

Verslag

Project : Participatiebijeenkomst Herontwikkeling Olmenhof
Plaats : De Bolder, Amstelveen
Datum : 16 januari 19:00 – 21.15 uur
Bijlagen : Bijlage 1 Presentatie Participatiebijeenkomst 3 Olmenhof d.d. 16-01-2025
Bijlage 2 VO.1.11 Oppervlakten - bestaand_nieuw

Op 7 januari hebben omwonenden die bij de eerste of tweede participatiebijeenkomst hun contactgegevens hebben achtergelaten, via de mail een uitnodiging ontvangen voor deze derde participatiebijeenkomst op 16 januari 2025. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van de Olmenhof flyers in de brievenbussen gedaan. Hieronder treft u de verslaglegging van de participatiebijeenkomst op 16 januari 2025.

1. Inleiding

De eerste participatiebijeenkomst vond plaats op 12 april 2023 in Restaurant De Olmen. De tweede bijeenkomst vond plaats op 5 oktober 2023 in 't Huis aan de Poel. Tussen oktober 2023 en nu is gewerkt aan het voorlopig ontwerp. Vanavond presenteren wij hoe het ontwerp er nu uitziet. Doel van de participatie is om waar mogelijk tegemoet te komen aan wensen van de omwonenden. Per fase van de uitwerking van het ontwerp wordt een bijeenkomst georganiseerd. Separaat zijn eind 2024 en begin 2025 de Wijkkoepel, de Groenraad en de bewoners van Olmenstaete geïnformeerd over de huidige stand van zaken.

Op de bijeenkomst van 16 januari zijn ongeveer 35 geïnteresseerden aanwezig. Een groot aantal van hen is woonachtig in Olmenstaete. Daarnaast zijn er mensen die aan de Majella wonen, een paar vertegenwoordigers van de Wijkkoepel, de Groenraad, iemand van Participe, een journalist en de gemeente aanwezig. Aanwezigen is gevraagd hun contactgegevens achter te laten.

Het plenaire deel van de agenda voor de avond bestaat uit een introductie van Woonzorg Nederland, een korte toelichting van Brentano en de presentatie van het voorlopig ontwerp (bijlage 1). De presentaties worden gevolgd door een centrale vragenronde uit de zaal en tot slot is er gelegenheid om in gesprek te gaan met Woonzorg, de architect, de landschappers, Brentano en de gemeente.

De gemeente is aanwezig en zal binnenkort de concept projectnota ter inzage leggen waarop ieder kan reageren voordat de gemeenteraad de kaders voor deze ontwikkeling vaststelt.

2. Planning

In mei 2025 wordt de fietsenstalling bij Olmenstaete vervangen. Deze zal tevens dienen als verblijf voor de vleermuizen die op dit moment in de Olmenhof huizen. Als de vergunningen zijn verleend zal in mei 2026 worden gestart met de sloop van de Olmenhof, eind november 2026 is dit afgerond en vervolgens wordt gestart met de nieuwbouw. Omdat in hout of prefab wordt gebouwd, kan het gebouw in 1,5 jaar tijd worden gerealiseerd. De oplevering staat nu gepland in december 2027.

3. Woonzorg Nederland

Brentano huurt drie panden van Woonzorg Nederland in Amstelveen: de Olmenhof, 't Huis aan de Poel en Nieuw Vredeveld. Deze drie panden worden op termijn vervangen of gerenoveerd, de aanpak vormt een 'treintje' waarbij eerst de Olmenhof wordt aangepakt (sloop – nieuwbouw). Na oplevering van de Olmenhof verhuizen de bewoners van 't Huis aan de Poel naar de Olmenhof. Vervolgens wordt 't Huis aan de Poel gesloopt en nieuw gebouwd. De bewoners van Nieuw Vredeveld verhuizen dan

naar het nieuwe 't Huis aan de Poel waarna Nieuw Vredeveld wordt aangepakt. De aanpak van Nieuw Vredeveld moet nog verder worden ingevuld.

4. Brentano

Brentano hecht veel waarde aan positieve gezondheid. Een brede kijk op gezondheid waarbij bijvoorbeeld ook gemeenschapsgevoel, zingeving en mentaal welbevinden belangrijk zijn. In het ontwerp voor het gebouw en terrein is daar veel aandacht voor. Onder andere door de patio, de grote tuin en de ontmoetingsruimte. De patio geeft bewoners en medewerkers daarnaast een goede oriëntatie in het gebouw.

Het zicht op groen in de patio en de tuin rustgevend. Brentano wil graag verbinden met de buurt en roept omwonenden op met ideeën te komen of om zich in te zetten als vrijwilliger. Er zijn twee medewerkers van Brentano naar de bijeenkomst gekomen.

5. Gebouwontwerp

Het gebouw bestaat uit 134 zorgeenheden verdeeld over 6 verdiepingen. Daarvan zijn 14 woningen voor mensen met een somatische (een lichamelijke) aandoening die niet meer zelfstandig kunnen wonen en 120 woningen voor mensen met dementie.

Het is onze ambitie om, als het financieel haalbaar is, het gebouw vanaf de eerste verdieping in CLT hout te realiseren. Op de verdiepingen zijn de constructieve binnenwanden en vloeren van hout en alleen het trappenhuis en de liftschachten van beton. Het gebouw wordt een passieffhuis, dit zorgt voor een lage energievraag en een hoog comfort in het gebouw. Het gebouw wordt goed geïsoleerd en luchtdicht gemaakt. In de zomer wordt de zon buiten gehouden door het toepassen van zonwering terwijl in de winter juist gebruik wordt gemaakt van de zon om het gebouw te verwarmen.

De entree zal iets prominenter worden zodat deze beter herkenbaar en vindbaar is. Op de begane grond komen naast 14 zorgstudio's ook een ontmoetingsruimte voor Olmenstaete gecombineerd met een ontmoetingsruimte voor bewoners, bezoekers en medewerkers van Olmenhof. Op de begane grond zijn de logistieke functies zoals de opslag voor medicijnen en linnen en de fietsenstalling voor medewerkers (in pandig) aan de kant van het parkeerterrein gesitueerd. Buiten komen vier half verdiepte afvalcontainers.

Op elke verdieping komen 24 zorgstudio's voor bewoners met dementie, verdeeld over 2 groepen van 12 met een eigen huiskamer. De huiskamers liggen aan een balkon op het zuiden en kijken uit richting de school en het water. Bewoners en medewerkers kunnen zich in het gebouw goed oriënteren door heldere zichtlijnen, de patio en ramen aan het eind van de gangen. Bewoners kunnen op de verdieping rondjes lopen.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen voor Olmenhof zal voldoen aan de parkeernorm. Hierbij wordt gekeken naar de parkeerplaatsen bij het voormalige verpleeghuis; 95 woningen met 30 parkeerplaatsen (deels op eigen terrein en deels in openbaar gebied). Er komen in de nieuwbouw 39 woningen bij. Met een norm van 0,5 parkeerplaats per woning zijn in totaal 50 parkeerplaatsen nodig. Op het eigen terrein aan de noordzijde worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd en 3 parkeerplaatsen komen in het openbare gebied. Het parkeerstraatje aan de zuidzijde van het gebouw (de kant van de school) wordt opgeheven; dit wordt een wandelpad.

Bezonning

Er is een bezonningsstudie van het bestaande gebouw en het nieuwe gebouw uitgewerkt. Hierdoor is inzichtelijk wat het effect op verschillende momenten gedurende het jaar is op de woningen en tuinen aan de Marjella. In december valt halverwege de middag meer schaduw op een deel van de woningen en in oktober/februari valt iets meer schaduw om 17 uur op een deel van de woningen.

Watersysteem

Waarom wordt er geen gescheiden watersysteem aangelegd waarbij de toiletten met regenwater worden gespoeld? Woonzorg hanteert een streng legionella beleid omdat haar bewoners kwetsbaar zijn. Zij zal daarom geen gescheiden watersysteem aanleggen om de toiletten te spoelen.

Vleermuizen

Voor vleermuizen die nu in Olmenhof huizen worden bij de fietsenstalling van Olmenstaete nestkasten (massaverblijven) en tijdelijke nestkasten op het terrein gerealiseerd. Er wordt gevraagd wie erop toeziet dat deze voorzieningen correct worden aangebracht en dat er Q2 2026 mag worden gesloopt. De omgevingsdienst van de provincie moet de vergunning afgeven en erop toezien dat e.e.a. correct wordt uitgevoerd.

Voorrang

Krijgen mensen uit de buurt die naar het verpleeghuis moeten voorrang? Nee, maar als je al zorg van Brentano krijgt kunnen wij u makkelijker plaatsen. Op dit moment is de wachtlijst voor opname in Amstelveen beperkt.

Uitstraling gevel

Het gebied is vochtig, wordt hier met het ontwerp en de kwaliteit van de gevel rekening mee gehouden? Lichte gevels raken snel vervuild met groene aanslag en door de vochtige kleigrond verzakt deze soms en hierdoor ontstaan scheuren in de gevel. Het is nog niet exact bepaald welke steensoort in de gevel wordt toegepast, er wordt voor zover mogelijk rekening met deze omstandigheden gehouden.

Verpleeghuiscapaciteit

Komen er meer verpleeghuisbedden in Amstelveen? Nee, dit is op dit moment vanwege landelijk beleid niet toegestaan. Brentano blijft zich inzetten om de capaciteit in Amstelveen uit te breiden omdat zij ziet dat de behoefte aan plekken vanwege de vergrijzing de komende jaren stijgt.

6. Terreininrichting

De tuinarchitect legt uit hoe het terrein wordt ingericht. Er komt een dementievriendelijke tuin waarin zintuigen worden geprikkeld, bewoners rondjes kunnen lopen, kunnen ontmoeten (zitjes), de seizoenen kunnen beleven en kunnen werken met groen (moestuin of kruidentuin). De patio ligt voornamelijk in de schaduw, er wordt daarom beplanting toegepast die weinig zon nodig heeft. In de tuin komen zitjes om ontmoeting te stimuleren.

De naam Olmen verwijst naar iep bomen. Bij de terreininrichting wil de tuinarchitect diverse soorten iepen planten.

Op de parkeerplaatsen worden bomen geplant in verband met klimaatadaptatie. Ook naar de parkeerplaats van Olmenstaete wordt gekeken om deze te vergroenen. Van belang is dat het regenwater wordt opgevangen, de omgeving minder opwarmt en er meer leef- en verblijfplaatsen voor dieren komen.

Qua waterretentie is berekend dat op basis van het te realiseren dakoppervlak 121 m3 bij een regenbui moet worden opgevangen en vastgehouden. Dit gebeurt in wadi's en eventueel in kratten onder de parkeerplaatsen. De wadi's en kratten zullen afwateren op de naastgelegen sloot. Er wordt nog onderzocht of water uit de sloot kan worden gebruikt voor irrigatie.

7. Feed back gesprekken

Input besproken met Woonzorg Nederland

1. Waar kunnen hulpdiensten parkeren? Er wordt aangeraden om de stoep voor de entree vrij te houden en hier geen beplanting of bankjes te realiseren. Op deze manier kan de ambulance op de stoep parkeren.
2. Een bewoner van de Marjella maakt zich zorgen om zijn uitzicht en privacy. Het klopt dat het uitzicht zal veranderen. Door het gebouw zo ver mogelijk naar het zuiden van het plot te positioneren is er zoveel mogelijk afstand gecreëerd tussen de woningen aan In de Wolken/de Marjella en de nieuwbouw. Het doel is de omgeving zo groen mogelijk te maken. Zo worden er bomen geplant op het parkeerterrein en worden auto's deels aan het zicht onttrokken door een heg.
3. Is het gebouw hoger dan het bestaande gebouw? Het huidige gebouw bestaat uit 6 bouwlagen (17 meter) en heeft op een deel van het dak een grote installatieruimte (20,3 meter). De nieuwe gebouwhoogte heeft een hoogte van 19,45 meter.
4. Het uitzicht vanaf de Marjella gaat enorm wijzigen. Nu hebben bewoners nog vrij uitzicht.
5. Bewoners van Olmenstaete willen graag in gesprek over de invulling van de ontmoetingsruimte. Hiertoe wordt een afspraak met bewoners, Brentano en Woonzorg gepland.

Input besproken met de architect / SVP

6. Hoe gaat het laden en lossen? Zorgt het niet voor opstopping op de parkeerplaats? De parkeerplaats wordt toegankelijk van twee kanten, dus in het geval van ophouding kunnen bezoekers via de andere route een parkeerplek vinden.
7. De parkeerdruk is hoog, neemt de parkeerdruk nu toe? Hoe zorg je ervoor dat bezoekers en medewerkers van Brentano niet op parkeerplaatsen van Olmenstaete parkeren? Er komen bordjes bij de parkeerplaatsen om het onderscheid duidelijk te maken.
8. Parkeren bezoekers en medewerkers van de Olmenhof. Zij zullen parkeren aan de noordzijde van het gebouw. Er wordt voorzien in 2 à 3 invaliden parkeerplaatsen nabij de ingang.
9. Wordt de gevel met de lichte kleur baksteen niet snel vies? Met de keuze voor een goede kwaliteit baksteen, voorkom je dat luchtvervuiling en regen een zwarte aanslag op de gevel veroorzaakt.
10. De vorige keer ging volgens mij de voorkeur uit naar een u-vormig gebouw en niet een naar een carré.
11. Door de bomen in het ontwerp, wordt de vrije uitkijk vanaf de woningen bij Olmenstaete belemmerd.
12. Het is mooi dat het gebouw er zo licht en vriendelijk uit ziet, het is wel best groot.
13. Komt het gebouw nu dicht bij de straat, aan de kant van de Landtong? Het bestaande gebouw staat met zo'n 12,1 meter afstand vanaf het trottoir. De nieuwe Olmenhof staat op zo'n 4,4 meter afstand van het trottoir.
14. Zijn er voldoende fietsplekken voor bezoekers? De bewoners van de Olmenhof en het personeel hebben een gezamenlijke inpandige fietsenstalling. In de buitenruimte voor de hoofdentree is momenteel rekening gehouden met 12 parkeerplekken voor fietsen van bezoekers.
15. Er kwamen vragen over hoe het met duurzaamheid zit en of er zonnepanelen op het dak komen. Er zijn hoge duurzaamheidsambities; waaronder toepassing van CLT, passiefbouw en duurzame bodemenergie- en klimaatinstallaties (WKO). Voor de BENG berekening zijn zonnepanelen niet nodig, Brentano zal zelf zonnepanelen op het dak aanbrengen.

Input besproken met landschappers / Copijn

16. Is de tuin open of gesloten? De tuin wordt afgesloten met beplanting. Het is niet zo dat er een hek met een slot erop komt. Brentano mag vanwege de wet bewoners niet opsluiten.
17. Men vindt het belangrijk dat de buitenruimte goed rolstoeltoegankelijk is.
18. Een groene bestratingsmogelijkheid zoals grasbetontegels op de parkeerplaats zou een oplossing kunnen bieden om het terrein meer te vergroenen.
19. Zijn grastegels goed beloopbaar en rolstoeltoegankelijk?

20. De fietsenstalling in Olmenhof lijkt groot in vergelijking met de nieuwe fietsenstalling voor Olmenstaete.
21. Men is bang dat er in het huidige plan niet genoeg parkeergelegenheid is voor de fiets. Men stelt het 'Zonnehuis' voor om naar te kijken als referentie.
22. Bewoners van Olmenstaete vinden het belangrijk dat hun uitzicht / zicht op de auto's niet wordt geblokkeerd door grote bomen. Voorstellen zijn; lage heesters, leibomen of het verplaatsen van de bomen naar een locatie verder vanaf het raam.
23. Bewoners van Olmenstaete geven aan waarde te hechten aan zicht op een jaarrond aantrekkelijk groen ontwerp, waaronder de beplante wadi.
24. Er is vraag naar de precieze m2 groen van het nieuwe plan. Ook werd er gevraagd naar het verschil in oppervlakte groen vergeleken met het oude plan.
25. Er werd opgemerkt dat er veel wateropvang nodig is en men maakt zich zorgen of dit wel in de tuin geborgen kan worden. Gesuggereerd wordt om te werken met ondergrondse kratten als waterreservoirs, zodat dit water ook weer duurzaam kan worden gebruikt voor irrigatie.
26. Er werd een idee geopperd om bordjes met namen en informatie bij de bomen/planten te plaatsen.
27. Men maakt zich zorgen of een vrachtwagen de draai kan maken op de parkeerplaats.
28. Een omwonende maakt zich zorgen of de beplanting (haag en bomen) aan de noordzijde van het gebouw wel genoeg zonlicht krijgt.
29. Er wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de entree herkenbaar wordt.
30. Men maakt zich zorgen over lijkwagens en bevoorradingstvoertuigen die lang op de parkeerplaats in het zich stil zouden staan. Hoe lang staan deze wagens op het terrein?
31. Is er een risico dat er een file ontstaat bij de hoofdingang?
32. Denk aan de positieve gezondheid van de buurt.

8. Afronding

Om 21.15 uur gingen de laatste aanwezigen naar huis. De sfeer gedurende de avond was over het algemeen goed, hoewel de toonzetting van enkele aanwezigen gedurende de plenaire bijeenkomst voor enige spanning zorgde. Zij benadrukten het belang van bepaalde punten, zoals een groen dak en gevelbeplanting, in de ontwikkeling. Wij hebben aangegeven dat er veel ambities in het plan zitten, zoals houtbouw en passieffhuis en dat niet alles kan worden meegenomen. Er is veel behoefte aan het verpleeghuis en omwille van de haalbaarheid worden keuzes gemaakt.

Wij gaan verder met de verzamelde input houden de omwonenden en iedereen die zijn contactgegevens heeft achtergelaten op de hoogte van de voortgang. De gemeente zal de concept Projectnota naar verwachting in februari publiceren.



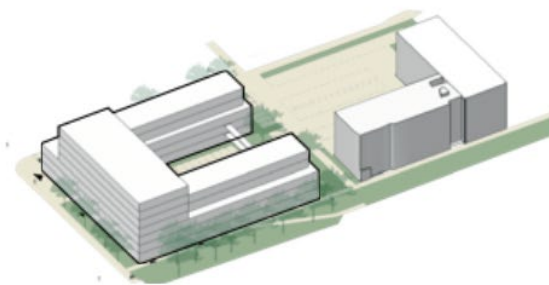
Foto's tijdens de bijeenkomst

Vragen die tijdens de bijeenkomst niet direct konden beantwoord worden hieronder verduidelijkt.

Grootte van het gebouw

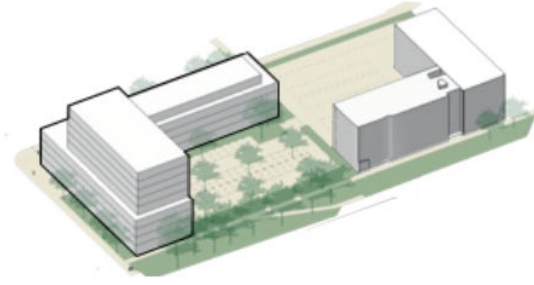
Het lijkt erop dat het volume door het toenemen van het aantal zorgeenheden is vergroot, klopt dat? Nee dat klopt niet, dat wordt hieronder uiteen gezet.

Op de bijeenkomst van 12 april 2023 zijn de modellen hieronder gepresenteerd. Het programma bestond uit 60 zorgeenheden (2-kamer) van elk 83 m² BVO en 60 woningen van 60 m² GBO met een aanvullend programma voor fietsenstalling en ontmoetingsruimte Olmenstaete kwam dit op 90 m² BVO. In totaal kwam het programma op **10.380 m² BVO**.



Cosy C

- Grote footprint
- 5 en 7 lagen
- Plint van 3 bouwlagen
- Klein intiem hof



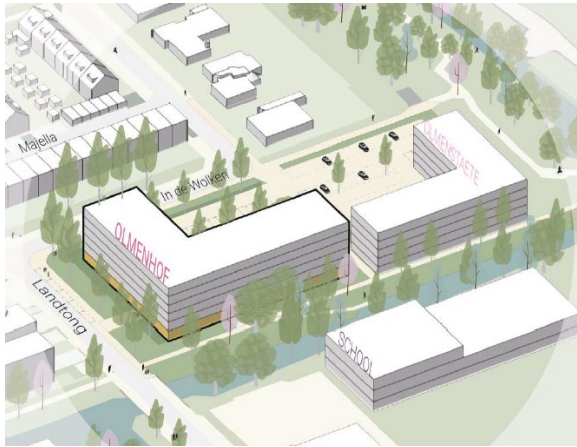
Dubbel L

- Minimale footprint
- 5 en 9 lagen
- Plint van 4 bouwlagen
- Groot hof aan het groen

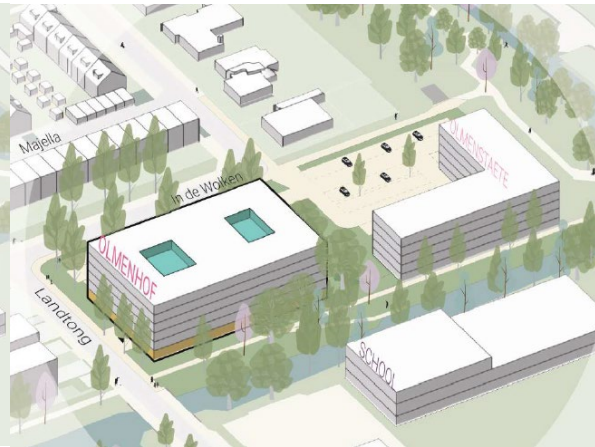
Input van participatiebijeenkomst in grote lijnen:

- Zorgen over **schaduwwerking en uitzicht**
- Zorgen over een te **fors volume, te hoog**
- Zorgen over **privacy, inkijk**
- Zijn er nog **andere vormen** mogelijk?
- Meer **functies voor de buurt** in de plint. Buurtrestaurant functie is juist een goede invulling, dit helpt tegen **eenzaamheid**.
- Biedt ruimte voor **bomen en groen!**
- Zorgen over **verkeer en logistiek**.

Brentano heeft aangegeven 120 zorgeenheden te willen huren, van 2-kamer zorgeenheden naar studio's, per zorgeenheid kwam dit op 75 m2 BVO en op de begane grond waren een aantal ondersteunende functies en de kantoren van Brentano. Het totale gebouw was totaal **10.250 m2 BVO**. De modellen hieronder worden op 5 oktober 2023 in 't Huis aan de Poel tijdens de participatiebijeenkomst toegelicht. Tijdens deze participatiebijeenkomst is een duidelijke voorkeur voor het atrium model uitgesproken.

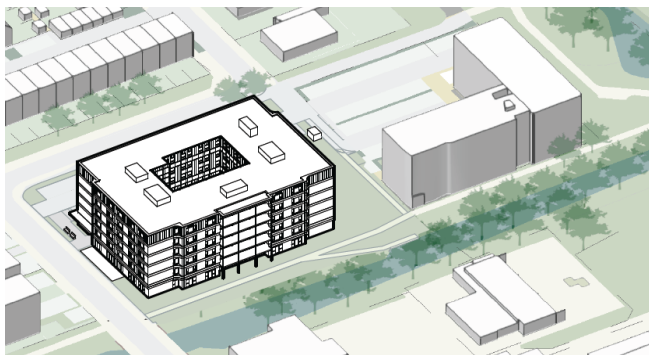


Figuur 1 Gespiegelde L



Figuur 2 Atrium-model

Op de participatiebijeenkomst op 16 januari 2025 wordt het atrium model dat verder is uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp toegelicht. Brentano heeft ervoor gekozen om haar kantoor niet op de begane grond te vestigen, in plaats daarvan worden 14 zorgeenheden voor mensen met een somatische aandoening te realiseren. In totaal komt het programma op **9.866 m2 BVO**.



Figuur 3 Atrium model voorlopig ontwerp

Hoeveelheid groen

Er werd gevraagd hoeveel groen versus bebouwing er is en komt. Zie berekening hieronder en zie ook tekening in bijlage 2. De verhouding verhard - onverhard blijft nagenoeg gelijk. Op het gebied van duurzaamheid en biodiversiteit heeft Woonzorg hogere ambities dan de landelijke vereisten.

Woonzorg geeft de voorkeur aan een hoge kwaliteit groen op het terrein boven een groen dak of een groene gevel. Op het dak komen zonnepanelen en dat werkt in combinatie met groen niet goed. Op het terrein komen diverse planten en veel bomen terug, dit is goed voor de biodiversiteit en tegen de hittestress. Voor de doelgroep is het van belang dat ze van een prettige buitenruimte gebruik kunnen maken.

Verharding terrein en dakoppervlak bestaand			Verharding terrein en dakoppervlak nieuw		
Verhard oppervlak	5.262		Verhard oppervlak (patio en groen dak op nieuwe fietsenstalling)	5.365	
Onverhard	3.427		Onverhard	3.324	
Parkeerstraat zuidkant bestaand			Parkeerstraat zuidkant nieuw		
Verhard oppervlak	624		Verhard oppervlak	347	
Onverhard	1.105		Onverhard	1.382	
Totaal			Totaal		
Verhard oppervlak	5.886	56%	Verhard oppervlak	5.712	55%
Onverhard	4.532	44%	Onverhard	4.706	45%

Hoogte gebouw

Er werd gevraagd naar de hoogte van het gebouw bestaand en nieuw. Het huidige gebouw bestaat uit 6 bouwlagen (17 meter) en heeft op een deel van het dak een grote installatieruimte (20,3 meter).



doorsnede - bestaande gebouw
(daklijn op 20,3 meter)



doorsnede - nieuwe gebouw
(daklijn op 19,45 meter)