

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-096463/D144652

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

Gertie Stienen

020 540 4693

g.stienen@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 13 mei 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Projectnota Olmenhof – Landtong 2.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

De "Projectnota Olmenhof - De Landtong 2" vast te stellen als beleidskader en het college opdracht te geven dit project verder uit te werken.

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft met Woonzorg Nederland afspraken gemaakt om de bouw van een nieuw en modern verpleeghuis op de locatie van het huidige Olmenhof aan de Landtong 2 te onderzoeken. Het nieuwe verpleeghuis voorziet in 134 zorgkamers en is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Om de randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling vast te leggen is de "concept Projectnota Olmenhof-Landtong 2" opgesteld. Op 4 februari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het vrijgeven voor participatie van de concept Projectnota. Er zijn 10 reacties ontvangen. Deze zijn beoordeeld en van een antwoord voorzien in de bij dit collegevoorstel opgenomen Nota van Beantwoording Olmenhof – Landtong 2 (bijlage 1).

U wordt geadviseerd de Projectnota Olmenhof – Landtong 2 (bijlage 2) vast te stellen.

Doel

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

Prestatie

Het geven van een beleidskader aan de hand waarvan Woonzorg Nederland het schetsontwerp kan uitwerken tot een voorlopig ontwerp.

Voorgeschiedenis en context

Inleiding

De Olmenhof is als een woon-zorgcomplex gebouwd in 1973 en werd door Brentano geëxploiteerd tot 2008. 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 gehuurd voor de opvang van Oekraïense ontheemden.

Herontwikkeling

De nieuwbouw van de Olmenhof voorziet in de behoefte om verpleegkamers te maken voor personen die lijden aan dementie en personen die lichamelijke zorg nodig hebben. Daarnaast zijn ondersteunende ruimten en een ontmoetingsruimte voorzien.

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 wooncomplexen, te weten 't Huis aan de Poel en Nieuw Vredeveld, te herontwikkelen tot 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.

Adviesrecht van de gemeenteraad

Op 2 juni 2021 heeft de gemeenteraad het 'Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen' vastgesteld. Dit besluit delegeert de bevoegdheid tot vaststelling dan wel wijziging van het omgevingsplan aan het college in een aantal specifieke gevallen. Een van die gevallen is het verwerken van kaderstellend beleid waarover de gemeenteraad heeft besloten en akkoord is gegaan met de uitwerking door het college. De Projectnota geldt als kaderstellend beleid waardoor de bevoegdheid tot het voeren van de planologische procedure is gedelegeerd aan het college indien de planuitwerking binnen het gestelde kader geschiedt.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Het beoogd bouwplan draagt bij aan de realisatie 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.
2. De invulling van het gebied met een verpleeghuis in een groene omgeving en een uitnodigende, dementievriendelijke tuin, zorgt voor verbetering van de fysieke leefomgeving.

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 2, de Projectnota Olmenhof-Landtong 2.

Participatie

Na overleg in november 2024 en in januari 2025 met vertegenwoordigers van de wijkkoepel Groenelaan en de Groenraad, organiseerden Woonzorg Nederland met Brentano op 16 januari 2025 een informatieavond in de Bolder. Deze avond was goed bezocht, met circa 35 belangstellenden, waaronder veel bewoners van de Olmenstaete, In de Wolken en Majella.



Er werden zorgen geuit over de massa van het gebouw, het (bouw)verkeer, de waterhuishouding en duurzaamheid. Woonzorg Nederland gaf aan dat het gebouw zo ver mogelijk van In de Wolken is gepositioneerd, naar aanleiding van de eerste twee informatieavonden. De architect en de landschapsarchitect lichtten toe dat het pand een zogenaamd Passiefhuis is en dus zeer duurzaam wordt, en dat het water zoveel mogelijk wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd. Brentano nodigde de aanwezigen uit om gebruik te maken van de dementievriendelijke tuin en betrokken te raken bij de toekomstige bewoners.

De concept projectnota is per besluit van 4 februari 2025 vrijgegeven voor participatie en vervolgens ter inzage gelegd. Omwonenden zijn hier per brief over geïnformeerd en dit is tevens via een officiële publicatie in het gemeenteblad bekend gemaakt. Woonzorg Nederland heeft hun contacten per mail geïnformeerd. De ter inzage-termijn liep van 6 februari tot en met 19 maart 2025. Omdat Woonzorg Nederland in het voortraject al uitgebreid had geparticipeerd, de laatste keer op 16 januari 2025, is er geen aparte informatieavond meer voor de concept Projectnota georganiseerd.

De meeste reacties op de concept Projectnota gaan over de stedenbouw, de hoogte van het gebouw, parkeren, verkeersveiligheid (ook van bouwverkeer), bezonning, geluid, water en hittestress. Deze reacties zijn uitgebreid beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording (bijlage 1). Personen die een reactie hebben achtergelaten, krijgen de Nota van Beantwoording toegestuurd en worden geïnformeerd over de mogelijkheid in te spreken tijdens de raadsvergadering.

Kanttekeningen en risico's

1. In het huidige gebouw de Olmenhof verblijven veel vleermuizen. Woonzorg Nederland heeft een omgevingsvergunning verkregen om een nieuw vleermuizenverblijf te maken bij de nieuwe fietsenstalling die voor Olmenstaete is gebouwd. Het gebouw van de Olmenhof kan pas gesloopt worden nadat een ecooloog heeft geconstateerd dat er geen vleermuizen in de Olmenhof zijn achtergebleven.
2. Om het bouwverkeer naar de locatie te kunnen geleiden, willen we afspraken vastleggen met de eigenaar van de naastgelegen golfbaan. Het eerste gesprek verliep positief. Als er niet tot overeenstemming met de eigenaar van de golfbaan gekomen kan worden, dan zal een andere manier moeten worden gevonden om het bouwverkeer veilig naar de bouwplaats te krijgen.

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. De initiatiefnemer vergoedt de door de gemeente gemaakte kosten voor deze fase. Aan de hand van een door de gemeenteraad vastgestelde Projectnota zal de initiatiefnemer het schetsontwerp uitwerken tot een voorlopig ontwerp, waarna zowel 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 verder wordt geregeld. Het college is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomsten.

Voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen wordt, conform de Nota bovenwijkse voorzieningen, geen bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen in rekening gesteld.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na het vaststellen van de Projectnota door de gemeenteraad kan Woonzorg Nederland het schetsontwerp uitwerken tot 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 opgesteld en overeengekomen, en wordt vervolgens een planologische procedure doorlopen, waarna het plan kan worden uitgevoerd.

Nadat de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is, de ecofoon 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 terrein.

Evaluatie

Er vindt in dit stadium geen evaluatie plaats.

Duurzaamheidsaspecten

Het gebouw wordt ontworpen als Passieffhuis waarbij de vraag naar warmte, koude en elektriciteit zo laag mogelijk wordt gehouden. Dit wordt bereikt door energiezuinige installaties, een goede oriëntatie van de ramen op de zon en een dikke goede isolatieschil. Bij de bouw van het verpleeghuis wordt zorgvuldig nagedacht over het materiaalgebruik. De basisconstructie bestaat voornamelijk uit hout, de buitenmuren zullen van steen zijn. Door de houtconstructie ontstaat een prettig binnenklimaat. Er komen weer vleermuisvoorzieningen terug in het nieuwe gebouw.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording Olmenhof – Landtong 2.
2. Projectnota Olmenhof – Landtong 2.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.