

Beleidsstoets Landtong 2

Datum: 2 november 2023



1. Situatie

De Olmenhof ligt naast Olmenstaete, een centrum van Woonzorg Nederland waar Brentano intramurale zorg verleent aan ouderen. Het gebouw Olmenhof is toe aan vervanging en wordt in aanloop daarnaar al enkele jaren anti-kraak verhuurd. Deze periode loopt eind dit jaar af en kan niet worden verlengd.

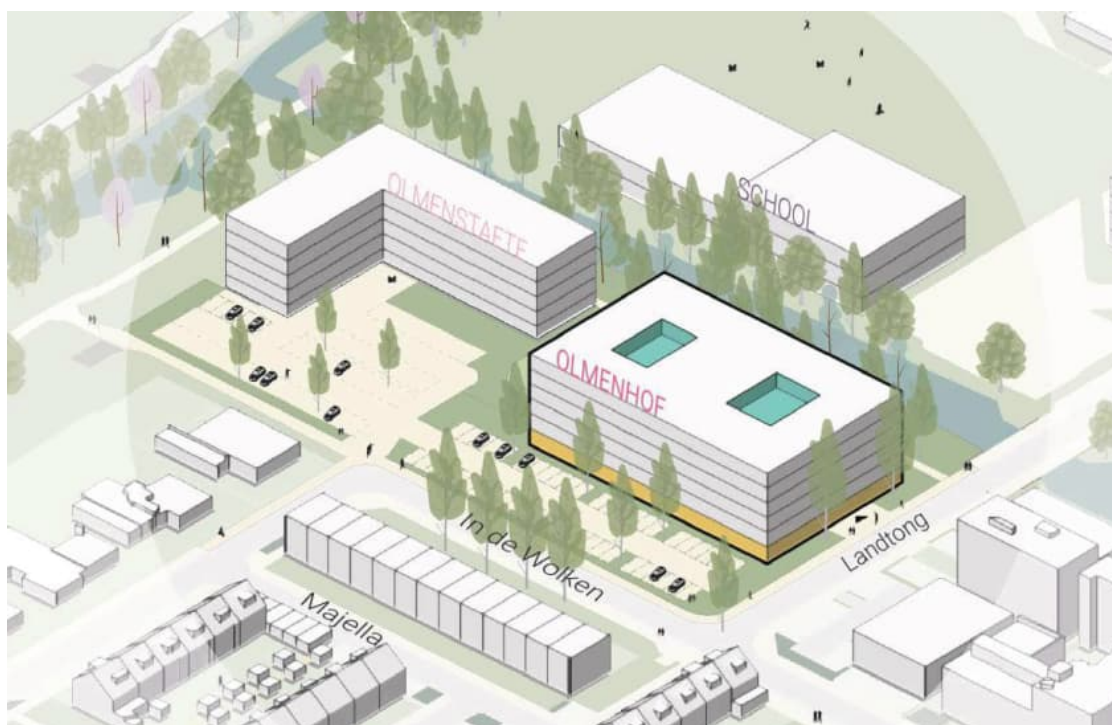
2. Initiatiefnemer

Woonzorg Nederland als eigenaar en Brentano als zorgaanbieder die huurt bij Woonzorg Nederland.

3. Initiatief

Woonzorg heeft aangegeven graag voor het eind van 2023 gestart te willen zijn met het project voor de realisatie van een nieuw complex met 120 intramurale zorgwoningen voor ouderen, gecombineerd met parkeerplaatsen. Het betreft hier vervangende nieuwbouw. Het initiatief maakt onderdeel uit van een groter geheel, waarbij ook de locaties Huis aan de Poel en Nieuw Vredeland betrokken zijn. Deze locatie is de eerste locatie om aan te pakken. Daarna volgen om de beurt de andere twee locaties, zodat er voldoende capaciteit is om de bewoners op te vangen. Het voorliggende initiatief betreft enkel de herontwikkeling op de locatie van de Olmenhof.

Voor deze locatie wordt tevens een studie uitgevoerd naar de mogelijkheid van kortdurend verhuur aan spoedzoekers (Oekraïners) op basis van verhuur vanaf begin 2024 voor maximaal anderhalf jaar. Woonzorg is bereid de woningen tijdelijk aan de gemeente te verhuren, op voorwaarde dat de nieuwbouw van het wooncentrum daardoor geen vertraging oploopt. De afspraken en besluitvorming hierover vallen buiten het bestek van deze beleidsstoets.



4. Bestemmingsplantoets

Legenda stoplichten

- ☐ Voldoet aan
- ☐ Voldoet niet, of is onvoldoende uitgewerkt om nu te kunnen toetsen
- ☐ Niet van toepassing en/ of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

Bestemmingsplan/Omgevingsplan

- ☐ ☒ ☐ Past het initiatief in het bestemmingsplan/omgevingsplan?

Getoetst aan bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015

Het plan past niet in het bestemmingsplan en is strijdig op de volgende punten:

Het bestaande gebouw heeft weliswaar wel 6 bouwlagen, maar het gebouw past niet binnen de bouwhoogte en het bouwvlak van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is hier immers 15 meter.



Omdat ook de voetprint van het initiatief groter is dan het bouwvlak uit het bestemmingsplan is het nodig om voor het planvoorstel het bestemmingsplan te herzien tbv dit plan.

Het bestemmingsplan legt op het gehele bouwvlak de woonbestemming. Een zorgbestemming staat niet in het bestemmingsplan genoemd en kan derhalve alleen middels een procedure in afwijking van het bestemmingsplan worden vergund.

5. Ambtelijk advies:

Wenselijkheid

- ☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan voldoende wenselijkheid voor een volgende stap in het proces?



Het initiatief levert een belangrijke bijdrage aan de vastgestelde behoefte aan intramurale zorgwoningen in Amstelveen. Zeker gezien de ontwikkelingen van ouderen die langer thuis blijven wonen, het integraal zorgakkoord en de behoefte die er in die wijk Groenelaan is het aan te bevelen in het initiatief ruimte in te passen voor eerstelijns- zorg en ontmoeting. Het is op basis van hetgeen nu voorligt onduidelijk of dat ook gebeurt. In de haalbaarheidsfase dienen nadrukkelijk de mogelijkheden te worden onderzocht om in de plint hieraan ruimte te geven.

Over het initiatief is in twee rondes geparticipeerd. De uitslag van de door initiatiefnemer georganiseerde participatie is meegenomen in de definitieve versie van het initiatief. Geconcludeerd wordt dat dit een wenselijk plan is dat projectmatig op haalbaarheid onderzocht kan worden.

Politiek draagvlak

☒ ☐ ☐ Is het initiatief inhoudelijk verzekerd van voldoende politiek draagvlak?

Uit het gevoerde bestuurlijk overleg d.d. 21 februari 2023 is duidelijk naar voren gekomen dat het college de noodzaak van deze ontwikkeling programmatisch onderschrijft. Dat is nadien herhaaldelijk bevestigd.

6. Beleidstoetsen:

Stedenbouw

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan stedenbouwkundig beleid?

Hoogbouwvisie: Deze locatie is niet aangewezen als potentiële hoogbouwlocatie. De hoogbouwvisie beperkt de bouwhoogte daarmee tot 6 bouwlagen. Het gekozen scenario uit de laatste versie van het plan valt netjes binnen die hoogte.

Woonprogramma

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Getoetst aan Woonagenda 2020-2023 en aan woonvisie 2023-2030

Er zijn 3300 ouderwoningen en 300 intramurale zorgwoningen nodig in Amstelveen. Vanuit woonbeleid is het voorgestelde programma van intramurale zorgwoningen een zinvolle bijdrage aan dat wat nodig is in Amstelveen.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Getoetst aan detailhandelsnota 2016

Op deze locatie is geen detailhandel en geen wens tot detailhandel.

Werklocaties en bedrijfsruimten

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid mbt werklocaties en bedrijfsruimten?

Op deze locatie staan geen bedrijfsruimten en is geen wens tot nieuwe bedrijfsruimten.

Kantorenbeleid

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?

Op deze locatie staan geen kantoren en is geen wens tot nieuwe kantoren.

Accommodatiebeleid

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan accommodatiebeleid?

Op deze locatie staat en komt geen functie zoals genoemd in de accommodatiestrategie.

Zorg en maatschappelijk

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg en maatschappelijk?

Getoetst aan woonzorgvisie ouderen.

Er bestaat een vastgestelde behoefte aan 300 nieuwe intramurale zorgwoningen in Amstelveen. De voorgestelde intramurale zorgwoningen zijn daar een substantieel deel van. Het is belangrijk dat er bij nieuwe ontwikkelingen ook gezocht wordt naar mogelijkheden om bij te dragen aan de ruimtebehoefte voor eerstelijnszorg. Daarnaast is het belangrijk te



voorzien in ruimte voor ontmoeting, voor de bewoners zelf en voor de wijk. Het is echter heel belangrijk dat er ruimte voor eerstelijns zorg wordt gereserveerd. Uit het nu voorliggende initiatief is niet helder in hoeverre hierin voorzien gaat worden. In de haalbaarheidsfase moet daarom hieraan nadrukkelijk aandacht besteed worden. Zeker gezien de ontwikkelingen van ouderen die langer thuis blijven wonen, het integraal zorgakkoord en de behoefte die er in die wijk Groenelaan is aan zorg en ontmoeting is het een gemiste kans, indien het plan hieraan niet kan bijdragen. Daarbij merken we op dit plan onderdeel is van een groter geheel waarin ook de nieuw- en verbouw van Huis aan de Poel en Nieuw Vredenveld betrokken zijn. Mogelijk kan op die locaties naast vernieuwing ook een toevoeging ondergebracht worden.

Groen, landschap en water

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Getoetst aan Groenstructuurplan 2008

De ontwikkeling ligt in de hoofdgroenstructuur hiermee zal in de verder ontwikkeling rekening moeten worden gehouden.

Dit betekent dat de hoofdgroenstructuur zo min mogelijk moet worden aangetast en waar mogelijk dient te worden versterkt.

Participatie

☒ ☐ ☐ Er is een participatieplan en een participatieverslag ingediend.

Het participatieplan is getoetst aan het participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving.

Op 12 april is een participatieavond georganiseerd geweest.

Vanuit de wijkkoepel Groenelaan kwamen kritische berichten over de hoogte van een eerste versie van het bouwinitiatief.

Het participatieverslag is 24 april 2024 ingediend met een planaanpassing mbt de bouwhoogte n.a.v. deze participatie.

Initiatiefnemer heeft de bouwhoogte teruggebracht tot 6 bouwlagen.

5 oktober is een tweede participatieavond georganiseerd geweest. Op 11 oktober is het verslag en het definitieve plan ingediend. Het plan is verder aangepast in lijn met de participatiereacties en het programma ook.