

Beleidstoets

locatie: Populierenlaan 21

Dossiernummer: Z2025-00002698

Versie 1.0

Stedelijke Ontwikkeling

14 april 2025



Beleidstoets Populierenlaan 21

Datum: 14 april 2025



1. Locatie

Het betreft de locatie waar 't Huis aan de Poel is gelegen in de noordelijke hoek van de Populierenlaan in Keizer Karelpark.

2. Initiatiefnemer

Initiatiefnemer en eigenaar is Woonzorg Nederland in samenwerking met stichting Brentano

3. Situatie, context en voorgeschiedenis

De huidige situatie is een gedateerd verpleeghuis dat in 1964 is gebouwd en in een laagbouw en deels hoogbouw is ondergebracht. Na de oplevering van het nieuwe verpleeghuis Olmenhof aan Landtong 2 in Groenelaan, kunnen bewoners worden verhuisd, waarna dit verpleeghuis door nieuwbouw kan worden vervangen. Het geheel maakt onderdeel uit van een drietrapsontwikkeling. Na 't huis aan de Poel zal ook verpleeghuis Nieuw Vredeveld worden gerenoveerd of vervangen.

Begin 2028 wordt de Olmenhof opgeleverd en kunnen de huidige bewoners van 't Huis aan de Poel naar de Olmenhof verhuizen. Daarmee is de planning voor 't Huis aan de Poel als volgt:

Onderdeel	Tijd
Schetsontwerp	Juni 2024-februari 2025
Participatie schetsontwerp	Oktober 2024- januari 2025 Principeverzoek gemeente April 2025
Voorlopig ontwerp	Q3 2025-Q1 2026
Definitief ontwerp	Q2-Q4 2026
Aanvraag omgevingsverg.	Q1 2027
Start uitvoering	Q2 2028

4. Initiatief

- 100 tot 120 zorgeenheden in totaal 7500-9000m²bvo
- 30 tot 36 zelfstandige woningen van circa 60m² gbo met een totaal volume van circa 3200m²bvo tot 3860m²bvo
- ondersteunende functies verpleeghuis in plint
- gezondheidscentrum in plint
- Parkeeropgave herontwikkeling Huis aan de Poel



Voor het verpleeghuis zijn op dit moment 47 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het nieuw te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zal minimaal 47 parkeerplaatsen worden. Ten behoeve van de bestaande koopwoningen zijn er 36 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de sociale huurwoningen zijn er 9 parkeerplaatsen. In totaal liggen er 45 parkeerplaatsen achter de bestaande woningen langs de Keizer Karelweg.

Stedenbouwkundig bureau Kettinghuls heeft de locatie bestudeerd en op basis van bovenstaand programma twee varianten uitgewerkt, model 1 en model 2. Voor een doelmatig verpleeghuis is het nodig om het gebouw te verbreden zodat er moderne zorgappartementen kunnen worden gemaakt. Dit betreft circa 2,5m aan beide kanten van de bebouwing.

Model 1 is een plan volgens de contouren van het huidige gebouw.

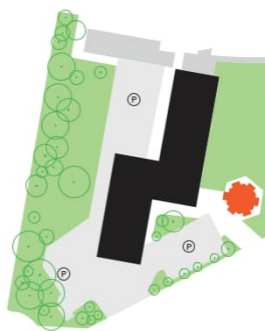
Model 2 is een variant waarbij de stedenbouwkundige ruimte bij de entree wordt vergroot aansluitend op de groene waterpartij in het verlengde van 't Huis aan de Poel.

De initiatiefnemers, Woonzorg Nederland en Brentano, hebben een voorkeur voor model 2.

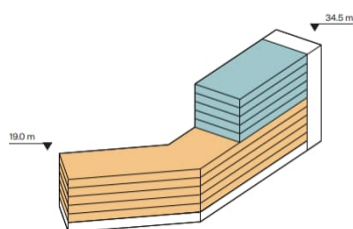
Model 1 biedt wel de mogelijkheid van onderzoek of het casco en fundering te behouden zijn. Dat onderzoek wordt nu (april 2025) uitgevoerd.



Model 1

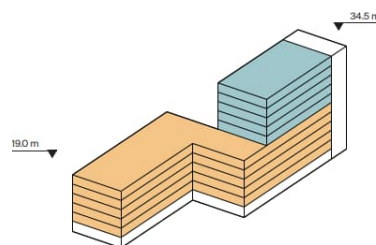


Model 2



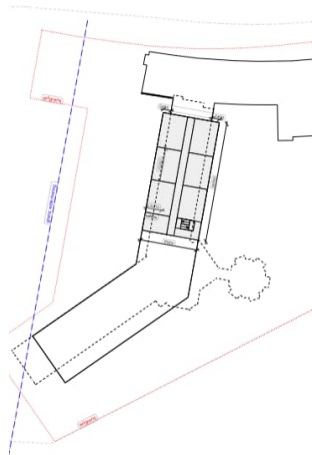
Model 1

- de meeste parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw
- de nieuwe bebouwing volgt geheel de bestaande bebouwing
- mogelijkheid de bestaande kelder en de draagconstructie van het restaurant van het bestaande gebouw te behouden en her te gebruiken

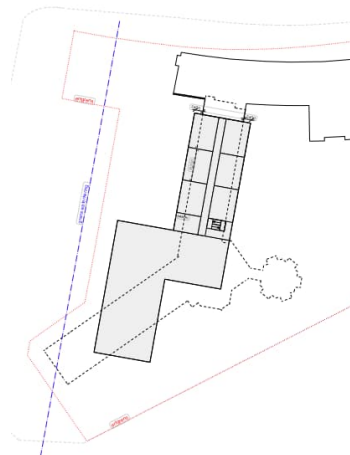


Model 2

- parkeerplaatsen aan de achterzijde, maar ook aan de zijkant en aan de voorzijde.
- de nieuwe bebouwing sluit qua vorm en structuur beter aan op de naastgelegen appartementengebouwen langs de Populierenlaan
- aan de voorzijde heeft de entree een groenere uitstraling als reactie op de tegenoverliggende waterpartij met bomen - een geborgen entree in de oksel van de bebouwing



Verhouding bestaand en model 1



Verhouding bestaand en model 2

5. Omgevingsplantoets

Het vigerende bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022 laat het volgende toe:

Artikel 34 Wonen - Woonzorg

34.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonzorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonzorg;

met de daarbij behorende:

- b. bergingen;
- c. fietsenstallingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. paden en wegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. water en waterpartijen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- k. detailhandel;
- l. horeca tot en met categorie 2;
- m. maatschappelijke voorzieningen;
- n. kantoor ten dienste van de bestemming;
- o. dienstverlening.

34.2 bouwregels

34.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzageleging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vermeerderd;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;

34.3 voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen



34.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

De maximaal toegestane bouwhoogte is op de plankaart aangegeven als 41m voor en noordelijke deel en 13 voor het zuidelijke deel van het bestaande pand.

Het initiatief past NIET binnen het omgevingsplan omdat: een gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak zoals op de bestemmingsplankaart is aangegeven mag worden gebouwd en het planinitiatief ook voor een deel de maximale bouwhoogte overschrijdt.

Legenda gekleurde vierkantjes

- ☒ Past in relevant beleid.
- ☐ Past met enkele aanpassingen in relevant beleid.
- ☐ In strijd met relevant beleid.
- ☐ Niet van toepassing, onvoldoende toetsbaar of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

6. Conclusie van de intaketafel:

Ambtelijke conclusie

☒ ☐ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Dit initiatief is de tweede trap van drie herontwikkelingen in de gebouwen van stichting Woonzorg in Amstelveen. Trap één is momenteel in procedure en vindt plaats aan Landtong 2. Trap drie, Nieuw Vredeveld, zal over circa anderhalf jaar volgen.

Het is noodzakelijk dat het aantal woonzorg eenheden in Amstelveen wordt gemoderniseerd en zo mogelijk de komende jaren wordt uitgebreid. Daarmee kan de groeiende zorgvraag worden bediend.

Dit plan voorziet in een degelijke vernieuwingsslag van de verpleeghuisvoorzieningen en zelfstandige woningen voor ouderen, die hoognodig zijn in Amstelveen. Door deze vernieuwing is een uitgebreid participatietraject doorlopen waarin omwonenden een lichte voorkeur voor model 1 lijken te hebben. Model 2 pakt genuanceerd beter uit voor de groen beleving van de omgeving van het Huis aan de Poel. Initiatiefnemer onderzoekt nog of een deel van het casco hergebruikt kan worden. Als dat niet het geval is, heeft deze de voorkeur voor model 2. In deze beleidstoets wordt geen voorkeur uitgesproken. Beide modellen zijn wenselijk. In de definitiefase van het project zal met één model verder gegaan kunnen worden.

Geadviseerd word dit initiatief als wenselijk aan te wijzen.



7. Ambtelijke beleidstoetsen:

Adviesrecht

Dit initiatief kan alleen vergund worden nadat de gemeenteraad gebruik gemaakt heeft van zijn adviesrecht.

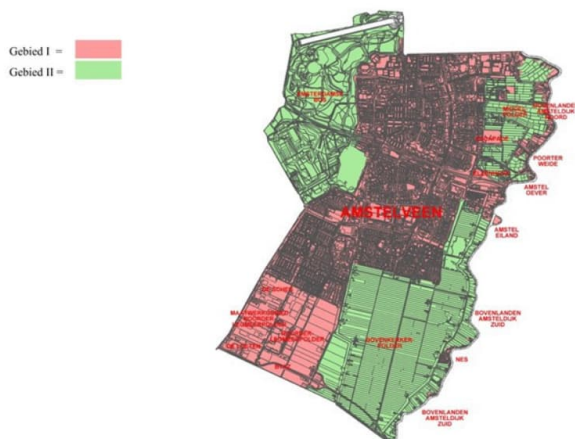
Het adviesrecht van de gemeenteraad speelt een belangrijke rol bij afwijkingen van het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet kan het college van burgemeester en wethouders (B&W) vergunningen verlenen voor activiteiten die niet in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. In bepaalde gevallen moet het college echter eerst een bindend advies van de gemeenteraad verkrijgen.

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarin het college niet zomaar van het omgevingsplan kan afwijken. Voor deze aangewezen gevallen is een bindend advies van de raad vereist. Dit betekent dat als de gemeenteraad een negatief advies geeft, het college de omgevingsvergunning niet mag verlenen. Het adviesrecht van de gemeenteraad is dus een verzwaard, bindend advies dat het college niet kan negeren.

De gemeenteraad mag echter alleen advies geven binnen de juridische kaders van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat de raad moet beoordelen of een voorgestelde afwijking van het omgevingsplan past binnen de ruimtelijke ordening en de lange termijn doelen van de gemeente en dit advies moet binnen de juridische kaders blijven en mag niet in strijd zijn met instructieregels van het Rijk en de provincie.

Het adviesrecht voor Amstelveen is online te vinden op deze pagina: [Adviesrecht gemeente Amstelveen](#)

Het adviesrecht is in Amstelveen ingedeeld in twee gebieden. Onderstaande kaart geeft deze gebieden aan:



Ieder gebied heeft een eigen set regels die staan in artikel 2 en 3.

Het initiatief vindt plaats in gebied: 1 en daar gelden de volgende regels:

Artikel 2 Specifiek voor gebied I

Onder de aangewezen categorieën van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a, lid b. onder 1, specifiek voor gebied I, worden verstaan:

- a. het bouwen van meer dan 5 woningen;



- b. het oprichten en/of gebruiken van een of meerdere hoofdgebouwen en eventuele bijbehorende bouwwerken (anders dan wonen) op één locatie, met een maximale bruto-vloeroppervlakte (op basis van NEN 2580) van meer dan 2500 m²;
- c. het uitbreiden van een bestaand gebouw (niet zijnde woning), waarbij de functie niet wijzigt en de bestaande bruto-vloeroppervlakte (op basis van NEN 2580) met minimaal 50% wordt uitgebreid;
- d. het oprichten of uitbreiden en/ of gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 15 meter.

Artikel 3 Specifiek voor gebied II

Dit artikel is hier niet van toepassing

Artikel 4 Geen advies noodzakelijk

Advies van de gemeenteraad voor een aanvraag waarvoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van toepassing is, is niet nodig wanneer de in artikel 2 en 3 genoemde activiteiten past binnen kaderstellend beleid waarover reeds door de gemeenteraad is besloten.

Artikel 2 sub a verklaart het adviesrecht van toepassing, zodat getoetst moet worden of het initiatief past binnen kaderstellend beleid waarover reeds door de gemeenteraad is besloten.

Omgevingsvisie

Ruimtelijke opdrachten voor Amstelveen

Vanuit de vijf opgaven voor Amstelveen zijn er vijf opdrachten gedefinieerd (gezond-, duurzaam-, groen-, bereikbaar- en compact Amstelveen) waar ruimtelijke ontwikkelingen aan tenminste één een bijdrage moeten leveren.

Vijf Ruimtelijke opdrachten

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief minimaal een van de in de omgevingsvisie genoemde ruimtelijke opdrachten en gaat hij niet in tegen een ruimtelijke opdracht?

Getoetst wordt aan de 5 ruimtelijke opdrachten van de omgevingsvisie. Draagt het initiatief bij aan minimaal 1 en is het niet strijdig met een van deze ruimtelijke opdrachten:

- Gezond
 - o Ontwikkeling draagt bij aan een gezonde leefomgeving
reductie milieuhinder en hittestress, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en scholen
- Duurzaam
 - o Ontwikkeling draagt bij aan een duurzame stad
Klimaatadaptatie en energietransitie, bescherming van ondergrond en bodem. Voldoende waterberging.
- Groen
 - o Behoud of verbetering van groen in de leefomgeving
behoud van de groene en blauwe hoofdstructuur en kwaliteit
- Bereikbaar
 - o Ontwikkeling draagt bij aan de bereikbaarheid
Grootschalige ontwikkelingen alleen nabij goede OV verbinding
Zelfvoorzienend in parkeren.
- Compact
 - o Schaarse ruimte wordt efficiënt gebruikt.
Multifunctioneel, verdichting en hoogbouw waar passend.

Analyse:

Het gaat bij deze om een herontwikkeling van een zorgvoorziening die –vanuit opdrachten van de Omgevingsvisie- ook op de goede locatie gevestigd is. Dit zijn voorzieningen die van vitaal belang



zijn voor het functioneren van de stad. Daarmee is de herontwikkeling van deze locatie om deze bestendig te maken voor de toekomstige zorgvraag wenselijk.

Waarbij de volgende aandachtspunten relevant zijn:

- Bereikbaarheid per OV is goed met een bushalte voor de deur
- Aandacht voor wandelen, ommetjes en tegengaan hittestress
- Parkeren op eigen terrein wordt voldoende gefaciliteerd
- Er zijn voorzieningen zoals winkels in de directe omgeving

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening NH2022

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan de eisen van het provinciale beleid?

De locatie is gelegen buiten het werkingsgebied Landelijk gebied en valt niet onder de bescherming van de regelgeving m.b.t. *beschermde landschap*. De Provincie beschouwt de locatie als een stedelijk gebied waarbinnen stedelijke functies waaronder wonen zijn voorzien. De OV NH2022 verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

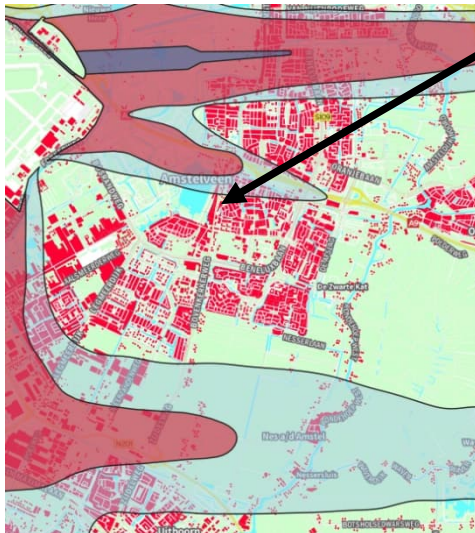
Aandachtspunt voor een verdere uitwerking van het initiatief in de haalbaarheidsfase is de aangescherpte aandacht voor klimaatadaptatie.

Rijksbeleid

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan relevante eisen van het LIB-Schiphol?

Het LIB geeft een hoogtebeperking van 34 en 41 m die relevant is voor deze kavel. Het initiatief blijft daar ruim onder. De locatie ligt niet in zone 4 en 5 van het LIB waarbij voor toevoegen van woningen vanuit de provinciale omgevingsverordening rekenschap gegeven dient te worden voor vliegtuiglawaai. Deze rekenschap hoeft hier derhalve niet te worden gegeven.



De locatie ligt buiten zone 4 en 5 van het LIB-Schiphol en daarom is er alleen sprake van een hoogtebeperking.

De website [Luchtvaartbeperkingenkaart](https://luchtvaartbeperkingenkaart.nl)

Geeft de volgende beperkingen:

TAR1 38 meter CNS Bouwhoogtebeperkingen

Inner horizontaal 41 meter Luchtvaartveiligheid Bouwhoogtebeperkingen t.o.v. NAP.

Die bedraagt op deze locatie voor radar 34m en voor veiligheid (Annex 14) 41 meter t.o.v. NAP.

Het bestaande pand is volgens tekening in het document 34m hoog (excl dakopbouw) en 41m inclusief dakopbouw en 43m inclusief mast t.o.v. maaiveld.

Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de sectorale gemeentelijke beleidsterreinen.

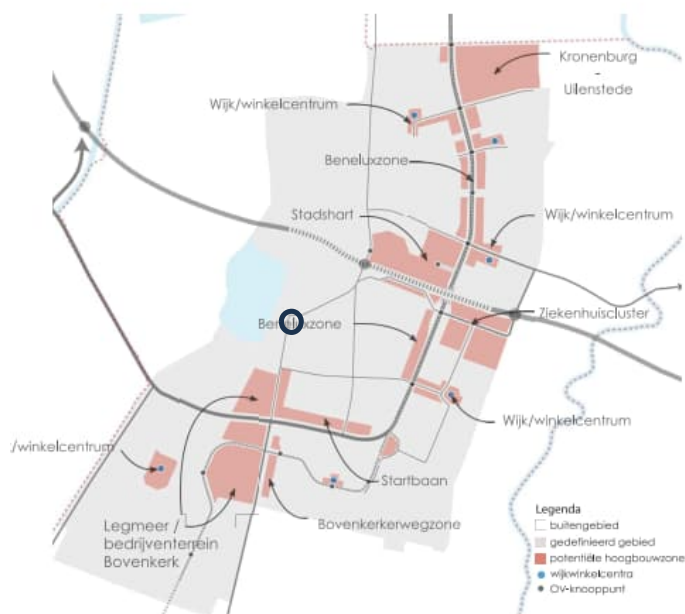
Stedenbouw

☒ ☐ ☐ ☐ Is het initiatief een goede stedenbouwkundige ontwikkeling voor de locatie?

Getoetst aan Hoogbouwvisie Amstelveen 2019.



De herontwikkeling van dit initiatief ligt niet binnen de contouren van de hoogbouwvisie. Daarmee zou het huidige initiatief als nieuwbouw niet mogelijk zijn. Echter, is er in de huidige situatie bebouwing die al hoger is dan de Amstelveense hoogte. De initiatiefnemer is voornemens om ook niet boven de hoogte van het bestaande pand te ontwikkelen. Daarom kan de wenselijkheid van dit initiatief in de vorm van zowel model 1 als model 2 bevestigd worden.



Woonprogramma

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Woonvisie 2023-2030

Nota passend en betaalbaar wonen

Het voorgestelde woonprogramma is een waardevolle volkshuisvestelijke toevoeging aan de woningvoorraad. Er zijn voldoende aanknopingspunten in het woonprogramma om door te gaan naar de een haalbaarheid onderzoek in de definitiefase.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Dit beleidsterrein behoeft voor dit initiatief niet te worden getoetst.

Horeca

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan horecabeleid?

Dit beleidsterrein behoeft voor dit initiatief niet te worden getoetst.

Werklocaties en bedrijfsruimten

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

Bouwsteen strategie werklocaties

Dit beleidsterrein behoeft voor dit initiatief niet te worden getoetst.

Kantorenbeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?

Getoetst aan Kantorenvisie 2024

Dit beleidsterrein behoeft voor dit initiatief niet te worden getoetst.



Accommodatiebeleid

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan Accommodatiebeleid?

Getoetst aan de Nota Accommodatiestrategie en Toeristenbelasting
Dit beleidsterrein behoeft voor dit initiatief niet te worden getoetst.

Zorg en maatschappelijk

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

Getoetst aan woonzorgvisie ouderen 2022-2040.

Dit initiatief is in de woon-zorgvisie al benoemd. Deze zorg plekken zijn zeer wenselijk. Daarom geen toevoeging aan de conclusie van dit stuk: 'Het is noodzakelijk dat het aantal zorg wooneenheden in Amstelveen wordt gemoderniseerd en zo mogelijk de komende jaren wordt uitgebreid. Daarmee kan de groeiende zorgvraag worden bediend.'

Groen, landschap en water

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

Getoetst aan Groenvisie 2024

Het voorliggend plan voldoet aan de gestelde doelen uit de Groenvisie. De voornaamste groenstructuur, namelijk deze langs de Handweg, blijft behouden. Bovendien kan, in scenario 2, de beleving van het structureel wijkgroen visueel worden versterkt.

Bij de uitwerking wordt verzocht om aandacht te houden voor de gebruikswaarden van het groen. Zoals het inrichten van verblijfs- en ontmoetingsplaatsen in het groen of het realiseren van ommetjes op het terrein of in verbinding met de omgeving. En hoe de keuze voor groen en verharding kan bijdragen aan het klimaatadaptief karakter van het ontwikkelgebied.

Ook de waarde voor natuur zal bij verdere planvorming moeten worden meegenomen, zowel voor de gebouwde, als de niet gebouwde ruimte. Daarbij kan aandacht worden besteed aan het versterken van de verbindende structuur langs de Handweg, als aan de biodiversiteit op en rondom het eigen terrein.

Participatie

☒ ☐ ☐ ☐ Er is een participatieplan ingediend en participatie uitgevoerd.

Participatievisie voor de fysieke leefomgeving

Op de locatie bevinden zich naast het verpleeghuis 58 sociale huurwoningen en 36 koopwoningen. In de participatie onderscheiden ze daarom 3 verschillende groepen. Een is het VVE bestuur, de tweede zijn alle bewoners van de koop en huurwoningen en de derde groep bestaat uit de omwonenden. Voor de communicatie en participatie is een plan opgesteld.

Van november 2024 tot en met januari 2025 heeft de eerste participatieronde plaatsgevonden met fysieke bijeenkomsten en nieuwsbrieven. Hiervan zijn verslagen gemaakt.

Voor de plannen is niet een duidelijke voorkeur vanuit de participatie naar voren gekomen. Voor beide modellen is draagvlak. De functie en het volume van het verpleeghuis veranderen ook niet ingrijpend. Wel is vanuit de bewoners die uitkijken op het parkeerterrein aan de Handweg een voorkeur uitgesproken voor model 1.