

Nota van Beantwoording Olmenhof – Landtong 2

Ontvangen reacties en beantwoording hiervan op de

Concept Projectnota

Olmenhof – Landtong 2

Amstelveen, april 2025

Z23 – 096463/D142220





Wijze van beantwoording

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de **Concept Projectnota Olmenhof- Landtong 2** in verband met de realisatie van een verpleeghuis van Woonzorg Nederland op de locatie Landtong 2 in Amstelveen. Het bestaande pand wordt gesloopt en het nieuwe verpleeghuis bestaat naast ontmoetingsruimten en werkruimten uit 134 kamers voor ouderen die intensieve zorg nodig hebben.

Op 6 februari 2025 is de Concept Projectnota voor een periode van zes weken (tot en met 19 maart 2025) vrijgegeven voor participatie. Omwonenden en andere belanghebbenden kregen de kans om te reageren op de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan.

Elk van de ingediende reacties is in zijn geheel beoordeeld. Ze zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent dus niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken.

We behandelen de ontvangen reacties per indiener puntsgewijs. De indieners zijn geanonimiseerd en genummerd. In de linker kolom staat de nummering en een beknopte opsomming van de punten uit de brief of de mail en in de kolom daarnaast staat de beantwoording. In de rechterkolom staat aangegeven of de ingediende reactie leidt tot aanpassing van de Projectnota of het Beeldkwaliteitsplan, met indien van toepassing een korte toelichting daarop (in de middelste kolom).

Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.



Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording per punt	Plan-aanpassing
1. Mails ontvangen 5 en 7 februari 2025 en 11 maart		
a) <u>Plangebied en eigendomssituatie</u> De grenzen van het plangebied op afbeelding 2 komen niet overeen met de genoemde kadastersecties 1348 en 1350. Aan de zuidkant ligt het plangebied buiten de grens van sectie 1348 op openbaar terrein, en aan de noordwestkant lijkt de grens op het openbare trottoir van In de Wolken te liggen. De straatnaam Marjella wordt verkeerd geschreven. b) <u>Inventarisatie belanghebbenden</u> Bewoners In de Wolken 17-29 zijn geen belanghebbenden. Zij wonen hemelsbreed op ca. 200 m. afstand. Bewoners Majella 17-29, Majella ca.13-16 en Stromboli 1-ca.6 ontbreken ten onrechte als belanghebbenden. c) <u>Planning sloop</u> De voorlopige planning op blz. 2 geeft aan dat sloop begint voor de omgevingsvergunning. Klopt dat of is dit een (type)foutje in het jaartal?	a) <u>Plangebied en eigendomssituatie</u> Het plangebied omvat het gebied dat nodig is voor de ontwikkeling, dit is iets anders dan de eigendomssituatie. Deze wijziging is doorgevoerd in de projectnota. b) <u>Inventarisatie belanghebbenden</u> We hebben een brede groep geïnformeerd. De bewoners in de directe omgeving van de Olmenhof zijn uiteraard meer belanghebbend dan bewoners die verder weg wonen. Dat is niet goed opgeschreven in de Projectnota. Bewoners aan de Majella en Stromboli zijn altijd als belanghebbend beschouwd. Zij zijn door Woonzorg Nederland uitgenodigd voor de inloopavond en door ons met een brief geïnformeerd over de ter inzagelegging van de Projectnota. c) <u>Planning sloop</u> Uw vraag is reeds per e-mail beantwoord. Een aanvrager van een omgevingsvergunning hoeft niet te wachten met voorbereidende werkzaamheden tot de vergunning onherroepelijk is. Dit is echter wel voor rekening en risico van de aanvrager. Woonzorg heeft vooralsnog aangegeven te wachten met de sloop van het bestaande pand totdat de omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe pand onherroepelijk is. De planning is aangepast.	Nee Ja Nee Ja Ja



d) <u>Analyse stedenbouw, Stedenbouwkundige structuur.</u> In de analyse ontbreekt dat de wijk bij aanleg is opgezet in een piramidevorm. Hoogbouw in het centrale gebied rondom de Groenelaan en bij Groenhof en in hoogte aflopend naar de buitenranden met laagbouw/villa's. Alleen aan de zuidzijde van de wijk is toen middel hoogbouw ontworpen. e) <u>Bouwhoogte</u> De passage over huidige bouwhoogte en geldende bestemmingsplan is onvolledig. <i>Huidige gebouw:</i> Hoogte 17 meter over lengte van ca. 15 meter oost-west. Hoogte installatieruimte op klein deel dak 20 meter over lengte van 9 meter oost-west. <i>Maximum toegestane bouwhoogte bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015:</i> Hoogte 15 meter over lengte van ca 60 meter oost-west met daarvoor hoogte 7 meter over lengte van ca. 30 meter oost-west. f) <u>Hoogbouwvisie Amstelveen 2019</u> blz. 23: "Nieuwbouw mag niet hoger zijn dan de 'Amstelveense hoogte' van 18 meter en moet zich voegen naar de hoogte van de omliggende gebouwen" en "Slechts enkele hoogbouwaccenten (> 18 meter) mogen op aangegeven locaties hoger worden gebouwd". Op de kaart met potentiële hoogbouwzones (blz. 27) staat locatie Olmenhof niet aangegeven. Blz. 34: tabel gebied-specifieke criteria hoogbouw: - diagonaal footprint gebouw maximaal 45 meter (m.u.v. Kronenburg en Startbaan)	d) Analyse stedenbouw, Stedenbouwkundige structuur. De wijk Groenelaan is opgezet als tuinstad met veel groen, bomen en waterpartijen, en bestaat uit vijf buurten rond het centrale winkelcentrum Groenhof. Vanuit de wijk is het maximaal 800 meter lopen naar dit centrum. De wijk is 60 jaar jong en heeft een vrij hoge bebouwingsdichtheid. De wijk bestaat overwegend uit woningen, in een mix van hoogbouw, middelhoogbouw en laagbouw. Er zijn ook voorzieningen en bedrijven. De hogere bebouwing is gekoppeld aan de centrale Groenelaan, met enkele uitlopers en rond de Groenhof. Het bouwplan telt, net zoals het te slopen gebouw, 6 bouwlagen. Dit is passend binnen de geschetste wijkstructuur. e) Bouwhoogte In de bouwvergunningstekening uit 1971 voor het woonzorg-complex in Olmenhof is een bouwhoogte van 17,30 meter hoog aangegeven. De technische ruimte, die een klein deel van het dakvlak beslaat, heeft een bouwhoogte tot 20,40 meter. Volgens het toen geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Groenelaan", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 1969, was een maximale goothoogte opgenomen van 15 meter. Deze goothoogte mocht met 15% worden overschreden. De gemeente heeft in 1970 geconcludeerd, zonder verdere onderbouwing, dat de bouwaanvraag voldeed aan het bestemmingsplan. In latere bestemmingsplannen is de verleende bouwvergunning uit 1971 niet verwerkt. f) Hoogbouwvisie Amstelveen 2019 In de Projectnota ontbrak aanvankelijk de toetsing aan de Hoogbouwvisie, maar dit is inmiddels aangepast. De locatie Olmenhof ligt niet in een hoogbouwzone, maar binnen het zogenoemde gedefinieerde gebied. Hier geldt de standaardregel: bebouwing van maximaal 6 bouwlagen, oftewel 18 meter. Het bestaande, af te breken zorgcomplex voldoet hier aan. Het nieuwe bouwplan omvat eveneens 6 bouwlagen, maar wordt circa 19,5 meter hoog. Reden hiervoor zijn onder andere bouwtechnische eisen die gelden en aanzien van constructie, techniek en vrije	Ja Nvt Ja
--	---	--------------------------------



- hoogbouwaccent > 18 meter bij wijkwinkelcentra heeft setback t.o.v. de rooilijn. 'De Hoogbouwvisie actualiseren we en we schrappen daarbij een aantal mogelijke hoogbouwlocaties. Gezien het feit dat hoogbouw gevoelig ligt en nog een aantal eerder in gang gezette hoogbouwinitiatieven tot uitvoering moet komen, zijn we terughoudend met nieuwe hoogbouwinitiatieven, met uitzondering van de ontwikkeling Nieuw Legmeer'.	verdiepingshoogte van zorgcomplexen. De impliciete aanname in de Hoogbouwvisie dat een verdieping altijd 3 meter hoog is gaat in dit geval niet op. Het naastgelegen gebouw Olmenstaete heeft een toegestane bouwhoogte van 18 meter. De afstand tot de tegenoverliggende woningen aan In de Wolken bedraagt ongeveer 43 meter. Uit de door de ontwikkelaar aangeleverde bezonningsstudie blijkt dat de schaduw van de nieuwbouw in de winter gedurende een deel van de dag tot op de gevel van die woningen reikt; gedurende de rest van het jaar niet. De bezonning van de bestaande woningen voldoet aan de lichte TNO-norm; een deel van de woningen waarschijnlijk ook aan de zware TNO-norm. Deze normen zijn een hulpmiddel voor beoordeling, geen wettelijke verplichting. Zie ook onze reactie bij punt 1.h. hieronder. Door de toevoeging van een verpleeghuis met een uitnodigende dementievriendelijke tuin en een groener parkeerterrein, wordt zowel de kwaliteit van de wijk als de verblijfskwaliteit van de bewoners verbeterd. De locatie ligt in de periferie van het winkelcentrum Groenhof, waaromheen van oudsher veel hoogbouw aanwezig is. De realisatie van een gebouw in zes lagen is hier zeker geen vreemde eend in de bijt. In het bijzonder langs In de Wolken staat een mix van laagbouw aan de noord- en oostzijde en hogere bebouwing van 4 tot 10 lagen aan de zuid- en westzijde. De Olmenhof maakt deel uit van die zuid- en westzijde. We zijn daarom van mening dat de nieuwbouw, met zijn 6 bouwlagen, past binnen de in dit type stedelijke situaties gangbare bebouwing en een verbetering inhoudt ten opzichte van de bestaande situatie. De vergrijzing leidt tot een toenemende maatschappelijke behoefte aan kwalitatieve verpleeghuizen. Het is belangrijk dat er voldoende verpleegzorgfaciliteiten worden gebouwd, niet alleen voor de toekomstige bewoners maar ook voor de leefbaarheid in Amstelveen. We vinden de gedeeltelijke afwijking van de Hoogbouwvisie op deze locatie aan de Landtong aanvaardbaar met het oog op de doelgroep en de bebouwing in de omgeving.	
---	---	--



g) <u>Uit het Coalitieakkoord</u> 'Bouwen doen we in balans met de directe omgeving en met oog voor de groenkwaliteit'. We zien dat ontwikkelaars graag het maximale binnen de mogelijkheden opzoeken. <i>Daarom brengen we het maximum aantal bouwlagen voor laagbouw binnen wijken – de Amstelveense hoogte - terug van 6 naar 5. Dat betekent van 18 naar 15 meter.</i>	g) Coalitieakkoord 2022-2026 In het coalitieakkoord is aangegeven dat de coalitie ruimte maakt voor een nieuw verpleeghuis. Met de toevoeging van een verpleeghuis van 20 meter hoog in een groene omgeving wordt voldaan aan het coalitieakkoord. Deze tekst is aangepast in de Projectnota. Om een financieel gezonde exploitatie te realiseren, is een minimale schaalgrootte noodzakelijk. Dit heeft te maken met de exploitatiekosten en de inzet van personeel. Woonzorg Nederland is een corporatie die als doel heeft ouderenhuisvesting in Nederland te verbeteren door betaalbare en veilige woningen te bieden, de levenskwaliteit te verbeteren en te zorgen voor duurzaam zorgvastgoed. Zij is een stichting zonder winstoogmerk.	Nee
h) <u>Omvang gepresenteerde voorontwerp nieuw verpleeghuis Olmenhof</u> Door de beoogde lengte en hoogte van het gebouw zal de schaduwwerking voor de woningen van Majella vanaf ca. 12.00 uur fors toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Bij een maximale bouwhoogte van 15 meter zal de schaduwwerking voor de woningen van Majella door de lengte van de gevel in de middag ook langer duren dan nu het geval is maar in een kortere periode van het jaar optreden.	h) Omvang gepresenteerde voorontwerp nieuw verpleeghuis Olmenhof Conform het gemeentelijke "Uitvoeringsbeleid met betrekking tot het gebruik van bezonningsstudies bij afwijken van het bestemmingsplan" hanteert de gemeente de lichte TNO-norm bij bezonningsstudies. Dit omdat Amstelveen hoofdzakelijk bestaat uit stedelijk gebied. De lichte norm vereist ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – tot 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer op de begane grond. Hierbij wordt een hoogte gehanteerd van 75 cm boven het peil van de afgewerkte vloer van de betreffende verdieping. Het plan voldoet aan deze norm. Op het eind van alle reacties, (op pagina 27 en 28 van deze nota van beantwoording) is de bezonningstudie van 19 februari en 21 oktober opgenomen om te laten zien dat er pas om 13.30 sprake is van schaduw in de tuin. Zie ook de reactie bij punt 7. b.	Nee
i) <u>Woonzorgvisie</u> In de Woonvisie ouderen 2022-2024 staat als één van de doelstellingen 100 extra verpleeghuisplekken in Amstelveen te	i) Woonzorgvisie Huidige en toekomstige intramurale WLZ-capaciteit Brentano	Nee



realiseren in de periode 2027-2032. Momenteel zijn in 't Huis aan de Poel 124 intramurale plaatsen en in Nieuw Vredeveld 75 intramurale plaatsen, totaal 199 plaatsen. Naast Brentano zijn er nog andere verpleeghuisorganisaties waardoor Brentano niet alleen verantwoordelijk is voor de stijging van 100 plekken. In de participatiebijeenkomst van 5 oktober 2023 is gemeld dat er in de nieuwbouw van Huis aan de Poel circa 80 verpleeghuisbedden voorzien zijn.

Opvallend is dat zowel tijdens de participatiebijeenkomst van 5 oktober 2023 als 16 januari 2025 is medegedeeld dat het aantal verpleeghuisplekken in Amstelveen door landelijk beleid op dit moment niet mag toenemen.

De noodzaak van nieuwbouwplannen voor verpleeghuiszorg in het algemeen en voor Olmenhof specifiek en daarbij zoveel mogelijk voorsorteren op extra verpleeghuisplekken is geen discussiepunt. Echter het noodzakelijke aantal verpleeghuisplekken van 134 (124 en 10) voor Olmenhof is niet onderbouwd, anders dan het gemak voor "het treintje" van verbouwingen.

De realiteit is dat een verpleeghuis het eindstation is van iemands leven, waardoor er voortdurend plekken vrij komen. Door de instroom bij Huis aan de Poel en Nieuw Vredeveld tijdig af te remmen, kan een soepele verhuizing naar een wat kleiner opgezet Olmenhof plaatsvinden. Daarna zal tijdens het verdere vernieuwingsproces van de andere twee locaties tijdelijk van een iets ander evenwicht tussen aanbod en vraag sprake zijn. Na afloop zou Brentano dan aan de extra vraag hebben voldaan door op de drie locaties ieder 70-90 verpleeghuisplekken te hebben gerealiseerd.

j) Parkeernorm/ parkeerbalans/ parkeerontwerp/verkeer
Volgens de berekening op blz. 9 van de projectnota zijn er 50 parkeerplaatsen noodzakelijk, waarvan er 47 op eigen terrein en 7 op openbare weg worden gerealiseerd, totaal 54 pp. Deze berekening is vreemd omdat voortgeborduurd wordt op het

Locatie	Huidige intramurale WLZ capaciteit	Toekomstige intramurale WLZ capaciteit min	Toekomstige intramurale WLZ capaciteit max
t Huis aan de Poel	136	96	120
Nieuw Vredeveld	75	0	0
Klaasje Zevenster	52	52	52
Belmonte	34	0	0
Olmenhof	0	134	134
Totaal	297	282	306

Brentano is voornemens om zorg te verlenen in twee grotere verpleeghuizen: de Olmenhof en 't Huis aan de Poel. De Olmenhof met 134 intramurale plekken en 't Huis aan de Poel met 96 of 120 intramurale (Wet Langdurige zorg) WLZ-plekken. Daarnaast blijft Klaasje Zevenster in de huidige vorm voortbestaan.

Op dit moment is het plan om Nieuw Vredeveld en Belmonte aan de Populierenlaan om te zetten naar zelfstandig wonen. Het maken van afspraken over de levering van zorg aan huis, al dan niet in geclusterde vorm is passend bij de situatie en de behoeften van bewoners in Amstelveen. Doordat Belmonte en Nieuw Vredeveld anders worden ingezet, blijft de capaciteit van het aantal WLZ-plaatsen nagenoeg gelijk. Er is dus geen sprake van een toevoeging van 100 verpleeghuisplekken.

De bevolking van Amstelveen vergrijst en mensen moeten vaak lang wachten op een plek in een verpleeghuis. Het is niet wenselijk dat personen die thuis de benodigde zorg niet meer kunnen krijgen, toch thuis moeten blijven wonen.

Brentano zet zich in om vanuit het zorgkantoor toestemming te krijgen voor extra verpleeghuiscapaciteit in Amstelveen.

j) Parkeernorm/ parkeerbalans/ parkeerontwerp/verkeer
Voor het nieuwe programma dat boven op het bestaande programma wordt toegevoegd, moeten de vastgestelde parkeernormen worden nageleefd. Het bestaande programma is gerealiseerd in een andere tijd met andere normen. Dit wordt

Nee



aantal parkeerplaatsen bij de oude functie, een bejaardenhuis, volgens de parkeernorm van ruim 50 jaar geleden. Daarbij zijn in de berekening 10 parkeerplaatsen aan de zuidzijde ten onrechte meegerekend terwijl deze komen te vervallen omdat het bouwplan daar buiten de kadastergrens van Woonzorg op de openbare weg komt te liggen. De huidige parkeernorm van 0,5 pp per wooneenheid uit de nota Parkeernormen Amstelveen moet toegepast worden op alle 134 wooneenheden waardoor er 67 pp op eigen terrein benodigd zijn en mag niet uitsluitend toegepast worden op de toename van het aantal zorgenheden. k) Draaicirkels Bij de herinrichting van het parkeerterrein bij Olmenstaete en de inrichting van het parkeerterrein van Olmenhof is onvoldoende rekening gehouden met de benodigde draaicirkels voor reiniging, bevoorrading, verhuishagens, hulpdiensten ed. In de bocht van In de Wolken bij huisnummer 234 en aan zijde Olmenhof is een stopverbod ingesteld omdat de reiniging en andere vrachtwagens anders de bocht niet konden maken. Ook de brandweer heeft hier klem gestaan. Als de aanwezige breedte in deze bocht wordt gespiegeld naar het ontwerp van het parkeerterrein van Olmenstaete en Olmenhof dan zullen een aantal getekende parkeerplaatsen in de praktijk niet gerealiseerd kunnen worden. Bij Olmenstaete zijn nu 51 pp getekend. In de huidige situatie zijn een aantal parkeerplaatsen extra breed aangelegd t.b.v. invaliden. Voor de benodigde draaicirkels zijn ontworpen plekken	beschouwd als de bestaande situatie. De parkeerplaatsen zijn voornamelijk bedoeld voor bezoekers en personeel. niet voor de bewoners zelf. <u>Berekening:</u> <i>Voormalige functie:</i> verzorgings-/verpleegtehuis met 97 woningen. Restaurant als ondergeschikte functie. <i>Aanwezige parkeerplaatsen:</i> 13 plekken op eigen terrein, 7 plekken langsparkeren aan de noordzijde, 10 plekken langsparkeren aan de zuidzijde. Totaal 30 plekken. <i>Nieuwe functie:</i> verzorgings-/verpleegtehuis met 134 wooneenheden. Restaurant als ondergeschikte functie. <i>Toename ten opzichte van oude functie:</i> 37 eenheden met een norm van 0,5 parkeerplaats per woning. Toe te voegen aantal parkeerplaatsen: 19. Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen: 30+19=49. Momenteel ingetekend in het plan: 42 parkeerplaatsen op eigen terrein + 7 langspaarvakken aan de noordzijde (In de Wolken). Dit is precies voldoende. De 10 parkeerplaatsen aan de zuidzijde zijn niet meer meegerekend voor deze ontwikkeling. k) Draaicirkels Bij het ontwerp van de parkeerplaats voor Olmenhof en de uitrit is rekening gehouden met draaicirkels voor vrachtwagens. Hieronder treft u een tekening aan met de draaicirkels van vrachtwagens. Het inrijden verloopt zonder problemen en ook het uitrijden gaat goed. Er zal nog nader worden onderzocht of het uitrijden kan worden geoptimaliseerd om het nog eenvoudiger te maken. De projectnota heeft betrekking op de Olmenhof. Hier worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd, er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de parkeerplaatsen van de Olmenstaete.	Nee
---	---	------------



niet te realiseren en door de in aanleg zijnde fietsenberging zijn ook plekken komen te vervallen. Dit alles geeft een verlies van het aantal van 51 parkeerplaatsen. Ondanks een ogenschijnlijk overschot op dit moment zal in de toekomst per saldo van gebruik van parkeerplaatsen door Olmenhof bij Olmenstaete nauwelijks/geen sprake kunnen zijn.

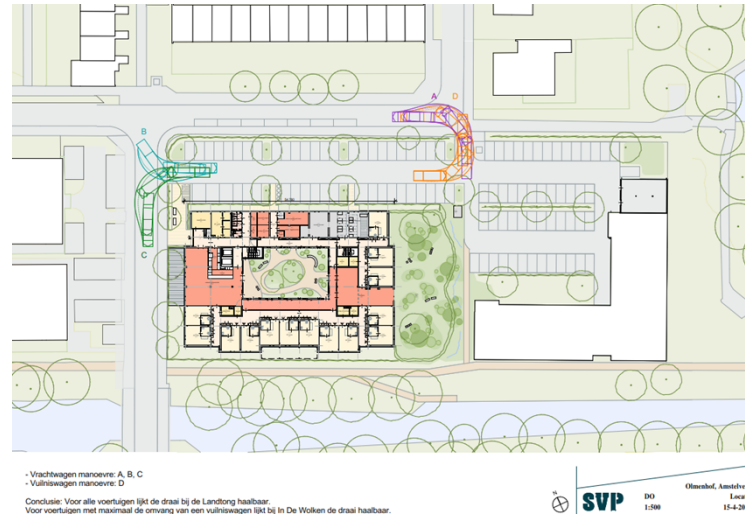
l) Laden/ lossen

De nu ontworpen ruimte voor laden en lossen op het parkeerterrein aan de noordzijde van het gebouw lijkt, in vergelijking met de laad- en losvoorzieningen bij bijv. woonzorgcentrum Groenelaan en het Zonnehuis, veel te krap in grootte en aantal. Daarbij blokkeert laad- en losverkeer de doorgang op het parkeerterrein en is er onvoldoende ruimte voor bijv. rolcontainers met linnengoed, afval ed. Vergroting van laad- en losmogelijkheden en een specifieke plek voor ambulance/lijkauto zal parkeerplaatsen kosten.

m) 7 parkeerplaatsen In de Wolken

Het volledig meerekenen in de parkeerbalans van de 7 openbare parkeerplaatsen aan de zuidzijde van In de Wolken is discutabel.

Op het parkeerterrein van Olmenstaete is overigens niet voorzien dat daar in de definitieve situatie parkeerplaatsen komen te vervallen.



l) Laden/ lossen

De rijbaan tussen de parkeerplaatsen is 6 meter breed, wat voldoende is voor verkeer in beide richtingen. Een vrachtwagen is maximaal 2,6 meter breed, waardoor er voldoende ruimte is om de vrachtwagens te passeren wanneer deze geparkeerd staan om te laden en te lossen.

m) 7 parkeerplaatsen In de Wolken

De 7 parkeerplekken zijn meegerekend in zowel de bestaande situatie als in de toekomstige situatie. De situatie omtrent deze 7

Nee

Nee



Iedereen kan hier in principe op ieder moment parkeren waardoor de plaatsen niet (volledig) kunnen meetellen ten behoeve van Olmenhof. Daarbij leveren deze plaatsen op dit moment al problemen op bij het elkaar veilig kunnen passeren van auto's en tegemoetkomende fietsers (schoolkinderen !!). Oorzaak is een versmalling van de rijbaan van In de Wolken, die enige jaren is gerealiseerd om de vier bomen aan de noordzijde meer ruimte te geven. Bij toename van het aantal verkeersbewegingen lijkt het verlengen van het stopverbod, en het daarmee vervallen van de 7 parkeerplekken, onvermijdelijk.

In de parkeerbalans is niets terug te vinden over de parkeerdruk door de inlooptoegang die het gebouw voor de wijk moet krijgen.

In het projectplan staat vermeld dat maatwerk voor parkeren per situatie en locatie mogelijk moet zijn. Dat is op deze locatie zeker van toepassing. De parkeerdruk bij de nabijgelegen zorginstelling Woonzorgcentrum Groenelaan is zodanig dat, ondanks het ogenschijnlijk ruime aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, op vele momenten buiten de aangegeven vakken volop in het gras wordt geparkeerd alsmede op openbare plaatsen op In de Wolken, Nebo ed. Bij het Zonnehuis is er, mede door een gering aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, een enorme overloop van personeel en bezoek naar de parkeerplaatsen op de Laan v.d. Helende Meesters en de Mont Blanc. De huidige praktijk in de gezondheidszorg is dat een goede bereikbaarheid per auto cruciaal is om personeel in wisseldiensten te kunnen krijgen en houden. Het bieden van voldoende parkeergelegenheid op ieder moment van de dag op eigen terrein hoort daarbij en dit zal voor de nieuwbouw van Olmenhof ook zo moeten zijn. Dat kan betekenen dat de nu gehanteerde parkeernorm van 0,5 per eenheid wellicht verhoogd moet worden om te voorkomen dat uitwaaiing naar omliggende straten, geen plek voor bewoners Olmenstaete en foutparkeren gaat plaatsvinden. Het 1^e aandachtsstreepje van de

plekken verandert niet; de bestaande parkeersituatie blijft gehandhaafd.

De inlooptoegang voor de wijk wordt gezien als een ondergeschikte, maatschappelijke functie. Hiervoor worden geen parkeernormen gehanteerd. De verwachting is ook niet dat deze functie op reguliere basis een hoge parkeerdruk zal veroorzaken.

Brentano heeft hieronder haar logistiek inzichtelijk gemaakt. Dit zijn de te verwachten logistieke bewegingen, exclusief vervoersbewegingen van personeel en bezoekers.

Inschatting logistieke bewegingen De Olmenhof		
Type	Frequentie	Vervoersmiddel
Schoon linnengoed	2x per week	vrachtwagen
Medische materialen	1x per week	vrachtwagen
Huishoudelijke artikelen (bv. placemats, schoonmaakmiddelen e.d.)	2x per week	kleine vrachtwagen
Boodschappen	3x per week	kleine vrachtwagen
Schoonmaak	1x per dag	auto
	> rest 1 x per week.	
	> papier/karton 1x per week	
	> overig: 1x per 4 weken	afvalwagen
Afval		
Hulpmiddelen & rolstoelen	3x per week	bakwagen
BoodschappenPlusBus	Dagelijks	(verhoogde) bestelbus
Locatie logistiek	Dagelijks	(verhoogde) bestelbus
Pakket bezorgingen DHL/PostNL etc.	Dagelijks	(verhoogde) bestelbus
Post NL brievenbus legen	Dagelijks	(verhoogde) bestelbus
monteurs	3x per week	(verhoogde) bestelbus
Glazenwassers	1x per kwartaal	bestelbus en hoogwerker
Zorgdepot	1x per 2 weken	bakwagen



uitgangspunten in de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 “Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten” is hier heel helder over. n) Kruispunt In de Wolken/ Landtong De toegang van het parkeerterrein vanaf de Landtong ligt wel heel erg dicht bij het kruispunt In de Wolken/ Landtong. Als laad- en losverkeer bij Olmenhof de doorgang blokkeert moet achteruitrijdend verkeer rekening houden met verkeer van drie kanten. Ook dit pleit voor laden en lossen in aparte vakken en niet op de rijbaan van het parkeerterrein. Op de Landtong geldt, gezien de beschikbare breedte, al tientallen jaren een parkeerverbod aan beide zijden. Door de gekozen locatie van de hoofdingang van Olmenhof zal hier vaker gestopt gaan worden met het risico op wat langer stoppen/parkeren. o) Inkijk bij woningen Majella Gegeven is dat de woonkamers van de woningen Majella 17-29 (drive-in woningen) op de 1^e verdieping zijn gelegen. Om te voldoen aan het gestelde in de hoogbouwvisie, dat bij nieuwbouwlocaties geparkeerde auto's uit het zicht moeten worden gerealiseerd, zullen eisen aan het (groen)ontwerp van het parkeerterrein moeten worden gesteld. p) Geluid In de passage over geluid wordt niets gezegd over mate overlast voor de omgeving van het geluid van de airco's op het gebouw en mogelijk geluid van de koeling van bevoorradingsauto's q) Bouwlogistiek en bouwplaats-inrichting Gezien de ervaringen met afgesloten en lopende bouwprojecten op zowel In de Wolken als de fietsenstalling naast Olmenstaete is	De parkeerberekening houdt rekening met de functie voor zowel bewoners, bezoekers en personeel. De parkeernorm is hierop gebaseerd. We zien geen reden om op deze locatie af te wijken van de geldende parkeernorm voor deze functie. n) Kruispunt In de Wolken/ Landtong Zoals bij punt 1.1 is aangegeven kan het parkeerterrein bij laden en lossen blijven functioneren. Er zijn geen plannen om het bestaande parkeerverbod aan te passen. o) Inkijk bij woningen Majella Om inkijk te voorkomen, hebben de architect en Woonzorg bomen gepland in en rond het plangebied. Aan de noordzijde zullen bomen om-en-om worden geplaatst tussen het verpleeghuis en In de Wolken. Daarnaast komt er een heg om de parkeerplaatsen. p) Geluid Op het dak van het verpleeghuis worden een condensor voor de WKO regeneratie en een ventilatiesysteem geplaatst. Beide installaties zullen voldoen aan de wettelijke vereisten. q) Bouwlogistiek en bouwplaats-inrichting Het bouwverkeer wordt zoveel mogelijk geleid over het parkeerterrein naast de nieuwe fietsenstalling van de Olmenstaete. De inrichting van de bouwplaats moet nog worden uitgewerkt en	Nee Nee Nee Nee
---	--	---



afwikkeling van bouwverkeer voor sloop/nieuwbouw van Olmenhof via In de Wolken/Kringloop/ Landtong geen optie. Regelmatig komt nu (fiets)verkeer in de knel, staat bouwverkeer klem of kan op het parkeerterrein van Olmenstaete een draai niet maken. Afwikkeling van al het bouwverkeer achterom is dan ook de enige optie waarbij het weggetje naast In de Wolken 234 tijdens de bouw van Olmenstaete volkomen ongeschikt is gebleken voor zwaar verkeer. Tijdelijk zal het bouwverkeer via het parkeerterrein van Olmenstaete geleid moeten worden, met vervangende parkeerplaatsen voor de bewoners. Naast een locatie voor het ketenpark moet er ook een locatie worden gevonden voor alle auto's/ busjes van bouwvakkers en zal op het bouwterrein voldoende ruimte moeten zijn voor kerend bouwverkeer. Naast beperken van de overlast voor de omgeving door het ketenpark moet overlast door geluid, trillingen en stof voor de omgeving ook voorkomen worden.	hierbij wordt rekening gehouden met parkeren voor de bewoners van Olmenstaete, de bouw en de veiligheid. Slopen en bouwen zonder enig overlast te veroorzaken is niet mogelijk. Om dit in goede banen te leiden, wordt bij de vergunning een BLVC-plan gevraagd waarin deze zaken aan de orde komen. BLVC staat voor 'Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie'. In het plan worden maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven om ervoor te zorgen dat de omgeving zo min mogelijk overlast ervaart.	Nee
2. Mail ontvangen 10 februari 2025		
a) <u>Analyse stedenbouw</u> Wijk Groenelaan kent inmiddels 5 buurten (Kringloop, In de Wolken, Alpen Rondweg, Watercirkel en Langerhuize. Naast de twee huidige scholen (Horizon en De Akker) is een school (Willem Alexander) gepland in de Middenwaard. Volgens alle cijfers.nl (2024) is 42% corporatie huur, 37% huur-overig en 22% koopwoning. Daarmee is bijna 80% huur, dat is iets anders dan ruim de helft. b) <u>Hoogte gebouw</u> Maximale toegestane bouwhoogte is sinds 2015: deels 15 meter en deels 7 meter, vervolgens staat er: huidige bouwhoogte (uit 1971) 17 meter + installatieruimte totaal 20,3 m. Dat is dus al ruim 5 meter boven de momenteel toegestane hoogte. Nu wordt	a) <u>Analyse stedenbouw</u> Dank voor uw bericht. De 5 buurtnamen zijn toegevoegd. Behalve de Willem Alexanderschool is er ook een kinderdagverblijf en een gymzaal gepland. We hebben de tekst aangepast. Op het moment van schrijven zijn de laatste bekende data van http://allecijfers.nl/wijk/groenelaan-amstelveen/ uit 2024 toegevoegd. Volgens die gegevens bestaat inderdaad 78% van de woningen uit huurwoningen. b) <u>Hoogte gebouw</u> We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1.e.	Ja Ja Ja.



de bestaande bouwhoogte (opzettelijk?) verhoogd om aan te geven dat de nieuwe hoogte lager is, 19,45m, maar dat is nog steeds 4,5 m boven de nu toegestane maximale 15 m. Graag uitleggen. c) <u>Berekening aantal parkeerplaatsen</u> Als de norm 0.5 is, zou je 137 x 0,5 is 67 parkeerplekken verwachten. Als de oude 95 woningen met 30 parkeerplaatsen toe konden, was dat 0.3 en dan zou bij 134 woningen 40 parkeerplaatsen genoeg moeten zijn. Dat zou ook aansluiten op de toelichting die 16 januari 2025 werd gegeven, namelijk dat 0.5 te hoog is in deze situatie; dementeerden hebben geen auto, dus hooguit P-plaatsen voor bezoekers nodig en dat gaat niet over 24/7 bezetting, maar enkele uren per week (per woning). De 47 parkeerplaatsen op het terrein van de Olmenhof, zijn alleen beschikbaar voor de Olmenhof. Zijn de 7 parkeerplaatsen langs In de wolken ook beschikbaar voor de anderen? Het huidige winkelcentrum veroorzaakt al een storende parkeerdruk op de omliggende buurten, dus daar parkeerplekken vanaf snoepen is niet gewenst. Daar komt bij dat er eigenlijk momenteel geen parkeerplaatsen zijn op die locatie. Het is wel toegestaan daar te parkeren, maar dat leidt er gelijk toe dat er nog maar één auto tegelijk door de overgebleven ruimte kan rijden. Als er geen auto's geparkeerd staan is er ruimte voor tweerichtingsverkeer. d) <u>Mobiliteit</u> Hoe is dit vastgesteld? De verkeersbewegingen die de Horizon en De Akker echt gaan veroorzaken zijn past vast te stellen als de bouw definitief is afgerond (incl. de geplande Kiss & Ride). De personenbusjes richting De Akker, die vroeger de Kringloop onveilig maakten, rijden straks over de Landtong.	c) <u>Berekening aantal parkeerplaatsen:</u> In de norm is het autobezit van alle gebruikers van een verpleeghuis verdisconteerd. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder j. Er komen 42 parkeerplaatsen op het terrein van de Olmenhof. De 7 parkeerplekken langs In de Wolken zijn openbaar en blijven toegankelijk voor iedereen. Dit is een bestaande situatie en verandert verder niet. Alle nieuwe parkeerplekken die nodig zijn vanwege de uitbreiding van het aantal zorgwoningen worden op eigen terrein gerealiseerd. d) <u>Mobiliteit:</u> Hiervoor worden landelijke kencijfers van het CROW gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen dat een functie gaat genereren, wordt bij ieder bouwplan op deze wijze vooraf ingeschat. (CROW: oorspronkelijk een acroniem voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) is een Nederlandse stichting die zich opstelt als	Nee Nee Nee
--	--	----------------------------------



e) <u>Geluid</u> Een geluidsonderzoek uitgevoerd in april 2024 is inmiddels achterhaald. Toen zaten De Horizon en De Akker nog aan De Kringloop. Inmiddels zitten ze naast de toekomstige Olmenhof. Dat geeft, vanuit het verpleeghuis een heel ander geluidsbeeld. f) <u>Natuurbescherming</u> Eerst moet de toegangen veranderd worden, bouw van one-way uitgang voor vleermuizen. En dan moet een ecooloog vaststellen dat er geen vleermuis meer in de oudbouw woont. Dat kan betekenen dat ze dood zijn of elders naar toe zijn getrokken. Zou het niet zo moeten zijn dat de ecooloog vaststelt dat de nieuwe huisvesting werkt! g) <u>Visie gezonde leefomgeving Toetsing</u> De BOUW draagt bij aan..... Dat is niet correct, zou moeten zijn Het nieuwe verpleeghuis daagt bij aan.....	kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer, vervoer, en werk en veiligheid.) e) <u>Toetsing geluid</u> De nieuwe bassischool aan de Landtong is opgenomen in het akoestisch model. Er is dus rekening gehouden met het geluid afkomstig van de school op het nieuw te bouwen verpleeghuis. Het geluid voldoet hier aan de gestelde geluidwaarden. f) <u>Natuurbescherming</u> Voordat de sloop van bestaande gebouw aanvangt, moet worden aangetoond dat de vleermuizen de gebouwen hebben verlaten, zodat er tijdens de sloop geen vleermuizen in gevaar komen. Hoewel het wenselijk is dat de vleermuizen de nieuwe huisvesting gebruiken, kunnen ze zich ook elders vestigen. Het aanbieden van een vervangende locatie geeft de vleermuizen meer keuze voor een ander onderkomen. Het nieuwe vleermuizenverblijf is tot stand gekomen in overleg met ecologen. Er is een plan van aanpak dat wordt opgevolgd. Naderhand hoeft de ecooloog niet meer aan te tonen dat de nieuwe locatie werkt. g) <u>Visie gezonde leefomgeving</u> Op 13 december 2023 heeft de gemeenteraad de 'Visie Gezonde Leefomgeving Amstelveen' vastgesteld. De Visie geeft acht speerpunten die laten zien waar een ontwikkeling aan kan bijdragen. De acht speerpunten zijn: 1) inwoners in verbinding en beweging, 2) groene identiteit behouden, versterken en benutten, 3) beschermen tegen ongezonde invloeden, 4) gezond opgroeien, 5) vitaal oud worden, 6) toegankelijkheid voor iedereen, 7) Gezonde ondersteuning in activiteit en beheer en 8) gezondheid als bruggenbouwer voor samenwerking. De tekst wordt aangepast: Het nieuwe verpleeghuis, inclusief een ontmoetingsruimte voor inwoners en bewoners uit de buurt en een dementie-vriendelijke tuin, draagt bij aan de speerpunten 1, 5, 6, en 7.	Nee Nee Ja
---	--	---------------------------------



3. Mail ontvangen 27 februari 2025		
De indiener is van mening dat binnen de mogelijkheden die het project biedt een mooi en evenwichtig plan wordt voorgesteld waarbij alle aspecten (omgeving, doelgroep, leefbaarheid, duurzaamheid, groen en biodiversiteit, klimaatadaptatie) zorgvuldig zijn afgewogen. a) Water Met het oog op meer extreme neerslag en droogte in de toekomst adviseren we wel om de parkeerplaats zo groen mogelijk te maken en uit voorzorg in elk geval zorg te dragen voor een optimale waterbuffering. b) Hittestress Tegen hittestress en voor een aantrekkelijker aanblik kunnen voorts laagblijvende boompjes en hagen worden aangeplant.	Dank voor uw reactie. Voor de nieuwe bewoners is het belangrijk om het gebouw zo klimaatvriendelijk mogelijk te maken. Daarom wordt er gekozen voor een Passieffhuis. Dit betekent dat het gebouw zo wordt gebouwd dat het binnenklimaat altijd prettig is. Niet te warm in de zomer en niet te koud in de winter. Dit wordt bereikt door goede isolatie en het slim gebruikmaken van zonlicht en schaduw.	Nvt
	a) Water Woonzorg neemt maatregelen om te zorgen voor goed bruikbare parkeerplaatsen. In plaats van graskeien worden waterkratten gebruikt als uit de berekening blijkt dat deze nodig zijn. Waterkratten zijn infiltratiekratten die regenwater opvangen en geleidelijk afgeven aan de ondergrond.	Nee
	b) Hittestress In het groenontwerp zijn bomen en hagen opgenomen. Voor de aanblik vanuit In de Wolken en omdat bomen zorgen voor een prettige omgeving.	Nee
4. Mail ontvangen 27 februari 2025		
a) <u>Ontsluiting bouwterrein via Olmenstaete voor de bouw Nieuw Olmenhof</u> Voor de sloop en de aan- en afvoer van de materialen met draglines, kraan-, vracht- en betonmolen combinaties wordt het weggetje tussen Olmenstaete en In de Wolken 234 gebruikt. Wij hebben, ondanks de aangebrachte rijplaten, meetbouts en zelfs toezicht, zeer slechte ervaringen hier mee gehad. Ons huis stond te schudden en we hebben een doorlopende luifel vanwege de schade moeten vervangen. Die kosten zijn maar voor een deel vergoed. Gezamenlijke conclusie met Woonzorg, tijdens een rondwandeling over het terrein, is dat het bouwterrein en het	a) <u>Ontsluiting bouwterrein via Olmenstaete voor de bouw Nieuw Olmenhof</u> Zoals door Woonzorg is aangegeven tijdens de informatieavond zal er nog afstemming moeten plaatsvinden over de toegangsweg naar het bouwterrein. Er zal een totale beoordeling worden gemaakt of het bouwverkeer via het parkeerterrein van Olmenstaete kan worden geleid. De aannemer is verplicht om bouwkundige vooropnames te doen van omringende panden. Voor de schade die hij, of zijn onderaannemers veroorzaken, moet hij een verzekering afsluiten.	Nee



verkeer ernaar toe over eigen terrein van Olmenstaete en Olmenhof moet plaatsvinden. Het pad wordt ook gebruikt voor aan- en afvoer, opslag van en door de plantsoenendienst en moet beschikbaar blijven. b) <u>Verkeerssituatie kruispunt in de bocht van In de Wolken, met toegang parkeren Olmenstaete, toegang aan en afvoer achtergelegen plantsoenendienst en ophaaldagen legen vuilcontainer.</u> Op deze locatie zijn wij in de bocht getuige geweest van problemen met vrachtwagens die door geparkeerde auto's gehinderd werden en de bocht niet konden halen. Dit is door onze buurt aangekaart bij de gemeente en de gemeente heeft gele banden aangebracht als parkeerverbod, maar problemen blijven bestaan. Soms heeft een grote, lange truck nog steeds moeite om de bocht te nemen en moet zelf uitzoeken of het lukt. Vaak moet de truck uiteindelijk helemaal achteruit terug met behulp van het camerasysteem. Een tegenligger mag niet in de weg staan op de stukken waar de parkeerdruk hoog is. Daar komt extra verkeer van Olmenhof bij, bezoekers, leveranciers/ziekenvervoer die het parkeerterrein in- en uitrijden. Wat zijn de gevolgen voor de verkeersdichtheid op In de Wolken? Een totaal parkeerverbod?	b) <u>Verkeerssituatie kruispunt in de bocht van In de Wolken, met toegang parkeren Olmenstaete, toegang aan en afvoer achtergelegen plantsoenendienst en ophaaldagen legen vuilcontainer.</u> Voor het extra verkeer van Olmenhof, zoals bezoekers en leveranciers, willen we benadrukken dat verpleeghuizen doorgaans geen grote verkeersstromen genereren. Bezoekers, personeel en leveranciers komen meestal verspreid over de dag, waardoor de verkeersdichtheid beheersbaar blijft.	Nee
5. Mail ontvangen 4 maart 2025		
a) Entree van het gebouw. De indiener is geschrokken van de plannen. Aan de zijde van de Landtong ligt het gebouw wel heel dicht tegen het trottoir waardoor het beeld van de Landtong ingrijpend zal veranderen. Verder is de entree mager vergeleken met andere zorghuizen. b) Bouwmassa Het ontwerp is een kolossale "doos" in omvang en hoogte, die niet in verhouding is met o.a. de hoogte (9 m.) van de	a) Entree van het gebouw. De entree komt inderdaad nog niet voldoende tot zijn recht. Bewoners en bezoekers moeten beter kunnen zien waar de ingang is. Dit is nog onderwerp van gesprek met de ontwikkelaar voor het definitief ontwerp dat in de volgende fase wordt uitgewerkt. b) Bouwmassa Gedurende het participatietraject met de omgeving heeft de ontwikkelaar ook U- en L-vormige varianten laten zien en besproken. Toen is geconstateerd dat aan deze varianten veel	Nee Nee



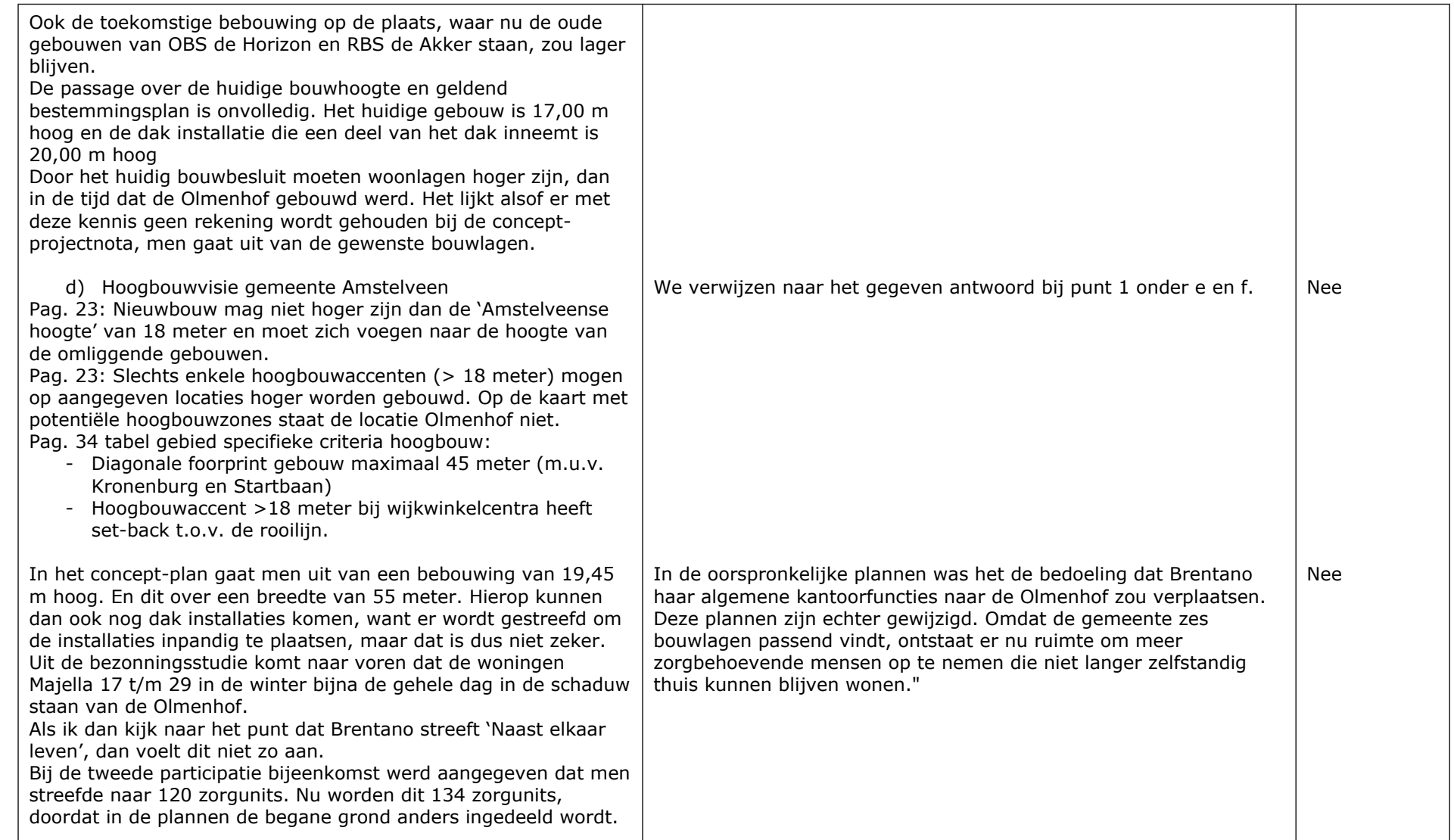
aanliggende bebouwing van Majella, de huidige bebouwing op landtong 2 en de andere bebouwing aan de landtong. Er zijn meerdere alternatieven die minder ingrijpend zijn voor de omwonenden (bijvoorbeeld door in de richting van de nieuwe horizon meer in de hoogte gaan of door in een U of L te bouwen waardoor er geen wal tegen "in de wolken" ontstaat.	nadelen kleefden. Het grote voordeel van de gekozen variant is dat deze overal afstand houdt tot de bestaande woningen in de Majella. Hoger bouwen dan 6 lagen is door de gemeente afgewezen, op basis van de Hoogbouwvisie. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder e en f.	
6. Mail ontvangen 14 maart 2025		
Het ziet er visueel interessant uit maar we maken ons, en vanuit de buurt ook meerdere bewoners over gehoord, zorgen over: a) <u>Bouwhoogte</u> De <u>hoogte</u> van het gebouw, onder andere in verband met zon, inijk op onze tuin en zicht vanuit onze woning. Voor ons gevoel wordt er een extra laag boven op de huidige hoogte gebouwd wat niet matched met het bestemmingsplan. b) <u>Aantal parkeerplaatsen</u> Voor ons gevoel zijn er weinig parkeerplekken bijgekomen. We hebben nu al structureel een beperkte hoeveelheid vrije parkeerplaatsen. We vrezen dat na realisatie niet altijd in de buurt kunnen parkeren door toename drukte. c) <u>Laden en lossen</u> Het laad en los proces van bedrijven die service verlenen aan pand en bewoners. Vanuit beperkte ruimte gereserveerd. d) <u>Bouwoverlast</u> De sloop van oud en realisatie van het nieuwe pand. Wij wonen echt op een steenworp afstand. We vrezen structurele en langdurige geluidsoverlast tijdens beide activiteiten.	a) <u>Bouwhoogte</u> De nieuwbouw bestaat, net als de bestaande bouw, uit maximaal 6 bouwlagen met mogelijk een technische ruimte op het dak. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder e en f. b) <u>Aantal parkeerplaatsen</u> We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder j. c) <u>Laden en lossen</u> We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder l. d) <u>Bouwoverlast</u> De sloop en de bouw duren circa 2 jaar, binnen deze periode is overlast te verwachten. Mocht de overlast de perken te buiten gaan dan kunt u dat melden bij de uitvoerder, zijn contactgegevens worden nog bekend gemaakt. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder q.	Ja Nee Nee Nee



7. Mail ontvangen 17 maart 2025		
Hierbij enkele opmerkingen omtrent de in het 'concept Projectnota Olmenhof-Landtong 2' verstrekte informatie. a) Belanghebbenden Onder punt 2.2 Inventarisatie belanghebbenden ontbreken als direct betrokkenen: Bewoners van Majella 17-2.9 b) Bouwhoogte Ik maak mij zorgen over de bouwhoogte. De ontwerpen voor nieuwbouw die Woonzorg heeft gedaan zijn een aantal keren veranderd. Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat de voorgestelde bebouwing van maximaal 6 bouwlagen (20 meter) het gevolg is van het meest recente ontwerp en niet in overeenstemming is met de door de gemeente Amstelveen gehanteerde en vastgestelde maximale bouwhoogte in woongebieden. Daarnaast, er staat al nieuwbouw, Olmenstaete, en dat is 5 bouwlagen en ca 15 meter hoog. Waarom afwijken? Het huidige gebouw is 6 bouwlagen (ca 17 meter) hoog en alleen de liftopbouw is ca 20 meter maar. Daarbij beperkt deze opbouw zich over een breedte van 10 meter (mijn schatting van Majella 23 2de etage). Deze maximale hoogte van 20 meter over de volle breedte van ca. 55 meter betekent voor Majella 17-29 een ernstige vermindering, en gedurende drie maanden totale afwezigheid, van direct invallend zonlicht. Ook in 2006 hebben de bewoners van Majella al tegen een toen voorgestelde hoogte van 18 meter bezwaar gemaakt. c) Buitenruimte Het verdient aanbeveling om allereerst te proberen de bestaande gezonde bomen te laten staan en te beschermen tegen beschadiging.	a) Belanghebbenden We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder b. b) Bouwhoogte Het bouwplan telt, net zoals het te slopen gebouw, 6 bouwlagen. Dit is passend binnen de geschetste wijkstructuur. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder e en f en h. De woningen aan de Majella hebben veelal de woonkamers op de 1e verdieping. Het plan voldoet aan de lichte norm van TNO. Naar aanleiding van uw reactie hebben we gevraagd om ook een bezonningstudie uit te voeren conform de zware TNO-norm. De zware TNO-norm voor bezonning vereist minimaal 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het raam. Aan deze norm wordt niet voldaan. We verwijzen naar de toegevoegde bezonningsstudie op pagina 27 en 28 van deze nota van beantwoording. c) Buitenruimte De bestaande bomen kunnen niet worden behouden omdat ze te dicht op de te slopen bebouwing staan. Als gemeente hechten we aan groen en daarom is afgesproken dat er in de nieuwe, dementievriendelijke tuin, mooi groen en nieuwe bomen worden	Ja Nee Nee



In allerlaatste instantie, als het echt niet anders kan, kan uw regel gelden: minstens evenveel nieuwe bomen moeten worden geplant als er worden gekapt. d) Planning sloop Het lijkt me niet juist, zoals in de brief van 4 februari is opgenomen, pas beginnen met slopen en nieuwbouw nadat de Omgevingsvergunning is goedgekeurd. Verantwoordelijk is niet Woonzorg maar de gemeente.	geplant. Daarnaast worden er ook nieuwe bomen geplaatst die om en om verspringen tussen het parkeerterrein en de Majella. Dit zorgt niet alleen voor een verzachting van het zicht op de parkeerplaatsen en de nieuwbouw vanuit de Majella, maar draagt ook bij aan een aangename en rustgevende omgeving. In de randvoorwaarde is opgenomen dat in de toekomstige inrichting van het maaiveld rond het nieuwe gebouw minstens evenveel nieuwe bomen worden geplant als er worden gekapt. <u>d. Planning sloop</u> We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder c.	Ja
8. Mail ontvangen 18 maart 2025		
a) Inventarisatie belanghebbenden Als bewoners van Majella 17 valt het ons op dat wij niet als belanghebbenden worden genoemd, terwijl de bewoners van Majella 17 t/m 29 op de Olmenhof uitkijken en dus zeer zeker belanghebbenden zijn. b) Analyse stedenbouw, Stedenbouwkundige structuur In de analyse ontbreekt dat de wijk bij aanleg is opgezet in een piramidevorm. c) Bouwhoogte Tijdens de eerste participatiebijeenkomst werd door Woonzorg Nederland en Brentano aangegeven dat de nieuwbouw hoger zou zijn dan Olmenstaete, maar dat verder zou passen in de omgeving. Bij het concept-plan steekt de nieuwbouw uit boven alle overige gebouwen in de omgeving.	a) Inventarisatie belanghebbenden We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder b. b) Analyse stedenbouw, Stedenbouwkundige structuur De stedenbouwkundige heeft de visie in de Projectnota aangepast. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder d. c) Bouwhoogte Het gebouw Olmenstaete telt vijf verdiepingen en mag volgens het Omgevingsplan maximaal 18 meter hoog zijn. Het bouwplan van Olmenhof telt, net zoals het huidige te slopen gebouw, zes bouwlagen. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder e en f.	Ja Ja Nee





Als men besluit om de nieuwe Olmenhof slechts 5 bouwlagen hoog te maken, dan blijft men binnen de normen wat betreft de hoogte. Dan is er bij de bewoners van Majella 17 t/m 29 een kans dat zij in de winter ook nog iets van zonlicht zien. Verder heeft Brentano dan 114 zorgunits i.p.v. de 120 zorgunits waarvan men eerst uitging 5 Randvoorwaarden bouwlogistiek Wij maken ons ernstig zorgen over de logistieke operatie. Tijdens de bouw van het Kindcentrum de Horizon en met name in de fase van de aankleding van de buitenruimte is er een forse toename van vrachtverkeer, terwijl de straat (In de Wolken) hier niet voor geschikt is.	We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 7 onder b. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 onder q.	Nee
9. Mail ontvangen 18 maart 2025		
I am writing to express my concerns . Demolition Work: As a resident living very close to the construction site (I live in and co-own the house at Majella 18 with my husband and am writing also in his name), I am deeply concerned about the impact this project will have on my daily life. The noise and disruption caused by the demolition and construction activities will undoubtedly affect my well-being. Additionally, the increased traffic and construction logistics will further exacerbate the situation, making it difficult for me and my neighbors to go about our daily routines. Another major concern is the height of the new building. The proposed structure, with its five floors and additional installations on the roof, will cast significant shadows on the surrounding area, particularly during the winter months. This will not only	Demolition Work: The demolition work will cause inconvenience. We expect the demolition to take approximately 3 months. The construction time is estimated at 1.5 years. The builder must submit a so-called BLVC plan (Accessibility, Livability, Safety, and Communication) when applying for a permit. A BLVC plan contains various important components such as the accessibility and livability of the construction site, but also for the surrounding homes. It includes construction routes, routes for emergency and assistance services during construction, the expected schedule, and communication with the surrounding area during and before construction. It is important to clarify the impact of the construction on the environment and to indicate how the environment can continue with their daily activities. Groenelaan has a high building density. The neighborhood mainly consists of residential areas, in a mix of high-rise, mid-rise, and low-rise buildings. There are also facilities and businesses. The higher buildings are connected to the central Groenelaan, with some	No



affect the natural light in our homes but also create a sense of enclosure and loss of privacy.

- **Tree Removal:** The plan involves the removal of several trees on the site, which will have a negative impact on the local environment and reduce the green space.
- **Parking and Traffic:** The increase in the number of parking spaces and the expected rise in traffic movements will add to the congestion in the area.

- **Noise Pollution:** The construction will generate significant noise, which will be particularly disruptive for those living nearby, like myself.

- **Light Pollution:** The use of artificial lighting during construction and in the new building could negatively affect the natural environment and the well-being of residents, such as myself.

Additionally, I am concerned that the construction will negatively affect the value of my house. The disruption, noise, and changes to the neighborhood's landscape could potentially decrease property values in the area.

I ask you to consider these concerns and take appropriate measures to mitigate the impact on the local community. It is essential that the project is carried out with sensitivity to

extensions and around the Groenhof. The new construction plan, like the building to be demolished, has six floors. This fits within the outlined neighborhood structure.

Removal of Greenery:

The current greenery will be removed, but more greenery will be added.

Parking and Traffic:

The new development generates approximately 315 traffic movements per day. This traffic generation is calculated using CROW key figures. No problems are expected in terms of traffic handling on the existing road network. According to the parking standards, there will be enough parking spaces to comply with the applicable 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2021'. If necessary, during construction, the builder will have to take measures to minimize traffic congestion and inconvenience.

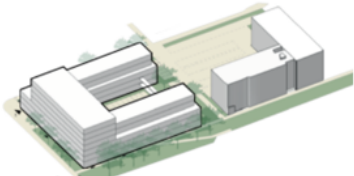
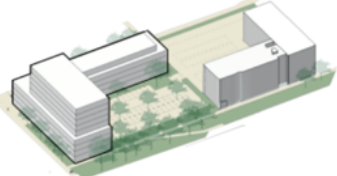
Noise Pollution and light pollution

There are rules for the times when work is allowed. Building in a city causes inconvenience. If you experience too much inconvenience, you can report it to the contractor and/or the municipality. If there is excessive inconvenience, action will be taken. Communication about the construction will still take place with the immediate surroundings. We have asked Woonzorg to ensure that the lighting in the new building complies with the requirements of the Environmental Building Decree. The same applies to light pollution. If you experience a lot of inconvenience from this, you can report it. The lighting in the new building must comply with the requirements of the Environmental Building Decree.

The building was a care-residential complex, was temporarily inhabited by young people, and is currently housing Ukrainian people. The new function will be a nursing home.

We assure you that we take all comments seriously and have provided an appropriate response. As a municipality, we have a great need for housing for people who need care, both now and in the future. It is, of course, important that these new nursing homes



the needs and well-being of the residents living in close proximity to the site.	fit well within the environment. The municipality is here for the new construction as well as for the current residents	
10. Mail ontvangen 19 maart 2025		
Ik wil als bewoner die met de tuin grenst aan het (concept) gebouw met adres Landtong 2, aangeven uiterst ontevreden te zijn met de voorgestelde plannen. Ik vind dat er niets is gedaan met de <i>belangrijke</i> punten die zijn ingebracht tijdens de eerste voorlichtingsavond. Hier is door de bewoners meegedacht vanuit het toen gepresenteerde bouwplan om het gebouw te draaien met de hoge kant naar de net nieuwgebouwde school waardoor er voor de Majella bewoners met de tuin grenzend aan de noordzijde van het gebouw geen zon en zicht wordt weggenomen. Het is dan niet te begrijpen waarom er dan in het volgende voorstel een façade aan de kant van de Majella wordt opgetrokken dat breder, hoger en pompeuzer is vergeleken met het eerste voorstel. Als je binnen zit op de begane grond kan je de hemel niet meer zien, maar kijk je tegen een gevel aan. De zon wordt in periodes aan de tuin onttrokken wat ook uiterst onwenselijk is in een vochtig gebied en natuurlijk ten koste gaat van het woningenot. Bewoners van de Landtong kijken zo je huis in, iets wat ook al gebeurt van grotere afstand vanuit het gebouw ernaast. <u>Onverteerbaar</u> voor woongenot en waardeontwikkeling van de woningen. Een opgenomen 'groendak' in het concept is onvoldoende om dit soort punten te kunnen negeren.	Tot en met 2008 stond er op de locatie van Woonzorg aan de Landtong al een woonzorg-complex waarin Brentano zorg verleende aan 97 mensen. Eveneens was er lange tijd een voedselbank gevestigd met de nodige vervoersbewegingen. Verpleeghuiscapaciteit is essentieel voor Amstelveen en aangezien er hier al een woonzorg-complex stond is de Landtong 2 een logische plek om een nieuw complex te realiseren. Tijdens de eerste informatieavond is aangegeven dat bewoners van de Majella de nieuwbouw zo ver mogelijk naar het zuiden wilden zien. Dat is gedaan het gebouw is opgeschoven. Bijgevoegd de eerdere getoonde stedenbouwkundige studies.  Cosy C • Grote footprint • 5 en 7 lagen • Plint van 3 bouwlagen • Klein intiem hof  Dubbel L • Minimale footprint • 5 en 9 lagen • Plint van 4 bouwlagen • Groot hof aan het groen	Nee



De hoogte en uitgebreidheid van het (concept) gebouw passen niet binnen de buurt en trekken een te grote wissel op de buurt en de veiligheid. In de oude bestemmingsplannen wordt een hoogte aangegeven van 10 meter, nu lees ik 7 en 15 meter, maar waar dat vandaan komt is me niet duidelijk geworden in mijn zoektocht, dit is t.a.v. de oude norm een verdubbeling en vervuilt de horizon (zie ook boven). De uitgebreidheid van het gebouw zorgt ervoor dat de belasting op infrastructuur en ruimte, ook in de wijken rondom het gebouw heen, toeneemt. Het verkeer zal toenemen in een nu relatief rustige buurt waar bovendien een school en kinderopvang staat. De situatie rond de school/opvang (en winkels Groenhof) zorgt nu al voor gevaarlijke situaties bij wegbrengen en ophalen van kinderen. Dat zal alleen maar toenemen. Ook zijn de wegen die de Landtong 2 moeten ontsluiten niet berekend op een toename van verkeer. Door de geparkeerde auto's op die wegen doen zich nu al gevaarlijke of ergerlijke situaties voor. Het aantal parkeerplaatsen (30 stuks) ingetekend bij het conceptgebouw Landtong 2 is onvoldoende om bewoners, werknemers en bezoekers van een plek te voorzien. Er zal in de wijken geparkeerd worden, wat nu nog kindvriendelijke "speelplekken" zijn. Ook hier zal de onveiligheid toenemen en de rust afnemen. <i>Niet doen!</i> Ik hoop dat er serieus wat gedaan wordt met de inbreng van bewoners en deze stap niet wordt afgedaan met een groen tuintje, dak of groene gevel aan het gebouw als legitimering om het plan er doorheen te drukken. Het is fantastisch om ernaar te streven door nieuwbouw van de Olmenhof bij te dragen aan de behoefte om te bouwen voor ouderen met een zware zorgvraag in een zo'n groen mogelijke omgeving, maar dat moet niet ten koste gaan van de huidige bewoners in de omgeving. Die	Het gebouw krijgt waarschijnlijk geen groen dak. De constructie van het gebouw bestaat namelijk uit hout, dit is heel duurzaam maar is ongeschikt voor een groen dak. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht, alle bestemmingsplannen zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Daarin zijn de maten van 7 meter en 15 meter opgenomen. Zie de volgende link: 119899, 478035 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket We verwijzen eveneens naar het gegeven antwoord bij punt 1.e. Het hoge deel van het huidige gebouw (van 17,3 meter hoog) staat op circa 35 meter afstand. Het nieuwe gebouw (van 20 meter hoog) staat op circa 43 meter afstand. Amstelveen is een stedelijk gebied waarbij het onoverkomelijk is dat mensen zicht hebben op elkaars woning. Een afstand van circa 43 meter is niet onacceptabel. We verwijzen naar het gegeven antwoord bij punt 1 j en l. De gemeente heeft een belangenafweging te maken en vindt een vervangende nieuwbouw met zes verdiepingen passend.	Nee Nee
--	---	-----------------------



bewoners zien straks niet het groen, maar wel een enorme façade die zon, lucht en ruimte onttrekt. Het gebouw past in deze omvang en bouwkeuze niet op deze plek en ik zou de mensen die hierover beslissen willen voorstellen zich in deze situatie te verplaatsen; Wat vindt u als er zo'n gebouw met genoemde gevolgen voor uw neus wordt geplaatst?! Toen we kochten stond dit niet in het bestemmingsplan. Alles bij elkaar voelt het niet dat de Amstelveen voor me zorgt en ik voel niet (lees niet terug) dat er echt iets gedaan wordt met de feedback. We worden gehoord		



Zonstudie Majella – 19 februari



11.00



11.30



12.00



12.30



13.00



13.30

Zonstudie Majella – 21 oktober



11.00



11.30



12.00



12.30



13.00



13.30



Zonstudie Majella – 22 november



11.00



11.30



12.00



12.30



13.00



13.30

Zonstudie Majella – 22 november



14.00



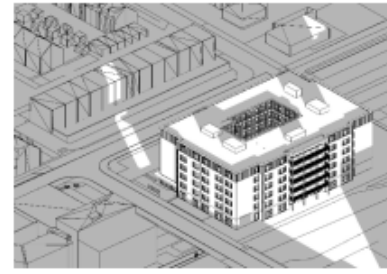
14.30



15.00



15.30



16.00



16.30



Zonstudie Majella – 21 januari



11.00



11.30



12.00



12.30



13.00



13.30

Zonstudie Majella – 21 januari



14.00



14.30



15.00



15.30



16.00



16.30