Kiss & Ride zone aan de Kringloop is niet gewenst omdat het verkeer dan extra de wijk in wordt getrokken en weer terug moet rijden richting Landtong, terwijl bij de Landtong doorrijden via de wijkontsluiting mogelijk is (van de Groenelaan via In de Wolken naar Kringloop en wederom de Groenelaan en andersom). Een Kiss and Ride zone realiseren op een geheel andere plek buiten het plangebied is niet mogelijk aangezien het gebied Landtong in zijn eigen parkeerontwikkeling dient te voorzien en er geen reëel alternatief binnen korte afstand van het schoolgebouw hiervoor beschikbaar is. Een Kiss & Ride zone achter de school, aan de zijde van de Bovenkerkerpolder, is niet wenselijk omdat het verkeer dan onnodig het gebied in wordt geleid en een aparte straat daar naartoe nodig is, terwijl doelstelling is zo min mogelijk autoverkeer in het plangebied te krijgen en de groene uitstraling te laten prevaleren. Uiteraard steunt de gemeente het principe dat kinderen te voet of per fiets naar school komen. Feit is echter dat een deel van de ouders de kinderen per auto naar school brengt. Dat kan de gemeente niet verbieden. Ouders rijden na het brengen van hun kind direct door naar hun werk bijvoorbeeld. Dit scheelt hen tijd. Daarnaast zijn de scholen in principe inderdaad gebonden aan de postcode van hun wijk. Wanneer echter een school na de aanmelding van postcodegebonden kinderen nog ruimte heeft voor kinderen van buiten de wijk, dan is de school vrij om deze kinderen aan te nemen. Momenteel komt bijvoorbeeld ongeveer 40% van de kinderen op De Horizon van buiten de wijk Groenelaan. Van basisschool De Akker is bekend dat een groot deel van de kinderen van buiten Amstelveen komt. Ook voor hen is het wenselijk dat er een goede Kiss & Ride-ontwikkeling komt. Tot slot is er een doelstelling om een kinderdagverblijf toe te voegen in het schoolgebouw. Deze functie wordt momenteel gemist in het aanbod in de wijk op deze locatie en past ook goed bij het brede school concept. Ouders komen dus straks ook hun 0 en 1-jarigen brengen. Dit gebeurt in zeer veel gevallen met de auto, waarbij dichtbij het kinderdagverblijf kunnen parkeren een must is.

Ruimte voor woningen

Door de nieuwbouw van de scholen te concentreren binnen één schoolgebouw valt ruimte vrij om woningen toe te voegen, dit terwijl het huidige oppervlakte aan groen gelijk blijft. Deze woningen worden in verschillende appartementengebouwen gesitueerd aan de randen van het gebied, zodat het binnengebied open en groen kan worden. Er wordt voorzien dat er één groter appartementengebouw komt aan de Landtong en daarnaast drie kleinere gebouwen aan de Kringloopzijde. De twee gebouwen aan de Landtongzijde krijgen vijf woonlagen en de twee gebouwen aan de polderzijde krijgen vier woonlagen. Onder deze gebouwen komt halfverdiept parkeren. De bouwhoogte van de gebouwen fluctueert daarmee tussen ongeveer 14 en 17 meter. Hoger is niet wenselijk vanwege de groeiende parkeeropgave die dit veroorzaakt en de onderlinge bezonning van de gebouwen die dan afneemt. Bovendien is het stedenbouwkundig niet wenselijk gezien de ruimtelijke opbouw van de wijk met aflopende bouwhoogtes naar de rand van de wijk. In de huidige proefverkaveling zijn er ongeveer 160 appartementen mogelijk in oppervlaktes van 60 m² en 80m² (zie ook paragraaf 4.2). De in de proefverkaveling ingetekende appartementengebouwen zullen als zogenaamde bouwvelop worden meegenomen in de tender voor de gronduitgifte, waarna een ontwikkelaar het precieze aantal woningen kan bepalen op basis van de gegeven randvoorwaarden. De appartementengebouwen krijgen aan alle zijden ramen en balkons zodat er altijd zicht is op de omgeving en er geen sprake is van gebouwen met achterkanten of zijkanten. Ook op straatniveau worden de gebouwen zo gesitueerd dat er voldoende doorzicht is door het gebied heen, vanaf zowel de Kringloop als de Landtong.



Binnengebied

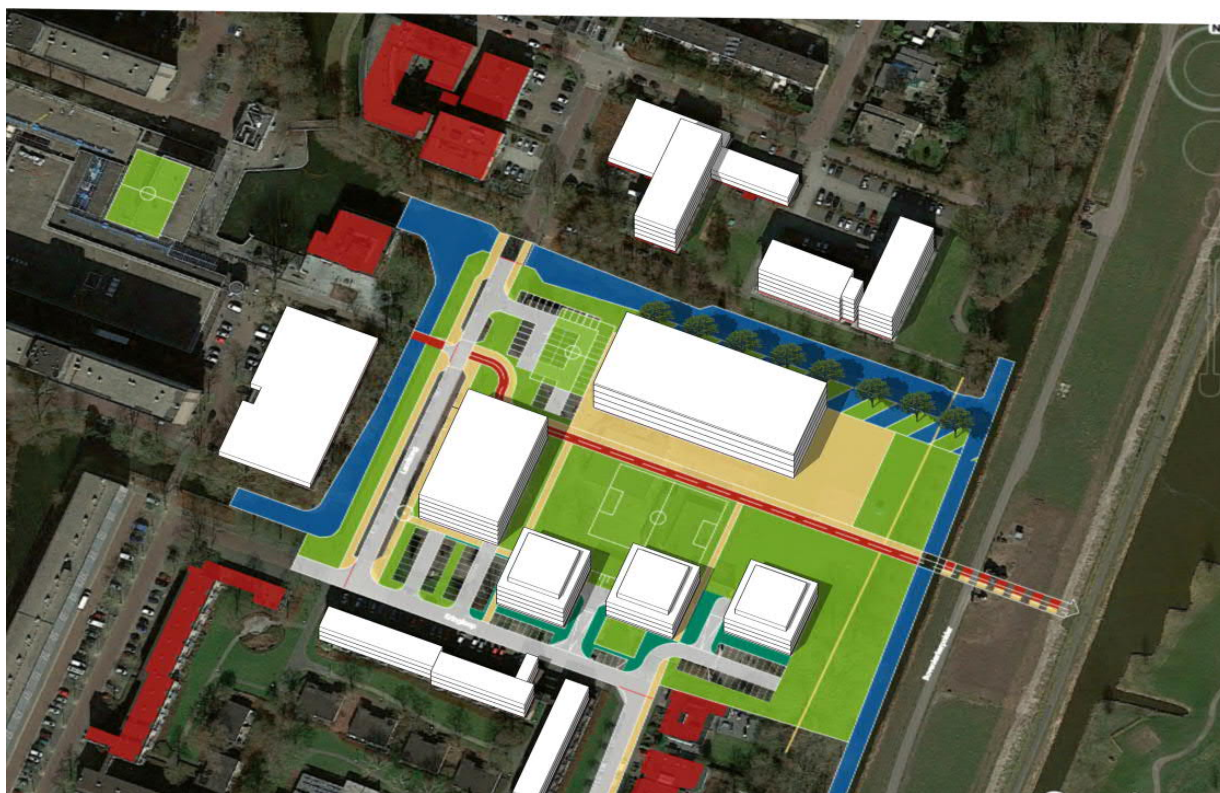
Dwars door het gebied komt een fiets/voetpad voor verkeer van Groenhof naar het fiets/voetpad in de Bovenkerkerpolder, waarlangs dan ook een veilige route naar de schoolwerktuinen kan worden gemaakt nabij de Emergohal. Het is een kans om deze gewenste verbinding te maken bij de realisatie van dit plan. In het binnengebied blijft ruimte over voor een onverhard trapveld en een verhard veld (gecombineerd met de Kiss & Ride-zone) en mogelijke aanvullende voorzieningen. Het is hierbij belangrijk rekening te houden met de ontmoetingsfunctie die het gebied heeft voor de oudere jeugd.

Impressies van het plan

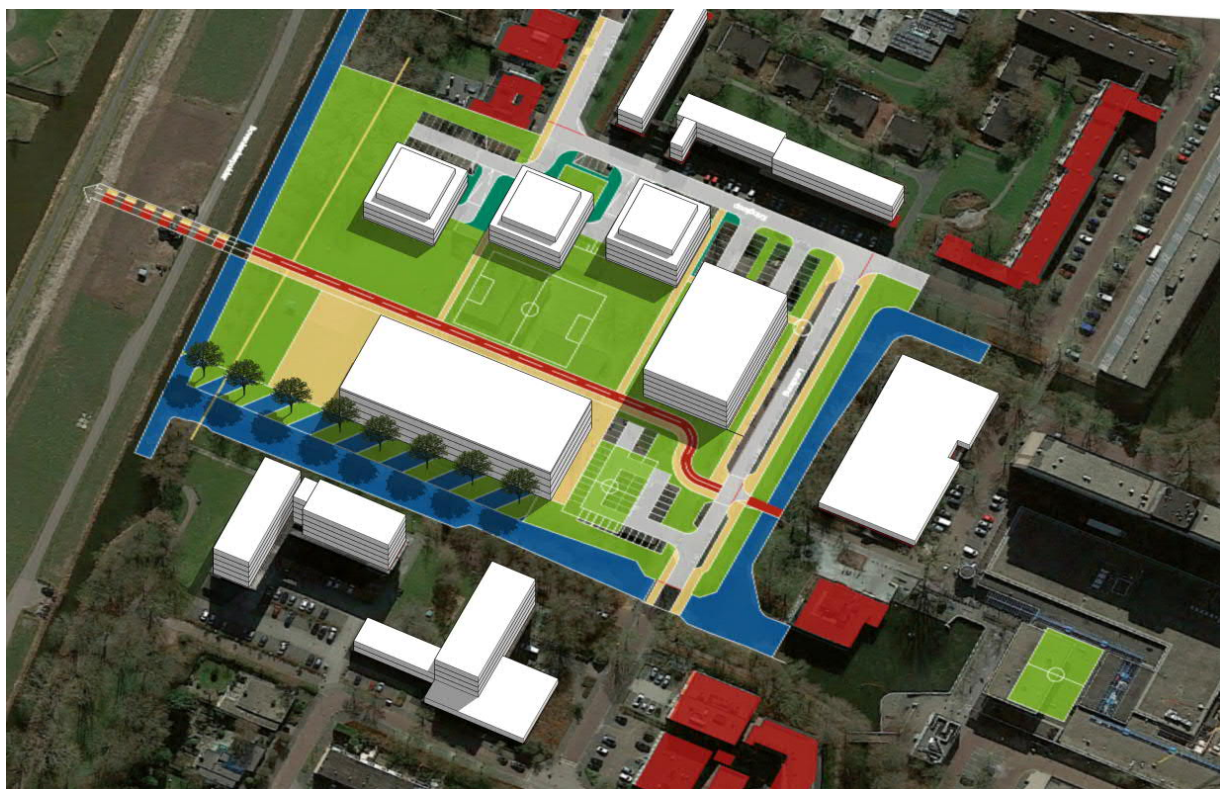
Op deze en volgende pagina zijn enkele impressies opgenomen van de proefverkaveling die gemaakt is voor het gebied. Het is de bedoeling deze proefverkaveling nader uit te werken in een bestemmingsplan, dat vervolgens ook zal dienen als onderlegger voor zowel de selectie van de architect voor de school als de selectie voor de projectontwikkelaar voor het bouwen van de woningen.



Proefverkaveling van het plangebied: zichtbaar is de straat Landtong aan de westkant en Kringloop aan de zuidkant. De paarse vlek betreft het maximale bouwvlak van de school (10 meter westelijk verschoven na de participatie op de ontwerp-Startnotitie) met aan de Landtongzijde de Kiss & Ride-zone, waarin ook het dubbelgebruik als sportveld doorschijnt. De precieze inrichting van de Kiss & Ride zone en de overgang naar het schoolplein wordt nog nader ontworpen. De vier rode vlekken betreffen de appartementengebouwen, waarbij de westelijke twee gebouwen vijf woonlagen hebben plus een halfverdiepte parkeergarage en de twee oostelijke gebouwen vier woonlagen plus een halfverdiepte parkeergarage. De parkeerplekken in de kelder van deze gebouwen schijnen door in deze rode vlekken. Zichtbaar is verder het centrale middengebied en de fiets/voetverbinding door het gebied van Groenhof naar de Bovenkerkerpolder. Met de groen-blauwe arcering is aangegeven dat hier mogelijk een combinatie te maken is met extra oppervlaktewater.



Vogelvlucht van het plangebied gezien vanuit het zuiden



Vogelvlucht van het plangebied gezien vanuit het noorden



4.2 Randvoorwaarden

Programma scholen en buitenruimte

Het benodigde programma dat in het schoolgebouw zijn plek dient te krijgen is als volgt:

- De Horizon: 16 groepen inclusief een speellokaal en een schoolplein (groter dan 600 m²);
- De Akker: 5 groepen inclusief een speellokaal en een schoolplein (minimaal 300 m²);
- Eén gymzaal (ongeveer 600 m², inclusief bijkomende ruimtes);
- Buitenschoolse opvang: ongeveer 300 m², de buitenruimte is het schoolplein;
- Kinderdagopvang: circa 200 m² bruto vloeroppervlakte binnenruimte en circa 150 m² buitenruimte;
- Parkeercapaciteit: conform Nota Parkeernormen, voor zowel medewerkers als voor "kiss and ride".

Voorgaande programma is een indicatief programma op basis van de huidige leerlingenprognoses. Het kan zijn dat het aantal lokalen en oppervlaktes bij de uitwerking nog fluctueren. Het totaalprogramma dient echter binnen het bouwvlak voor de school (de paarse vlek op de kaart op pagina 11) gerealiseerd te worden.

Naast het gewenste programma voor de school, kenmerkt het gebied zich ook door de (groene) speelfuncties. De speelfuncties van het groene trapveld en het verharde speelveld dienen terug te komen in het gebied. Daarnaast is er nog buitenruimte nodig om nader in te vullen. Gedacht moet worden aan een voorziening voor kinderen vanaf 12 jaar/ de oudere jeugd passend bij de ontmoetingsfunctie die het gebied voor hen heeft. Een en ander is ook naar gelang de behoeftes die er in de buurt leven. Het buitenprogramma naast het trapveld en verharde veld wordt daarom nog niet nu, maar op een later moment gemaakt op basis van een nader te bepalen manier van participatie.

Stedenbouw

In de vorige paragraaf is een beschrijving gegeven van het plan. Dit plan wordt verder vormgegeven in een bestemmingsplan, in de selectie voor een architect van de school en in de tender die de gemeente uitschrijft voor gronduitgifte ten behoeve van de realisatie van de woningen.

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn van toepassing:

- School: Het schoolgebouw wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied, binnen het bouwvlak dat aangegeven staat op de kaart op pagina 12. De afmeting van dit bouwvlak is ongeveer 75 x 30 meter, met een maximale bouwhoogte van 13 meter. De Kiss & Ride-zone voor de scholen wordt georganiseerd vanaf de straat Landtong en gecombineerd met het verharde speelveld. Het bouwvlak van het schoolgebouw kan niet verder richting de Landtong worden verschoven omdat de Kiss & Ride zone anders te klein wordt.
- Groen: Er is momenteel ongeveer 1 hectare groen in het plangebied. Dit groen blijft behouden, maar wordt meer centraal in het gebied gerealiseerd, zodat het groen beter beleefbaar, betreedbaar en zichtbaar is vanaf de omliggende straten Landtong en Kringloop. De doorgaande groene wandelzone langs de rand van het gebied blijft behouden, evenals de bomenrij aan de noordrand van het plangebied. Goede bomen in het gebied zijn van waarde voor de nieuwe inrichting en moeten zoveel als mogelijk worden gehandhaafd.
- Woningbouw: De woningbouw wordt gerealiseerd aan de randen van het plangebied zodat deze gebouwen goed bereikbaar zijn vanaf de bestaande straten Land-



tong en Kringloop en er geen aanvullende infrastructuur nodig is. De woningbouw wordt gerealiseerd in appartementen die alzijdig worden ontworpen. De twee gebouwen aan de Landtongzijde krijgen vijf woonlagen en de twee gebouwen aan de polderzijde krijgen vier woonlagen. Onder deze gebouwen komt halfverdiept parkeren.

- Infrastructuur en parkeren: De functie van de straten Landtong en Kringloop blijft intact. Er wordt een verbinding aangelegd voor voetgangers en fietsers vanaf de fietsbrug bij Groenhof naar de Bovenkerkerpolder. Parkeren wordt overal mogelijk gemaakt onder de appartementengebouwen, aangevuld met plekken op maaiveld en een Kiss & Ride zone aan de Landtong nabij het schoolgebouw. De ruimtelijke inrichting van het gebied dient zo te zijn dat het voor alle bezoekers, valide en minder valide, goed toegankelijk is.
- Beeldkwaliteit: Ten aanzien van de beeldkwaliteit zal een afzonderlijk beeldkwaliteitskader worden opgesteld. Hierin zullen uitgangspunten over onder andere materialisering, geleiding en de overgang tussen openbaar en privé worden opgenomen.

Bezonning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om te bezien in hoeverre de voorziene bebouwing haar schaduw werpt op de omgeving, specifiek op de schaduw van het schoolgebouw op het noordelijk gelegen Olmenstaete. Hierbij is rekening gehouden met een volledig ingevuld bouwvlak, ook qua hoogte. De architect moet binnen deze lijnen tot een ontwerp komen. In de bijlage zijn afbeeldingen opgenomen van de bezonning op verschillende momenten in het jaar op verschillende momenten per dag. Conclusie is dat vanaf medio november tot medio januari de schaduw vanaf 13.00 uur de twee onderste lagen van Olmenstaete raakt met daarna volgtijdelijk de hogere bouwlagen tot zonsondergang. Logischerwijs is er het grootste schaduweffect rond 21 december. In februari, maart en oktober is er minder effect te verwachten, omdat de schaduw dan later en ook tijdelijk op Olmenstaete zal vallen, vanwege het draaien van de zon. Van april tot september is er geen schaduweffect te verwachten op het gebouw Olmenstaete (ook als gerekend zou worden zonder bomenrij). Om het schaduweffect op Olmenstaete verder te minimaliseren wordt de architect van de school in zijn ontwerp gevraagd hiermee rekening te houden, uiteraard binnen de mogelijkheden van het te realiseren bouwprogramma en de te realiseren interne logistiek binnen het schoolgebouw.

Bij voorgaande wordt aangetekend dat het schoolgebouw met maximaal 13 meter hoogte lager zal zijn dan het grootste deel van de bomenrij die van voorjaar tot najaar geheel in het blad staat. Zie daarvoor ook de foto's op de volgende pagina.

De appartementengebouwen tot slot zullen qua bezonning geen effect hebben op de bestaande bebouwing. Dit vooral omdat de nieuwe gebouwen ten noorden van de overige woonbebouwing liggen en aan de Landtong geen sprake is van woningbouw.

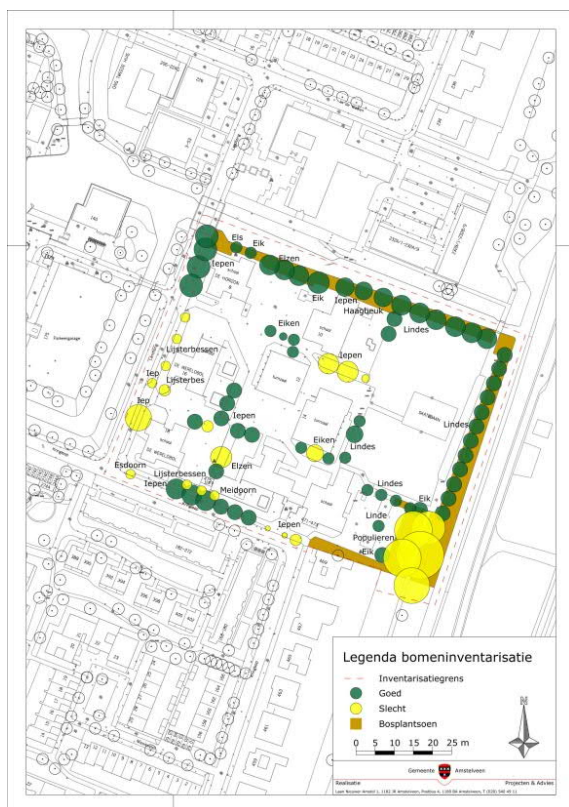
Groen

Aan de noord- en oostzijde grenst het gebied aan de beschermde hoofdgroenstructuur. De parkachtige groene zone langs de oostrand van de wijk wordt veel gebruikt als uitloopgebied door bewoners van de wijk. De bomensingel aan de noordzijde is daarnaast van belang voor het uitzicht van de woningen in Olmenstaete.

De nieuwe inrichting van het gebied biedt de kans om de huidige versnippering van de buitenruimte te verbeteren. Daarbij is het van belang om zoveel mogelijk gebruik te maken van de aanwezige goede bomen, hoewel in sommige gevallen bomen weggehaald moeten worden om het nieuwe plan te realiseren. In het binnengebied is hierop de grootste kans.



Op onderstaande kaart is de bomeninventarisatie van het gebied afgebeeld, waarbij is aangegeven welke bomen in goede conditie verkeren en welke in slechte conditie verkeren. Bedoeling is uiteraard om bij het nieuw ingerichte gebied ook weer bomen terug te plaatsen. Gestreefd wordt om minimaal het aantal gekapte bomen terug te plaatsen.



Links de bomeninventarisatie. Boven en onder de bomenrij aan de noordzijde in zomertijd en wintertijd, met Olmenstaete op de achtergrond.



Het groen in het gebied krijgt een andere betekenis dan voorheen door de toevoeging van woningen. Het is daarmee niet meer vooral aankleding van de ruimte rond de scholen en de schoolpleinen maar moet ook zorgen voor een goede woonkwaliteit. Een grote centrale groene ruimte kan voorzien in de ruimte voor het gewenste trapveld maar ook voor een parkachtige groene ruimte voor de bewoners. Daarnaast is er groene ruimte nodig voor herplaatsing van de huidige speelvoorzieningen, en voor de hedendaagse behoefte aan (avontuurlijk) spelen in een groene omgeving en de ontmoetingsfunctie die het gebied heeft voor de oudere jeugd. Belangrijke opmerking hierbij is dat het oppervlakte aan groen niet kleiner zal worden ten opzichte van de huidige situatie. Het oppervlakte verharding en gebouwen in verhouding tot groen en water is in de nieuwe situatie hetzelfde als in de huidige situatie.

Woningbouwprogramma

Beoogd wordt om de appartementen voor 100% te realiseren in de middeldure sector. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van woningen van ongeveer 80 m² (25% van het totaal aantal woningen) en ongeveer 60 m² (75% van het totaal aantal woningen). Streven is om de woningen van 80 m² te realiseren in de koopsector en de woningen van 60 m² in zowel de huur- als koopsector. Van de woningen van 60 m² is het doel om 25% als koopwoning te realiseren en de overige 75% als huurwoning. Op deze manier ontstaat er een goede mix van koop- en huurwoningen. De middeldure huurwoningen zullen worden ge-



realiseerd binnen de regels van de door de gemeenteraad vastgestelde "Verordening doelgroepen woningbouw 2018" (met vastgestelde indexering en instandhoudingstermijn van 20 jaar). Voor wat betreft de middeldure koopwoningen wenst het college een zelfbewoningsplicht op te leggen van minimaal 36 maanden.

De in de proefverkaveling opgenomen woningen hebben een grootte van ongeveer 60 m² en 80 m² gebruiksvloeroppervlakte. In deze proefverkaveling zijn ongeveer 160 woningen te realiseren. Met de gegeven percentages uit de vorige alinea levert dit de volgende verdeling op in het beoogde woningbouwprogramma:

90 woningen van 60 m² in de middeldure huursector (tot € 900,-/maand)

30 woningen van 60 m² in de middeldure koopsector (ongeveer € 255.000,- VON)

40 woningen van 80 m² in de middeldure koopsector (ongeveer € 340.000,- VON)

Voornoemde prijzen zijn berekend op prijspeil 2018. Bij de nadere uitwerking in de tender voor de projectontwikkelaar zal blijken hoeveel woningen er precies mogelijk zijn. Wanneer de woongebouwen preciezer worden ontworpen vallen er misschien woningen af, dan wel komen er woningen bij. Streven blijft echter voornoemde procentuele verdeling van het woonprogramma, binnen de gegeven bouwvlakken en bouwhoogtes van de woongebouwen.

Verkeer en Parkeren

De verkeersgeneratie door de scholen wijkt niet af van de huidige situatie. De toevoeging van de voorgestelde 160 middeldure woningen levert een verkeersgeneratie op van gemiddeld 512 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een geringe toename in vergelijking met de huidige situatie, die goed is op te vangen op het huidige wegennet rondom het plangebied. De straat Landtong kent in de huidige situatie een modelmatige verkeersintensiteit van 1145 motorvoertuigen per etmaal. De etmaalintensiteit op erftoegangswegen (30 km/u) komt bij voorkeur niet boven de 4000 motorvoertuigen per etmaal uit. Een en ander betekent dat de verkeerstoename door de nieuwbouw mogelijk is.

Op basis van het voorgestelde totale onderwijsprogramma (met 21 groepen en 3 groepen kinderdagverblijf) zijn er 50 "Kiss & Ride-plekken" nodig en 27 plekken voor medewerkers. Een deel van de Kiss & Ride-plekken zou kunnen worden gecombineerd met het schoolplein. Eventueel gedeeltelijk dubbelgebruik met openbaar parkeren voor bewoners is een mogelijkheid.

Bij een woningbouwprogramma van 160 middeldure woningen tot 100 m² bruto vloeroppervlakte komt dit neer op een toevoeging van 224 parkeerplaatsen. Het aandeel van deze parkeerplaatsen dat als openbare parkeerplek in de nabijheid van de school wordt gerealiseerd, mag voor 50% worden meegeteld als parkeercapaciteit voor de scholen (functioneel dubbelgebruik conform de Parkeernota).

Energie en duurzaamheid

De woningen, scholen en gymzalen kennen ieder hun eigen energiegebruiksprofielen. Dit kan op gebiedsniveau bij slimme afstemming leiden tot lagere piekbelasting zowel in warmte- en koude- als in elektriciteitsvraag. Een gezamenlijke WKO-bron behoort bijvoorbeeld tot de mogelijkheden. Dit heeft voorkeur boven individuele gesloten bodemsystemen. Hierbij kan mogelijk gebruik worden gemaakt van het in de omgeving aanwezige oppervlaktewater.

Binnen het plan wordt geanticipeerd op toename van elektrisch aangedreven voertuigen door voldoende laadmogelijkheden te realiseren. Op termijn kunnen deze voertuigen ook



een rol hebben in het zoveel mogelijk binnen het gebied gebruiken van lokaal opgewekte energie.

Bij het bouwen van de woningen en school is circulair bouwen het uitgangspunt, wat betekent dat waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van hergebruik van materialen en dat er rekening mee wordt gehouden dat de materialen ook in de toekomst hergebruikt kunnen worden.

Milieu

In paragraaf 3.3 zijn de randvoorwaarden op het gebied van geluid, lucht en bodem reeds gegeven. Hierbij is aangegeven dat er onderzoek moet worden gedaan naar geluid en bodem om de randvoorwaarden nader te kunnen specificeren. Ten aanzien van luchtkwaliteit kan worden geconstateerd dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig is, aangezien het aantal van 160 woningen ver onder de grens ligt van 1500 woningen. Specifiek over stikstofdepositie is in paragraaf 3.3 beschreven dat er nu enige onzekerheid is op welke manier dit nu moet worden berekend ten aanzien van de effecten op Natura 2000-gebieden. De Rijksoverheid werkt hiervoor aan een nieuwe regeling en berekeningsmethodiek. Verwachting is dat deze methodiek eind 2019 beschikbaar is, zodat deze kan worden opgenomen in de bestemmingsplanprocedure die voor Landtong zal worden doorlopen.

Water

Ten aanzien van de watercompensatie geldt dat minimaal 10% van de extra verharding dient te worden gecompenseerd. De in de vorige paragraaf beschreven proefverkaveling kent ongeveer evenveel verhard oppervlakte en evenveel groen als in de huidige situatie. Hierdoor is er, vanuit deze invalshoek gezien, geen extra oppervlaktewater benodigd zijn om te realiseren.

Klimaatadaptatie

De gemeente hanteert sinds enige tijd de norm dat er in nieuwbouwprojecten klimaatadaptatief wordt gebouwd, oftewel dat rekening wordt 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 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. De gemeente hanteert hierbij de norm dat binnen bestaand stedelijk gebied een maatgevende bui van 60 millimeter per uur moet worden opgevangen, zonder dat er wateroverlast ontstaat. Maatregelen hierbij kunnen zijn om de verharding waterdoorlatend te maken of het water via bovengrondse afvoer naar de omliggende watergangen te leiden. Wanneer we kijken naar droge periodes en "hittestress" die kan optreden in stedelijke gebieden (deze gebieden worden vaak veel warmer dan landelijke gebieden) kan het helpen om groen toe te voegen aan een gebied. Bijvoorbeeld in groene daken of gevels, die in staat zijn om het gebied niet al te sterk te laten opwarmen. Het is de bedoeling verder te onderzoeken of, een mix van, voornoemde maatregelen kan worden toegepast binnen dit project.

Flora en fauna

Aangezien er in de huidige panden vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn, zullen in de nieuwe panden permanente verblijfplaatsen geïntegreerd moeten worden.



5. Financiën

Schoolgebouw

Voor de bouw van het schoolgebouw en de inrichting van het schoolplein zal een aparte kredietaanvraag worden gedaan. 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 schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp maakt. Voor de kosten van dit ontwerpproces wordt bij de besluitvorming in de raad over deze Startnotitie een krediet aangevraagd. De investering voor de buitenschoolse opvang en de heledagopvang wordt verrekend in een kostprijsdekkende huurprijs.

Grondexploitatie

Het project wordt gerealiseerd op grond die volledig in eigendom is van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de kosten van dit project dekt uit de opbrengsten van dit project. Hiertoe wordt door de raad een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld op het moment dat ook in de raad het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het bouwen van de school en het schoolplein maken geen deel uit van de grondexploitatie. De investering in de school vergt een dermate grote investering (geschat 7,4 miljoen euro, prijspeil 2018), dat deze niet kan worden gedekt uit de winst van de woningbouw wanneer ook aan de ambities uit het woonbeleid moet worden voldaan. Een haalbaarheidsstudie heeft reeds uitgewezen dat er met het gegeven woningbouwprogramma minimaal een positief resultaat van 3 miljoen euro te behalen is (prijspeil 2018). De rest van de kosten voor de realisatie van het schoolgebouw zou dan gedekt moeten worden uit de algemene middelen.

Uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de gemeente de grond bouw- en woonrijp maakt. Hiertoe behoort ook het slopen van alle opstallen. Voor de gronduitgifte zal vervolgens een tender worden uitgeschreven, oftewel een competitie waarbij gegadigden worden uitgenodigd een grondbieding te doen op basis van het gewenste woningbouwprogramma en kunnen scoren op verschillende gunningscriteria, zoals bijvoorbeeld duurzaamheid. Uitgangspunt is vervolgens dat de opbrengst uit de grondbieding de gemaakte kosten zal overstijgen en dat de winst hieruit mede kan bijdragen aan de realisatie van het schoolgebouw.

De grondexploitatie wordt na vaststelling van de Startnotitie parallel aan het bestemmingsplan opgesteld. Wanneer het bestemmingsplan in de raad wordt vastgesteld, zal ook de grondexploitatie worden vastgesteld.

6. Onttrekking openbaarheid

Dit plan is gelegen op gemeentegrond. Het nieuwe plan zal een ander grondgebruik kennen dan het huidige grondgebruik. Openbare grond wordt straks private grond vice versa. Hierbij zullen gronden moeten worden onttrokken aan het openbaar verkeer. De gemeente dient deze grond aan de openbaarheid te onttrekken op basis van een raadsbesluit. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad zal nadere invulling worden gegeven aan dit besluit.

7. Planproducten en planning

De ontwerp Startnotitie heeft ter inzage gelegen waarbij belanghebbenden en omwonenden hun reactie hebben kunnen geven op deze plannen. De reacties zijn verzameld in een



Nota van Beantwoording. Deze worden nu samen met deze Startnotitie voorgelegd aan de raad ter besluitvorming. Daarna zal een bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Een dergelijke procedure gaat wederom gepaard met een tervisielegging waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. Doorgaans duurt een bestemmingsplanprocedure ongeveer een jaar, exclusief de tijd die nodig is voor een mogelijk beroep bij de Raad van State.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure zal de gemeente het interne ontwerpproces opstarten voor het schoolgebouw. De realisatie van het schoolgebouw loopt immers vooruit op de bouw van de woningen. Het gehele ontwerpproces duurt ook ongeveer een jaar. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de aanbesteding voor het schoolgebouw starten. Naar verwachting duurt dit een half jaar. Daarna kan de bouw aanvangen. De bouw van het schoolgebouw duurt naar verwachting minimaal een jaar. Het is uitdrukkelijk de bedoeling zo min mogelijk te werken met tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van het schoolgebouw, oftewel dat zo veel mogelijk van de huidige schoolgebouwen in gebruik blijven tijdens de bouw van het nieuwe schoolgebouw. Sloop van één en mogelijk twee schoolgebouwen is echter onvermijdelijk om het nieuwe schoolgebouw te bouwen.

Tijdens de bouw van de school kan vervolgens ook de tender worden opgestart voor de bouw van de woningen, zodat deze kan aanvangen nadat het schoolgebouw is opgeleverd en de resterende schoolgebouwen en gymzalen zijn gesloopt.

Van voorgaande stappen is hieronder een indicatieve planning gegeven:

Product	Planning indicatief
Raadsbesluit definitieve Startnotitie	Oktober 2019
Bestemmingsplanprocedure	Tot medio 2020 (exclusief evt. beroep)
Ontwerpproces schoolgebouw	Tot eind 2020
Aanbesteding schoolgebouw	Tot medio 2021
Sloop eerste schoolgebouw(en)	Tot medio 2021
Start bouw schoolgebouw	Tweede helft 2021
Oplevering schoolgebouw	Eind 2022
Sloop overige schoolgebouwen	Na oplevering schoolgebouw
Start tender gronduitgifte woningen	Na sloop schoolgebouwen*
Start bouw woningen	Medio 2023
Project gereed	Naar verwachting eind 2024/ begin 2025

* of zoveel eerder wanneer precieze datum einde sloop schoolgebouwen bekend is

8. Communicatie en participatie

Deze Startnotitie is tot stand gekomen met medewerking van vele disciplines binnen de gemeente Amstelveen. De standaarddisciplines rond stedenbouw, verkeer en landschap zijn hierbij betrokken, maar ook is afgestemd met de medewerkers onderwijshuisvesting, kinderopvang en jongerenwerk. De centrale proefverkaveling uit deze Startnotitie is mede tot stand gekomen in afstemming met vertegenwoordigers van de schoolbesturen en de kinderopvang en daarnaast met een klankbordgroep van omwonenden, voortgekomen uit het Wijkplatform Groenelaan. Na een gesprek met hen is er iets geschoven met de bouwvlakken, waaronder die van de school, mede om meer ruimte te geven aan Olmenstaete. Na de participatieperiode is het bouwvlak van het schoolgebouw nog 10 meter verder verschoven richting Landtong. Meer is niet mogelijk omdat de Kiss & Ride zone anders te klein wordt. De overwegingen voor de Kiss & Ride zone op deze plek en de hele stedenbouw-



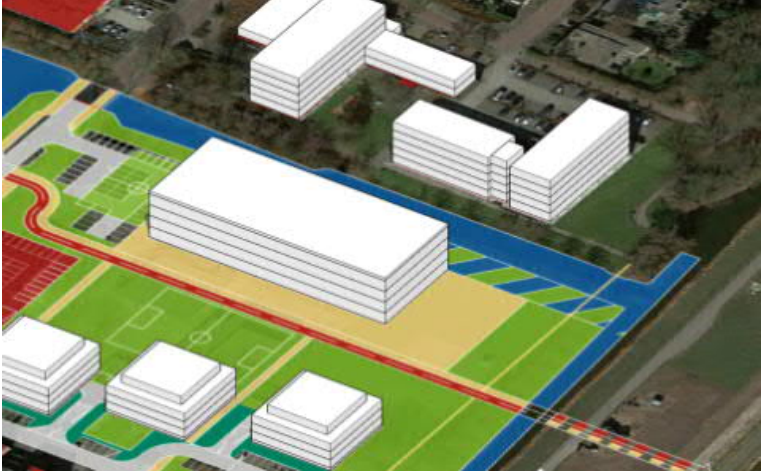
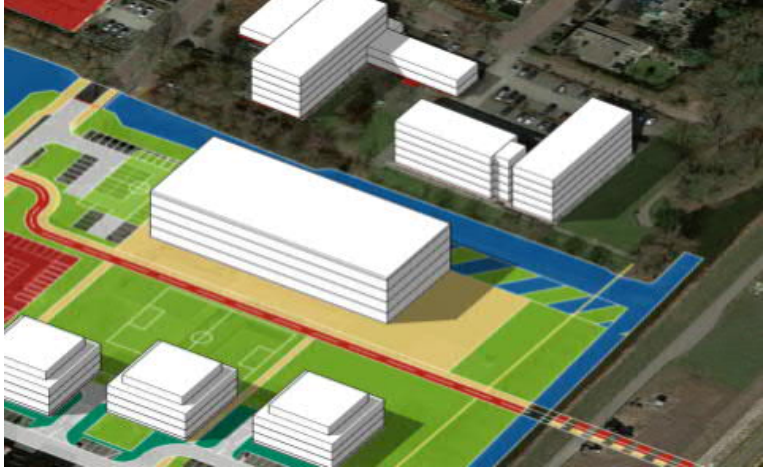
kundige structuur van gebouwen zijn beschreven in hoofdstuk 4 en ook opgenomen in de, bijlage van de, Nota van Beantwoording.

Wanneer de raad haar besluit over de Startnotitie heeft genomen wordt het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De bestemmingsplanprocedure gaat gepaard met de wettelijke tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken. Belanghebbenden kunnen hierop hun zienswijze geven. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State door personen die eerder een zienswijze hebben gegeven.

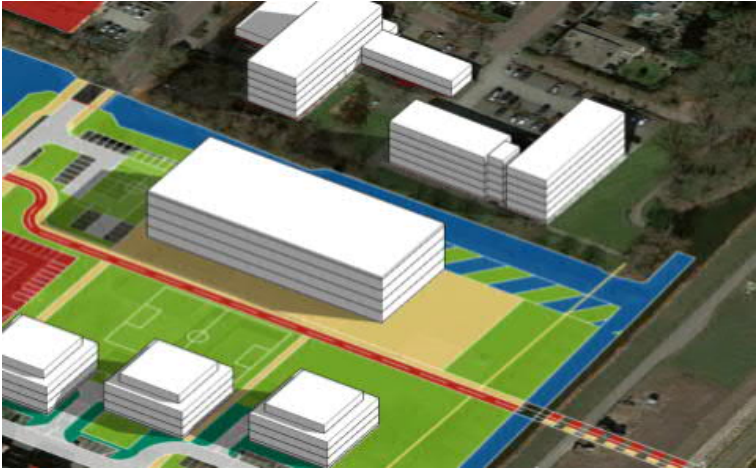
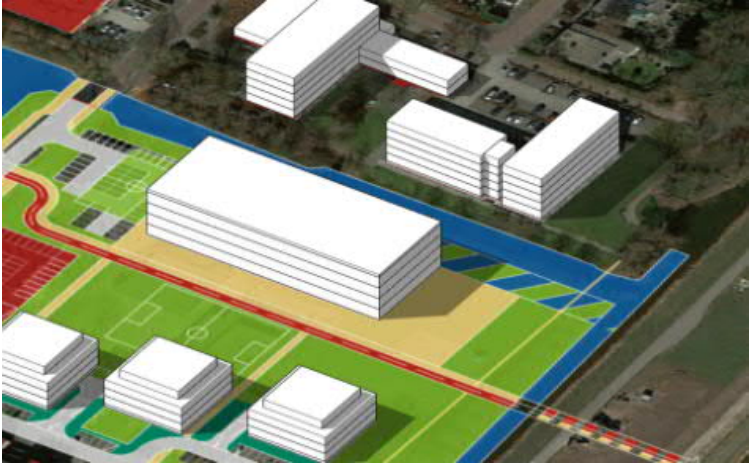
Omdat de gemeente grondeigenaar en initiatiefnemer is van dit project is de gemeente ook geheel verantwoordelijk voor de communicatie. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zal enige malen formeel gecommuniceerd worden en in het algemeen kan enige malen over de voortgang van het project gecommuniceerd worden, al dan niet in overleg met de eerdergenoemde klankbordgroep. Rondom de uitvoering van de bouw zal intensiever gecommuniceerd worden. Deze communicatie zal op dat moment ook voor een groot deel door de aannemer worden uitgevoerd voor wat betreft de bouw van het schoolgebouw en door de ontwikkelaar en aannemer voor wat betreft de woningbouw.



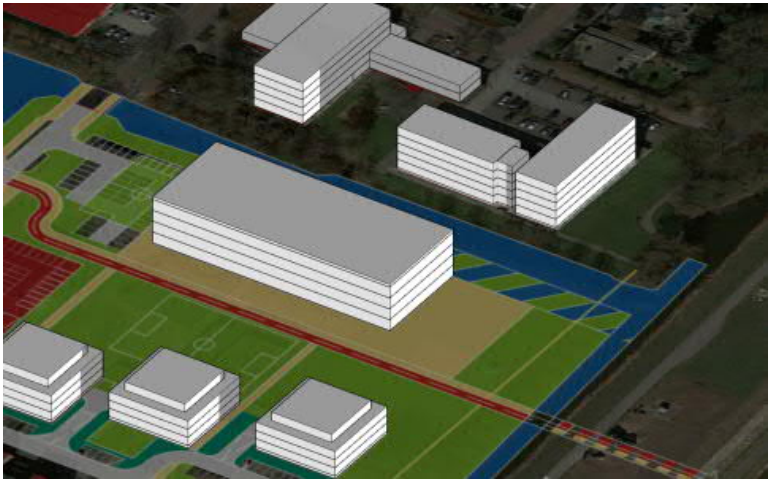
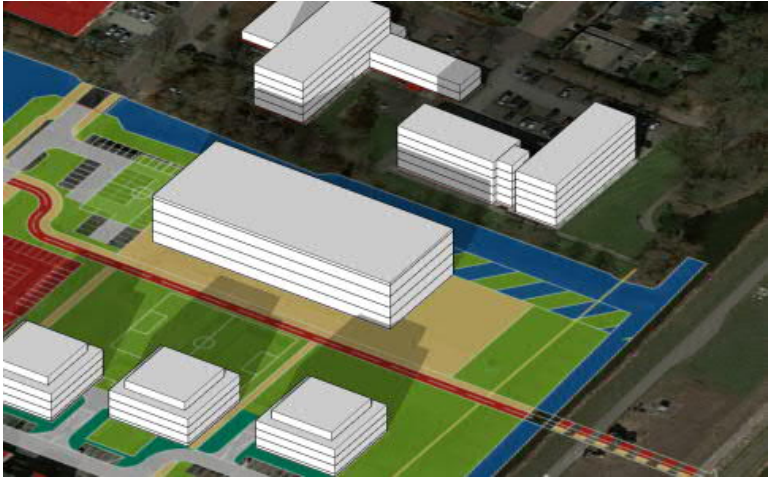
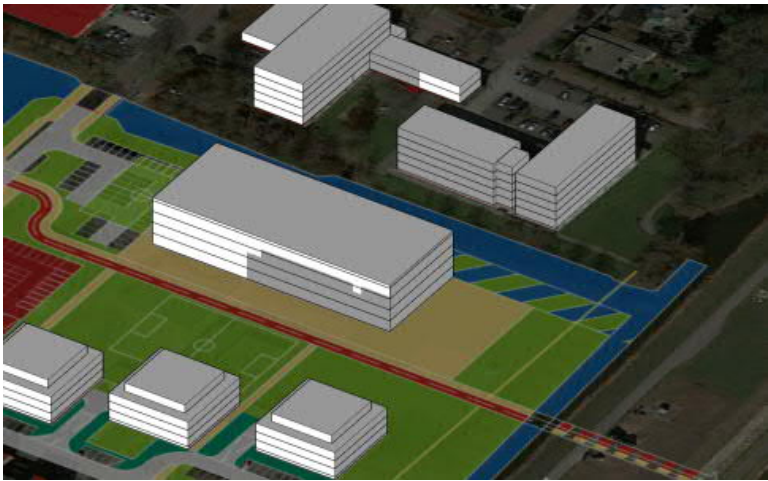
BIJLAGE: Bezonningsstudie

	21 maart/ september om 9.00 uur
	21 maart/ september om 13.00 uur
	21 maart/ september om 17.00 uur



	21 juni om 9.00 uur
	21 juni om 13.00 uur
	21 juni om 17.00 uur



	21 december om 9.00 uur
	21 december om 13.00 uur
	21 december om 17.00 uur