Inspraakreactie n.a.v. Nota van beantwoording Olmenhof – Landtong 2, april 2025 t.b.v. raadsdebat 11 juni 2025
10-06-2025 D.J.Kruijt, Majella

1. Toekomstige verpleeghuiszorg

- Woonzorgvisie 2021 (hoofdlijn 4): het realiseren extra capaciteit o.a.door bouw nieuw verpleeghuis.
- Coalitieakkoord 2022-2026 (1.9): ruimte maken voor nieuw verpleeghuis
- Nota van beantwoording (tabel blz 7): Olmenhof is nieuwe locatie voor verpleeghuis maar 2 locaties (Nw-Vredeveld, Belmonte) worden gesloten voor verpleeghuiszorg en Huis aan de Poel krijgt minder plekken.

In het huidige plan wordt een groot pand neergezet waarmee in totaal geen / nauwelijks extra verpleeghuiscapaciteit wordt gerealiseerd. Bij de realisatie van een kleiner Olmenhof, passend in de omgeving, in combinatie met het handhaven van verpleeghuisplekken op andere locatie(s) kan wel voldaan kan worden aan de opgave uit de Woonzorgvisie.

- In het participatieproces voor een nieuw Olmenhof als verpleeghuis is het benodigd aantal plekken met intensieve medische zorg stapsgewijs opgelopen naar 134 eenheden. In de Nota van beantwoording (blz 6) wordt dit gemotiveerd omdat er "*voor een financieel gezonde exploitatie een minimale schaalgrootte nodig is*". Op blz 7 van dezelfde Nota van beantwoording staat echter in de tabel dat Huis aan de Poel in de toekomst 96-120 verpleeghuisplekken met intensieve medische zorg gaat krijgen.

Voor een gezonde financiele exploitatie zijn geen 134 verpleeghuisplekken noodzakelijk.

2. Bouwhoogte / -volume

- het gepresenteerde ontwerp is hoger dan de maximale bouwhoogte (15 m.) in bestemmingplan 2015
- het ontwerp is hoger dan de 'Amstelveense hoogte' van 18 meter uit de hoogbouwvisie (08-2019)
- het plangebied staat niet vermeld bij mogelijke locaties voor hoogbouw > 18 meter in de hoogbouwvisie
- in het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen de max.bouwhoogte in woonwijken terug te schroeven van 18 naar 15 m. omdat *"ontwikkelaars graag het maximale binnen de mogelijkheden opzoeken"* .
- vuistregel bij woningen is een hoogte van 3 m. voor een bouwlaag. Op blz 12 van de projectnota staat dat o.a. door bouwtechnische eisen de verdiepingshoogte van een zorgcomplex hoger is. Hierdoor wordt de bouwhoogte van 6 lagen bijna 20 meter.

In de eisen in de hoogbouwvisie wordt de bouwhoogte steeds vermeld in meters, niet in woonlagen.
Voor Olmenhof moet de maximale (Amstelveense) hoogte in meters leidend zijn, ongeacht de hoogte van de bouwlagen.

- bij realiseren van hoogbouw (> 18 m volgens hoogbouwvisie, > 15 m volgens coalitieakkoord) mag de diagonaal van de footprint van een gebouw maximaal **45 m**. zijn (hoogbouwvisie). De diagonaal van het gepresenteerde ontwerpvan Olmenhof met 6 bouwlagen en een hoogte van bijna 20 m. is ca**. 65 m.**

Essentie van de hoogbouwvisie is dat er afgewogen combinatie tussen bouwhoogte en diagonaal van nieuwbouw wordt bereikt. Het ontwerp van Olmenhof voldoet niet aan het nieuwe beleid van "bouwen in balans met de directe omgeving".

3. Parkeren

- Olmenhof had vanaf 1971 de functie van verzorgingshuis (bejaardenhuis) met 97 kamers voor zelfstandig wonende ouderen die geen behandeling of alleen lichte zorg nodig hadden. Het aantal personeelsleden was beperkt en het autogebruik was veel lager dan nu. Het geringe aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is daarmee verklaard.
- Verpleeghuizen bieden intensieve medische zorg met meer personeel en er komt veel bezoek. Bij de bepaling van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt de parkeernorm van 0,5 pp / verpleeghuisplek alleen toegepast op de uitbreiding van het aantal kamers. Deze berekening leidt tot 49 benodigde pp waarvan **42 pp op eigen terrein** kunnen worden gerealiseerd en 7 plekken op de openbare weg worden gebruikt..
  Omdat er sprake is van een functieverandering en veranderde mobiliteit moet de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 pp / verpleeghuisplek voor alle 134 eenheden worden toegepast, dus **67 pp op eigen terrein.**
- Bij andere verpleeghuizen is een hoge parkeerdruk en overloop naar omgeving waarneembaar zodat de norm van 0,5 pp / verpleeghuisplek absoluut noodzakelijk is.

Er is een tekort van tenminste 25 pp op eigen terrein wat in strijd is met één van de uitgangspunten in de vastgestelde Nota Parkeernomen Amstelveen 2021 dat "een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte mag veroorzaken of vergroten".

4. Raadsgesprek bouwhoogte in relatie tot omgevingsvisie d.d. 28 mei 2025

- Charlotte van Montpensierlaan: op verzoek Raad van 4 naar 3 lagen ivm hoogte omliggende bebouwing.
- Strook Bovenkerkerweg: nieuwbouwplan gewijzigd in trapsgewijs vanwege achterliggende bebouwing.

De afstand van nieuwbouw Olmenhof tot bestaande woningen Majella is nagenoeg gelijk als in deze projecten.

- Slotwoord wethouder: doel verlagen Amstelveense hoogte is voorkomen dat nieuwbouw 2x zo hoog wordt als woonbebouwing in de omgeving

Het huidige plan voor Olmenhof (bijna 20 m.hoog) is ruim 2x zo hoog als woningen Majella (9 m.hoog)