



Titel	Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114
Nummer	Z-2017-004585 D20-020442
Datum	4 februari 2020
Portefeuillehouder	F.C. Gordon
Projectmanager	R. Koekenbier
Ambtelijk opdrachtgever	J.A. de Poorter

1. Aanleiding

Deze Startnotitie betreft het initiatief van GvP Development B.V., eigenaar van het kantoorpand aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114, om op deze locatie een geheel nieuw woongebouw te realiseren met daarin ongeveer 310 appartementen van gemengde grootte. Het realiseren van deze appartementen past binnen de gemeentelijke visie om meer woningen toe te voegen in het Stadshart waarvan een groot deel in het middeldure segment.

Het realiseren van de appartementen past niet binnen het huidige bestemmingsplan en daarom dient er een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Voornoemde procedure wordt voorafgegaan door deze Startnotitie.

1.1 Voorgeschiedenis

De planvorming voor het project aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114 loopt reeds enige tijd. In het voorjaar van 2018 heeft het toenmalig college van B&W de ontwerp Startnotitie hiervoor ter inzage gelegd. Het plan van toenmalig eigenaar Forum Capital betrof de bouw van een vierkant woongebouw, aan alle zijden tot 32 meter hoog, met daarin ongeveer 290 appartementen. Op de ontwerp Startnotitie zijn veel reacties binnengekomen van omwonenden. Deze reacties zijn mee teruggenomen om te bezien of het schetsontwerp voor deze locatie zou kunnen worden aangepast. In november 2018 is het eigendom van het pand en het bijbehorende parkeerterrein aangekocht door GvP Development B.V. Redevco is eigenaar van deze B.V. en AM is de ontwikkelaar en risicodragende partij van deze ontwikkeling. Sindsdien heeft dit bedrijf gewerkt aan het uitwerken van een aanpassing van het plan en heeft hierover overleg gevoerd met de gemeente om te komen tot een aanpassing die past binnen de gemeentelijke beleidskaders en verder in procedure zou kunnen worden gebracht in een Startnotitie. Dat punt is nu bereikt met het uitbrengen van deze Startnotitie. In deze Startnotitie is opgenomen welke wijzigingen zijn doorgevoerd en wordt het aangepaste schetsontwerp en haar inpassing in de omgeving uitgelegd, waarbij ook wordt gerefereerd aan de gemeentelijke beleidskaders.

1.2 Rol Startnotitie

Een Startnotitie loopt vooruit op de procedure voor een bestemmingsplanwijziging óf op de procedure voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. In dit geval is gekozen voor een bestemmingsplanwijziging. Een Startnotitie geeft het ruimtelijk kader en randvoorwaarden op basis waarvan daarna voornoemde bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen. De Startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben en of het op die basis haalbaar is om verder te gaan met het project. Daarnaast vervult de ontwerp Startnotitie een belangrijke rol bij de participatie van belanghebbenden. Vragen en opmerkingen van belanghebbenden worden door het college van een antwoord voorzien en deze worden tezamen met de Startnotitie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, zodat de raad deze mening mee kan wegen in haar besluitvorming. Bij deze Startnotitie is daarom ook de Nota van



Beantwoording gevoegd die is opgemaakt naar aanleiding van de ontwerp Startnotitie uit voorjaar 2018.

Wanneer de raad de Startnotitie vaststelt, dan is het ruimtelijk kader voor dit plan vastgelegd op basis waarvan het bestemmingsplan kan worden opgesteld.

1.3 Projectdoelstelling

Met de realisatie van een hoogwaardig appartementencomplex wil het college invulling geven aan haar doelstellingen om het Stadshart een kwalitatieve impuls te geven én om ruimte te bieden aan de bouw van woningen in voor een groot deel het middeldure segment om te voldoen aan de enorme vraag naar woningen in Amstelveen. De locatie maakt deel uit van de oostkant van het Stadshart alwaar de visie is om het gebied te transformeren naar een hoogwaardig stedelijk woonmilieu waar ruimte is voor het toevoegen van 400 tot 800 woningen, zoals is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen in Amstelveen.

1.4 Plangebied en gebiedsbegrenzing



Het project is gesitueerd aan de rand van het Stadshart, dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Mr. G. Groen van Prinstererlaan. Geografisch behoort de locatie tot het deelgebied Stadshart-Oost, waar bijvoorbeeld ook de Stadstuinen, de Burgemeester Haspelslaan en Van Heuven Goedhartlaan (beide voor zover gelegen ten zuiden van de Mr. G. Groen van Prinstererlaan) deel van uitmaken.

Het huidige kantoorpand bestaat uit 4 bouwlagen met een totaaloppervlakte van ongeveer 4.500 m². Het pand heeft al enkele jaren geen reguliere huurder meer, staat leeg en wordt in opdracht van de eigenaar beheerd door een leegstandsbeheerorganisatie. Momenteel maakt tijdelijk een basisschool gebruik van een klein deel van het pand. De initiatiefnemer stelt voor het bestaande kantoorpand te slopen en op de vrijkomende plot een appartementengebouw te realiseren met daarin ongeveer 310 appartementen. Het nieuwe gebouw wordt, net als het beschreven plan uit de ontwerp Startnotitie, groter dan het huidige gebouw. Het plan beslaat tevens het huidige privéparkeerterrein van het kantoorgebouw, het openbare parkeerterrein en (delen van) de groene randen rondom het huidige kantoorgebouw. De verschillen van het nieuwe schetsontwerp met het plan uit de ontwerp Startnotitie worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht.



2. Analyse huidige situatie

2.1 Omgevingsanalyse

Het locatie is prominent gelegen in Amstelveen aan de rand van het Stadshart: in oost-west-richting aan de doorgaande Mr. G. Groen van Prinstererlaan en in noord-zuidrichting aan een doorlopende groene singel. De Mr. G. Groen van Prinstererlaan vormt tevens een onderdeel van de binnenstedelijke parkeerring rond het Stadshart, zoals deze in de Ruimtelijke Uitwerking Visie Stadshart Amstelveen is opgenomen. Aan de oostzijde ligt de Burgemeester Haspelslaan. Dit is een duidelijke zichtas en verkeersas richting het Stadshart en voormalig Hudson's Bay, echter in mindere mate voor autoverkeer aangezien de parkeergarages van het Stadshart niet bereikbaar zijn vanaf de Haspelslaan. Aan de zuidzijde bevinden zich twee kantoorgebouwen waarin verschillende bedrijven gevestigd zijn.

De stedenbouwkundige structuur ter plaatse van dit oostelijk deel van het Stadshart is vrij rechthoekig van opzet. De locatie bevindt zich op een overgangspunt in de stad waar de schaal van de bebouwing varieert: aan de westzijde en noordzijde is de bebouwing kleinschalig van aard terwijl de bebouwing aan de oostzijde en zuidzijde grootschalig van aard is, met de bebouwing rond de Stadstuinen en Handelsplein. De groene singel aan de westkant heeft een wandelpad dat loopt van de wijk Elsrijk tot aan het Buitenplein in het Stadshart. Door de groene afscherming met hagen tussen het wandelpad en de kantoren heerst er een enigszins anonieme sfeer aan deze zijde. Het is mogelijk dat deze situatie in het donker onveilig kan aanvoelen, wanneer de kantoren gesloten en de parkeerterreinen verlaten zijn.

In de directe omgeving zijn enkele (groepen) belanghebbenden te benoemen:

- De omwonenden/ woningeigenaren van de woningen op de hoek Mr. G. Groen van Prinstererlaan-Haspelslaan (Mr. G. Groen van Prinstererlaan 115-185).
- De omwonenden/ woningeigenaren van de woningen aan de overzijde van de singel aan de Gerard Doulaan.
- Het tegenover gelegen Open Hof (eigendom van de Protestantse gemeente).
- De woningen aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan aan weerszijden van het Open Hof.
- Het ten zuiden van de locatie gelegen kantoorgebouw aan de Burgemeester Haspelslaan (eigendom van Stena Realty).

Met voornoemde belanghebbenden zijn de groepen benoemd die zich in alle windrichtingen rondom de projectlocatie bevinden.

2.2 Analyse vastgoed

Het huidige kantoorpand dateert uit de jaren '70. Het kantoor is destijds gebouwd voor een advocatenkantoor dat daar tot eind jaren '90 huurder is geweest. Daarna is het pand gerenoveerd en is een accountantskantoor tot enige jaren geleden de hoofdhuurder geweest. De laatste paar jaar zijn er nog enige kleinere huurders geweest. Vervolgens is het pand leeg komen te staan. In die constellatie heeft de eigenaar de afweging gemaakt of herinvesteren in het pand met de kantoorfunctie toekomstwaarde zou hebben. In overleg met de gemeente is toen geconstateerd dat het wenselijker zou zijn om voor deze locatie te denken aan woningbouw dan aan voortzetting van de kantoorfunctie. In de periode tussen de ontwerp Startnotitie en nu is het pand in 2018 ook nog korte tijd gekraakt geweest. Na vertrek van de krakers heeft de eigenaar voor het pand professioneel leegstandsbeheer ingeschakeld.



Aanzicht van het kantoorpand aan de voorzijde (links) en achterzijde (rechts)

2.3 Stedenbouwkundige analyse

Huidige situatie

Het kantoorgebouw is medio jaren '70 gebouwd aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan. De omliggende bebouwing aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan was op dat moment reeds aanwezig. Dit geldt met name voor de naastgelegen appartementen uit de jaren '60, het Open Hof aan de overzijde en de bebouwing aan de Gerard Doulaan aan de andere kant van de singel. Het achtergelegen gebied, langs de Burgemeester Haspelslaan en het gehele Stadshart zijn sindsdien echter grondig veranderd. De kantoorgebouwen ten zuiden van de projectlocatie zijn medio jaren '80 gerealiseerd en opvolgend hebben tussen 2000 en 2010 enkele grotere structuurwijzigingen in dit oostelijk deel van het Stadshart plaatsgevonden. De Stadstuinen met bijbehorende woonbebouwing zijn toen aangelegd en het Handelsplein is bebouwd met kantoren. De bebouwing is hoger en meer volumineus geworden en de openbare ruimte, zoals bij de Stadstuinen, heeft een hoogwaardiger kwaliteit gekregen. De transformatie van het gebied gaat tot op de dag van vandaag door, getuige de recente nieuwbouw van appartementen en een hotel aan de Van Heuven Goedhartlaan en de bouw van appartementen op de parkeergarage Buitenplein.

Nieuwe situatie

De herontwikkeling van het pand past in het hoogwaardiger maken van het oostelijk deel van het Stadshart. Het gebouw is te beschouwen als markering van het Stadshart. Met de komst van de appartementen wordt de functie van de Burgemeester Haspelslaan als kwalitatieve aanloopstraat naar het Stadshart versterkt. Het huidige kantoorgebouw met parkeerterrein wordt vervangen door een hoogwaardig woongebouw met sprekende architectuur, dat past binnen het stedenbouwkundige raamwerk van het Stadshart ter plaatse.



Positie van het gebouw (gele ster) binnen de structuur van het Stadshart



Belangrijk is dat het nieuwe gebouw alzijdige kwaliteiten heeft, dat wil zeggen naar alle kanten een open uitstraling heeft. Het realiseren van een woongebouw met enig volume past op deze plek aan de rand van het Stadshart en aan de stadsring die de Mr. G. Groen van Prinstererlaan is. Het realiseren van de woonfunctie sluit aan op het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen in Amstelveen (vastgesteld in de gemeenteraad van 9 november 2016), maar ook aan de op 2 oktober 2019 door de raad vastgesteld Hoogbouwvisie waarin is opgenomen dat in de strook langs de Burgemeester Haspelslaan tot aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan hoogbouw mogelijk is. In het voornoemde Ontwikkelingsperspectief is opgenomen dat aan de oostkant van het Stadshart meer verdichting kan plaatsvinden zodat een hoogwaardig stedelijk woonmilieu kan ontstaan, met een ontwikkelpotentie van 400 tot 800 woningen. Er wordt hierbij uitgegaan van een kwaliteit vergelijkbaar met de appartementen aan de Stadstuinen. Het inpassen van wonen past ook in de Ruimtelijke Uitwerking Visie Stadshart Amstelveen die op 21 juni 2017 in de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin is benoemd dat in dit oostelijke deel van het Stadshart een meer stedelijk gemengd milieu kan ontstaan, waarbij wonen en werken door elkaar plaatsvindt. Door het toevoegen van een kwalitatief en hoogwaardig woonprogramma wordt het economische draagvlak van het Stadshart versterkt en wordt de levendigheid in het Stadshart ook in de avonden bevorderd.

3. Toetsingskader (beleid, wetgeving en wensen)

3.1 Juridisch planologisch kader

Voor het project vigeert momenteel het bestemmingsplan "Amstelveen Stadshart" uit 2009. De bestemmingsaanduiding op deze locatie is "Kantoor" (K), "Parkeren" (V-P) en "Groen" (G). De bestemming Kantoor is aangegeven met een bouwvlak dat 100% bebouwd kan worden (en ook als zodanig in de huidige situatie bebouwd is) en een vlak zonder bouwvlak dat wordt gebruikt als parkeerterrein behorend bij het kantoorgebouw. De maximale bouwhoogte van het kantoorgebouw is voor het grootste deel 15 meter en voor een kleiner deel aan de zijde van de singel 12 meter. De openbare parkeerplaats is apart bestemd voor "Parkeren"



Kaartonderdeel uit het vigerende bestemmingsplan (binnen het roze vlak is het bouwvlak van het huidige kantoorpand zichtbaar, het grijze vlak met de aanduiding V-P betreft het huidige openbare parkeerterrein)



3.2 Eigendomssituatie

Het huidige pand en het bijbehorende parkeerterrein is in handen van één eigenaar, GvP Development B.V. Dit bedrijf is een onderneming van ontwikkelaar AM. GvP Development heeft het pand en parkeerterrein sinds eind 2018 in eigendom. De overige grond, te weten het openbare parkeerterrein en de groene randen, zijn in eigendom bij de gemeente.

3.3 Milieu

Geluid

Voor de nieuw te bouwen appartementen moet voor het aspect wegverkeerslawaaï onderzocht worden of deze voldoen aan de Wet geluidhinder. Het gaat daarbij ten minste om het verkeer op de Mr. G. Groen van Prinstererlaan en de A9. Indien de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, moeten hogere waarden worden vastgesteld en dient beoordeeld te worden of het plan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid dat is vastgelegd in de 'Deelnota Hogere Waarden'.

Luchthavenindelingbesluit

Het nieuwe woongebouw ligt niet in zone 3 of zone 4 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en ook niet binnen de 20 Ke-contour.

Het LIB kent daarnaast regels met betrekking tot de maximaal toegelaten bouwhoogten in de omgeving van Schiphol. De maximale toetshoogte voor de radar hier bedraagt 39 meter boven NAP (43 meter vanaf maaiveld, aangezien maaiveld op min 4 meter NAP ligt). Wanneer het gebouw hoger wordt, is een positief advies nodig van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Daarnaast geldt een algemene maximale bouwhoogte die op deze locatie tot 53 meter boven NAP bedraagt. Voor hogere bouwhoogtes is een Verklaring van geen Bedenkingen nodig van de ILT.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van voorgestelde appartementen is ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als NIBM-categorie is namelijk aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500- woningen met één ontsluitingsweg. Met dit project worden ongeveer 310 appartementen mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig.

Ten aanzien van het onderwerp stikstof heeft een uitspraak van de Raad van State in 2018 ervoor gezorgd dat het "Programma Aanpak Stikstof" niet meer gebruikt mag worden bij ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot Natura 2000-gebieden. De precieze gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen in heel Nederland worden steeds meer duidelijk nu het kabinet maatregelen heeft aangekondigd die het stikstofprobleem bij de bouw van woningen moet verlichten. Het is duidelijk dat het project aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114 ook moet voldoen aan deze regelgeving.

Risicobronnen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation of een andere inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

Flora en Fauna

Het gebied ligt in het Stadshart en kent op voorhand geen bijzondere natuurwaarden. Er heeft een quick scan flora en fauna plaatsgevonden om mogelijk negatieve gevolgen voor



beschermde flora en fauna ter plaatse in beeld te brengen. Uit deze scan bleek dat vervolgonderzoek naar vleermuisverblijfplaatsen nodig is. Ook dit vervolgonderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het plangebied een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en geen essentieel onderdeel is van dit foerageergebied. Wel wordt het huidige kantoorpand gebruikt als verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis. Hiervoor dient voorafgaand aan het werk een ontheffing te worden aangevraagd waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Verder zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Wel is aandacht nodig voor broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten direct rondom het gebouw; broedende vogels mogen immers nooit verstoord worden.

Bodem

Er zijn op en rond de projectlocatie geen historische bodemonderzoeken bekend. Gezien de functie van het kantoorgebouw in de afgelopen jaren is er geen verwachting dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor woningbouw. Advies is wel om na de sloop van het gebouw een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, zodat voor aanvang van de nieuwbouw kan worden vastgesteld of de bodemkwaliteit geschikt is voor het bouwen van woningen.

Water

Het bebouwen van deze locatie overstijgt het huidige bouwvlak inclusief de verharding. Dit betekent dat in de toekomstige situatie meer oppervlakte wordt verhard dan in de huidige situatie aanwezig is. Waternet heeft aangegeven dat minimaal 10% van de extra verharding ten opzichte van de huidige situatie dient te worden gecompenseerd als water. Ook kunnen maatregelen worden genomen waardoor de opvang van hemelwater vertraagd kan worden. Hierdoor zou minder watercompensatie in de vorm van extra oppervlaktewater benodigd kunnen zijn. Dit dient te worden getoetst door Waternet.

Kabels en leidingen

Voor de locatie is een zogenaamde KLIC-melding gedaan waarbij alle in de bodem aanwezige kabels en leidingen zijn opgenomen. Hieruit blijkt dat de doorlopende kabels en leidingen in de straatprofielen van de Mr. G. Groen van Prinstererlaan en de Burgemeester Haspelslaan liggen. Deze kabels en leidingen worden in principe niet aangetast bij de bouw van het nieuwe complex, wellicht dienen ze tijdelijk beschermd of verlegd te worden. De overige kabels en leidingen op het terrein betreffen leidingen ten dienste van het huidige gebouw en de parkeervoorzieningen. Deze dienen bij de nieuwbouw te worden verwijderd en te worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Archeologie

Er is geen archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Bovendien is de projectlocatie kleiner dan 10.000 m² waarbij geen archeologisch onderzoek nodig is.

Energie en duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 geldt BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) als nieuwe wetgeving in Nederland die de huidige EPC-norm voor nieuwbouw vervangt. BENG is gebaseerd op de "Trias Energetica", een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De huidige EPC-methode om de energieprestatie van woningen te berekenen voldoet niet meer. Bij de huidige EPC nieuwbouweis is het bijvoorbeeld mogelijk om het energieverlies van een woning door de gebouwworm, bijvoorbeeld door een grote glaswand, te compenseren met zonnepanelen.

Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m². De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er wordt een aparte eis gesteld aan de buitenkant



van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren. Dit noemen we BENG 1. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2.

De mogelijkheid bestaat dat dit bouwplan gebruik zal maken van bodemenergie, bijvoorbeeld met warmte-koude-opslag (WKO) of anderszins. Toepassing van bodemenergie leidt tot een ondergrondse ruimteclaim. Omdat de druk op de beschikbare ruimte in dit deel van Amstelveen groot is, wil de gemeente het gebruik sturen. Door het opstellen van regels en het in kaart brengen van de koude- en warmtebronnen en de systemen in de ondergrond wordt de ondergrondse ruimte zo efficiënt mogelijk verdeeld. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2014 de Verordening Bodemenergie Amstelveen 2014 vastgesteld. Hierbij is het Stadshart en omgeving als interferentiegebied aangewezen. Bij de realisatie van een WKO dienen daarom de regels, zoals opgenomen in de verordening Bodemenergie Amstelveen 2014, gevolgd te worden. Voor het verwarmen van dit appartementencomplex is in het Stadshart overigens ook het bestaande warmtenet beschikbaar.

3.4 Beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn voor het project van belang:

Woonagenda 2015-2018 (2016)

Op 9 maart 2016 heeft de gemeenteraad de Woonagenda Amstelveen 2015-2018 vastgesteld. De grootste opgave die in de nieuwe woonagenda wordt geformuleerd is te zorgen voor voldoende woningen in het dure en middeldure segment als voorwaarde om de doorstroming te stimuleren. Onderkend wordt dat bij binnenstedelijke transformatie de kosten dermate hoog kunnen zijn dat de uitbreiding van de voorraad vooral in het middeldure en dure segment zal plaatsvinden, zowel koop als huur. Op 30 september 2016 is op de woonagenda Amstelveen 2015-2018 een aanvullende motie ingediend, die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen. In deze motie is opgenomen dat gestimuleerd moet worden dat er meer middeldure huur- of koopwoningen gerealiseerd worden en dat het percentage te realiseren woningen in het dure segment lager is dan 25% van het bouwvolume en alleen in uitzonderingsgevallen daarvan af te wijken.

Woonagenda 2020-2023 (2020) (Ten tijde van schrijven van deze Startnotitie in besluitvorming)

Eind 2019 is de geactualiseerde Woonagenda 2020-2023 door het college ter inzage gelegd. Deze Woonagenda is op meerdere onderdelen aangepast en geactualiseerd. Ten aanzien van de programmering van nieuwbouw is opgenomen dat minimaal 50% van de woningen in het middensegment gebouwd moet worden, waarbij gestreefd wordt dat het hoge en lage segment daarbinnen ongeveer "fifty-fifty" wordt verdeeld. Ongeveer 25% van het woonprogramma wordt in de vrije sector gerealiseerd. De overblijvende 25% kan flexibel worden ingezet voor alle segmenten. Het streven is om de verhouding koop-huur binnen alle voorgaande categorieën op 55%-45% uit te laten komen. Voorts is de doelstelling om voor de middensegment huurwoningen de "Verordening Doelgroepen Woningbouw 2018" (vanaf hier te noemen "Doelgroepenverordening") van toepassing te laten zijn. Hiermee zijn de huurprijzen in dit segment voor 20 jaar gereguleerd. Tot slot wordt aan de koopwoningen een zelfbewoningsplicht van 3 jaar gekoppeld en wanneer mogelijk ook een anti-speculatiebeding van 5 jaar.



Energie en duurzaamheid (2016)

De kaders voor duurzaamheid in de gemeente Amstelveen zijn vastgesteld in de gemeenteraad van 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij is een drietal focusgebieden benoemd:

- Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
- Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
- En iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Bij fysieke projecten wordt de derde pijler inclusieve stad ingevuld door Klimaatadaptatie; Het inrichten van gebouwen en omgeving rekening houdend met het veranderende klimaat. Een duurzaam gebouw gebruikt onder andere minder energie, is ecologisch verantwoord, en maakt gebruik van duurzame materialen. Belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouw en renovatie is dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energieopwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit 2012 getoetst en vanaf 1 juli 2020 moet minimaal worden voldaan aan de normen van BENG. De gemeente hecht eraan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is.

De gemeente stimuleert het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de GPR. GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Amstelveen streeft naar nieuwbouwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie.

Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen 2016 (2016)

Bij het vaststellen van de woonagenda op 9 maart 2016 is geconstateerd dat Amstelveen nog ongeveer 1800 woningen kan bouwen als regulier programma (een opgave die overigens momenteel wordt geactualiseerd, naar aanleiding van de verdere verdichtingsmogelijkheden die zich voordoen binnen Amstelveen). Verwacht mag worden dat daar uit transformatieprojecten nog eens 1000 woningen, met name appartementen, aan kunnen worden toegevoegd. Het antwoord op welke wijze deze programmatische opgave neerdaalt in de stad is beschreven in het Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief dat op 9 november 2016 is vastgesteld in de gemeenteraad. Het stuk beoogt een beeld te geven van het concrete ontwikkelperspectief van woningbouwlocaties in Amstelveen, beredeneerd vanuit huidige regelgeving, de huidige stedenbouwkundige structuur en de huidige woonwensen.

Voor de oostkant van het Stadshart is in dit stuk bepaald dat hier een hoogwaardig stedelijk woonmilieu kan ontstaan, waar met een verdere verdichtingsopgave ruimte is voor de bouw van 400 tot 800 woningen. De kwaliteit van de Stadstuinen is hierbij uitgangspunt voor de ontwikkeling, waarbij parkeren als gebouwde voorziening gerealiseerd wordt.

Ruimtelijke uitwerking visie Stadshart Amstelveen (2017)

Op 21 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Amstelveen deze visie op het Stadshart vastgesteld. Deze visie geeft de ruimtelijke kaders voor de ontwikkelingen die nu en in de toekomst in het Stadshart spelen en zullen gaan spelen. In de visie zijn vier functiegebieden benoemd waarbinnen het Stadshart zich verder kan ontwikkelen en profileren. Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114 behoort tot de zone van Stadshart-Oost waar de functie "stedelijk gemengd" voor is benoemd. Hier is het mogelijk om wonen en werken te mengen en benoemd is dat toevoegen van woningen de gewenste levendigheid op straat bevordert, ook in de avonduren. De kwaliteit van de entrees naar het Stadshart, zoals de Burgemees-



ter Haspelslaan, moet bevorderd worden, bijvoorbeeld door het toevoegen van meer levende plinten met wonen en werken, met aandacht voor de overgangszone van openbaar naar privé.

Hoogbouwvisie Amstelveen (2019)

Op 2 oktober 2019 is de Hoogbouwvisie Amstelveen door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Hoogbouwvisie geeft aan waar in Amstelveen hoogbouw mogelijk is. De visie is geen wet, maar geeft richtlijnen en kaders hoe de hoogbouw kan worden vormgegeven. De plint tot 18 meter is een belangrijke richtlijn. Accenten daarboven kunnen tot uiterlijk de LIB-grenswaarde reiken. Echter de bouwhoogte zal zich in schaal en maat verhouden tot de omgeving. Deze afweging dient per project te worden gemaakt.

Structuurvisie Amstelveen 2025 (2011)

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen. De Structuurvisie geeft aan dat de positie van het Stadshart versterkt moet worden maar dat er ook ruimte is voor het zogenoemde "Centrumstedelijk Wonen".

Groenstructuurplan (2008-2018)

Het Groenstructuurplan is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Het biedt op hoofdlijnen de Amstelveense visie op groen op basis waarvan bij ruimtelijke ingrepen goede afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt. Het benoemt tevens de specifieke karakteristieken van het Amstelveense groen en beschrijft ook de ambities om de groenstructuur verder te versterken. De groene zone aan de westzijde van de projectlocatie en langs de Mr. G. Groen van Prinstererlaan is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en is daarbij benoemd als wijkgroen. Wijkgroen is van belang voor het groene karakter van wijken, in dit geval voor de wijk Elsrijk, waarbij de groene zone feitelijk een langgerekte groene wandelroute is van Laan Walcheren tot aan het Buitenplein.

De Nota parkeernormen 2016 (2015)

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad deze nota vastgesteld. Hierin regelt de raad het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen bij o.a. voorzieningen, winkels en woningen. Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functiewijziging.

Maatwerk per situatie en locatie blijft mogelijk. Voor woningen gelden deze normen:

- Woning > 140 m² heeft 2 parkeerplekken per woning;
- Woning tussen 100 en 140 m² heeft 1,7 parkeerplekken per woning;
- Woning < 100 m² heeft 1,4 parkeerplekken per woning;

waarvan 0,3 voor bezoekers. Een nieuwbouwoontwikkeling moet zelf voorzien in de parkeerbehoefte. Projectsamenlijk kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de parkeernormen.

Mobiliteitsvisie Amstelveen (2020) (Ten tijde van schrijven van deze Startnotitie in besluitvorming)

In het najaar van 2019 heeft het college de Ontwerp Mobiliteitsvisie Amstelveen ter inzage gelegd. Hierin is de visie van Amstelveen neergelegd op de mobiliteit van haar bewoners en de doorgaande verkeersstromen die er binnen de stad aanwezig zijn. De Mobiliteitsvisie geeft antwoord op het mobiliteitsvraagstuk in het kader van de verdere verstedelijking van



Amstelveen en de regio, waarbij de nadruk ligt op verdichting van de stad, zonder de omringende polders verder te bebouwen. Doel van de mobiliteitsontwikkeling is om Amstelveen veilig, leefbaar en bereikbaar te houden. Het inzetten op “modaliteiten als één systeem”, openbaar vervoer, “mobiliteitshubs”, deelmobiliteit en gedifferentieerde parkeernormen is allemaal beschreven in deze visie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Eerst dient te worden aangegeven dat er een actuele regionale behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling, daarna dient te worden aangegeven of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen en daarna dient te worden aangegeven of de nieuwe locatie goed kan worden ontsloten of valt te ontsluiten. Bij deze ontwikkeling is sprake van het intensiveren van grondgebruik in bestaand stedelijk gebied waar sprake is van een goede ontsluiting.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2015) en provinciale ruimtelijke verordening (2016). De provincie stuurt de ruimtelijke ontwikkelingen met een structuurvisie en een ruimtelijke verordening. In het bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente echter een zeer ruime mate van beleidsvrijheid. Voor dit project is ook geen provinciaal belang aan de orde dat geborgd zou moeten worden in onderhavige ruimtelijke procedure. Er hoeft derhalve geen verdere toetsing plaats te vinden aan het provinciaal beleid.

4. Projectdefinitie

4.1 Beschrijving plan

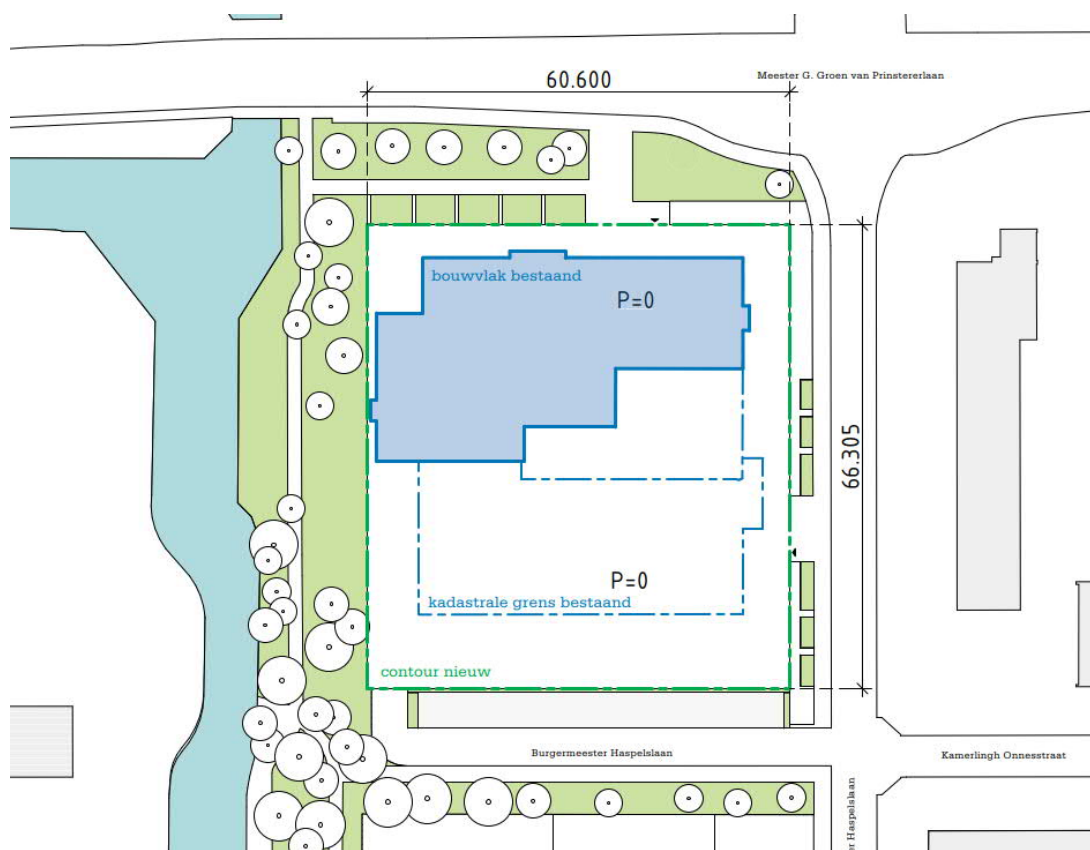
Het plan omvat het realiseren van een appartementengebouw met ongeveer 310 appartementen. Het gebouw staat, net als het schetsontwerp dat was opgenomen in de ontwerp Startnotitie, op een grondoppervlakte van ongeveer 60 bij 66 meter waarbij zowel ingangen zijn gelegen aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan als de Burgemeester Haspelslaan. Een van de twee grote verschillen met het schetsontwerp uit de ontwerp Startnotitie is dat het gebouw nu geheel opengewerkt is. Aan de zijde van de groenzone is geen dichte woonwand meer aanwezig, maar is het binnenterrein als openbaar toegankelijke buitenruimte direct betreedbaar. Deze ruimte is ook met doorgangen betreedbaar vanaf de Mr. G. Groen van Prinstererlaan en de Burgemeester Haspelslaan. Het andere grote verschil is dat er conform Hoogbouwvisie een plint wordt gehanteerd van 18 meter, met daarboven twee hoogteaccenten tot 17 lagen hoog (bijna 57 meter boven maaiveld) aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan en 15 lagen hoog aan de zuidzijde van het gebouw (ongeveer 51 meter boven maaiveld). Het parkeren wordt op twee lagen opgelost, waarbij één parkeerlaag ondergronds ligt en één parkeerlaag op maaiveld. Aan de twee straatzijdes wordt deze parkeerlaag op maaiveld omzoomd door woningen, zodat er direct contact is tussen de woningen en de straat, wat een verbetering is ten opzichte van het plan uit de ontwerp Startnotitie, waarbij de onderste laag woningen op half hoog boven maaiveld startte. In de ruimte op de hoek van de twee lanen is een commerciële functie voorzien, zoals mogelijk een fitnessruimte, zodat hier een levendig aanzicht wordt gecreëerd. De appartementen kennen een variatie in verschillende prijscategorieën en groottes, van het laagmiddeldure segment tot vrije sectorwoningen. Ten opzichte van de ontwerp Startnotitie is er meer



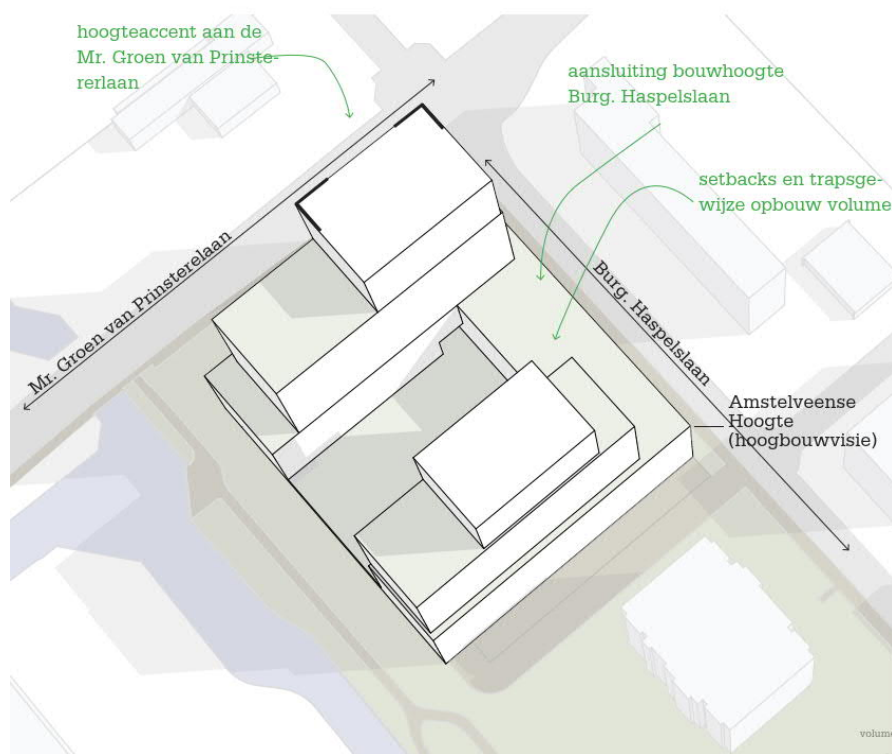
ruimte gekomen voor het middeldure segment, 66% nu in plaats van eerder 50%. Tot slot kent het gewijzigd schetsontwerp een daling van 2.000 m² bruto vloeroppervlakte t.o.v. het schetsontwerp uit de ontwerp Startnotitie (van ongeveer 30.500 m² naar 28.500 m²).

Impressies van het plan

Nu volgen enkele impressies van het gebouw en de vorm van het gebouw en de impact op de omgeving. Het betreft een schetsontwerp waarbij de massa en vorm zijn vastgelegd, maar waarbij de gevel en precieze inpassing van de woningen nog nader moeten worden uitgewerkt. Een en ander gebeurt ook in overleg met de Stadsbouwmeester.



Ruimtebeslag van het nieuwe plan ten opzichte van de huidige bebouwing. Aan de zuidzijde worden de huidige parkeerterreinen grotendeels bebouwd. Aan de noord en oostzijde wordt enkele meters naar buiten gebouwd. Aan de westzijde is als rooilijn dezelfde lijn aangehouden als het zuidelijk gelegen kavel met de twee bestaande kantoorgebouwen.



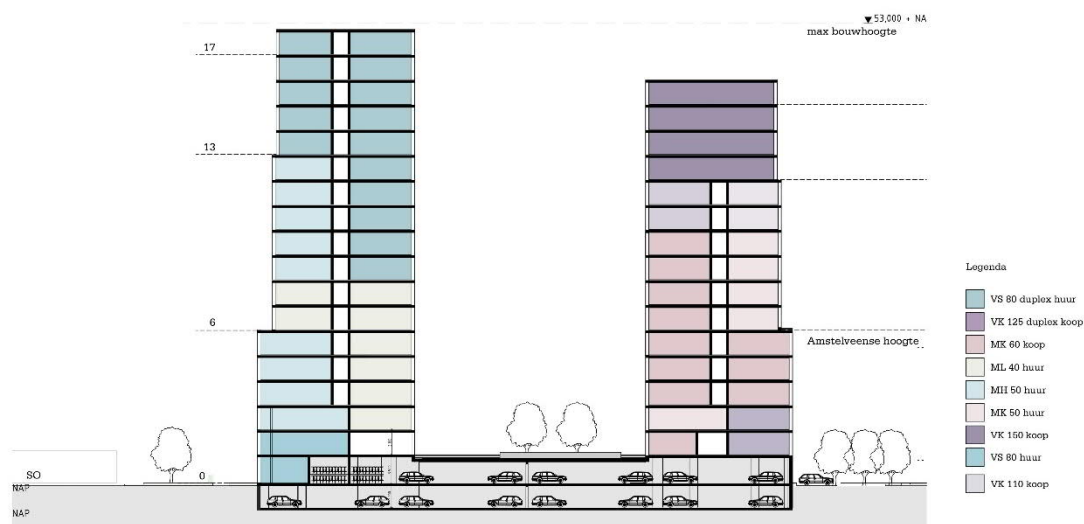
Het principe van het nieuwe plan op deze locatie gezien vanaf de zuid-westzijde: een onderbouw tot 18 meter hoog, hoogteaccenten tot 15 en 17 lagen hoog, een U-vorm met de opening aan de zijde van de park-zone, waarbij het binnenterrein openbaar toegankelijk is.



Zicht vanaf de noordwest-zijde, op basis van het thema energie en duurzaamheid.



Zicht op het pand vanaf de noordoostelijke zijde richting de kruising van de Burge-meester Haspelslaan en de Mr. G. Groen van Prinstererlaan, met daarbij een schetsuitwerking van de gevel.



Doorsnede van het gebouw, met enige duiding van inpassing van het woningbouwprogramma.



Loodrecht bovenaanzicht, met links de groenzone, de binnentuin en aan de noordzijde de Mr. G. Groen van Prinstererlaan en oostelijk de Burgemeester Haspelslaan.

4.2 Randvoorwaarden

Stedenbouw

Met de komst van een aantal markante ontwikkelingen verandert de skyline van het Stadshart in snel tempo. Te noemen valt de recente oplevering van de appartementen en het hotel aan de Van Heuven Goedhartlaan (± 40 meter) en de bouw van appartementen op de parkeergarage Buitenplein (± 50 meter). Daarnaast zijn er ook ontwikkelingen aan de as van de Mr. G. Groen van Prinstererlaan, zoals bij de Bankrastoren (± 70 meter) en zijn er plannen in ontwikkeling aan de Oranjebaan nabij Bankrashof. De ontwikkeling van deze appartementen aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan behoren bij het nieuwe beeld van het Stadshart, een ensemble van hedendaagse gebouwen in en om het Stadshart, een stedelijke omgeving met veel voorzieningen en openbaar vervoersverbindingen, waarbij hogere gebouwen ingepast kunnen worden.

Het gebouw wordt opgenomen in de rechthoekige structuur van de omgeving. Voor de exacte ligging van het gebouw worden de rooilijnen van de naastgelegen gebouwen in de strook tussen de groenstructuur en de Burgemeester Haspelslaan als uitgangspunt gehanteerd. Het pand komt dicht op de Mr. G. Groen van Prinstererlaan te staan dan het huidige gebouw, maar de bomen aan deze zijde blijven grotendeels behouden. Door het creëren van woningen aan de zijde van de groene zone alsook het openen van het gebouw richting deze groene zone, ontstaat er meer aansluiting tussen het gebouw en de omgeving. De entree van de parkeergarage wordt gesitueerd aan de zuidzijde van het gebouw, bereikbaar via een inrit vanaf de Burgemeester Haspelslaan en niet aan de drukke Mr. G. Groen van Prinstererlaan. Het gebouw voldoet aan de Hoogbouwvisie, maar het accent aan

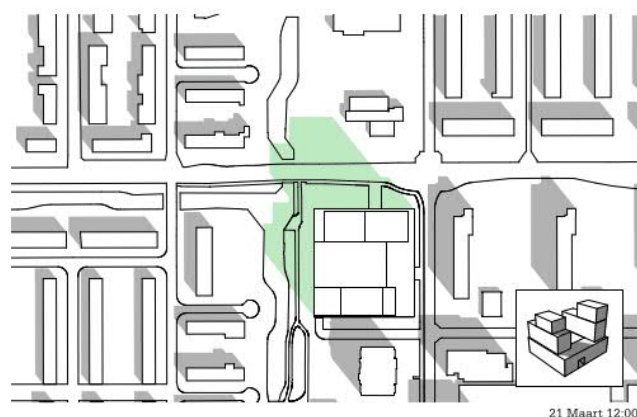
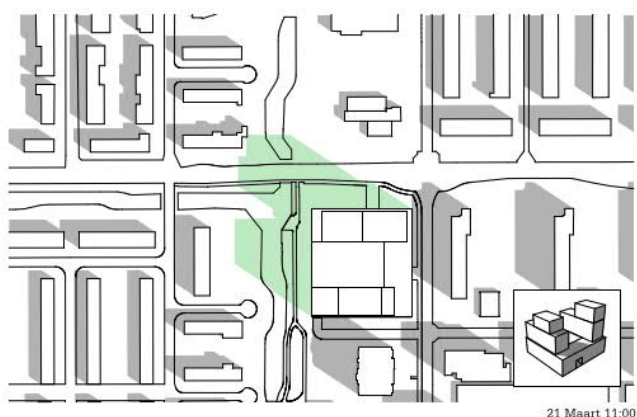
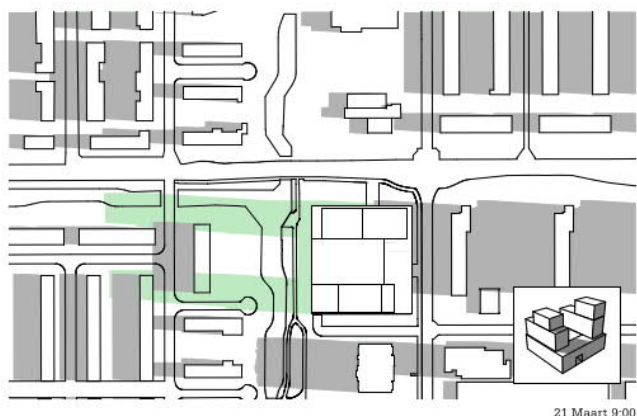


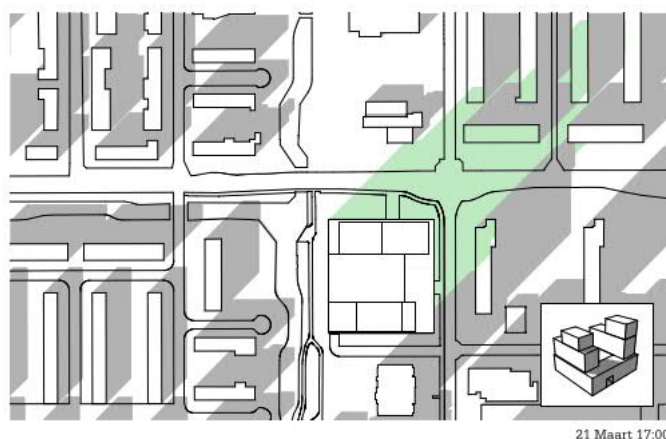
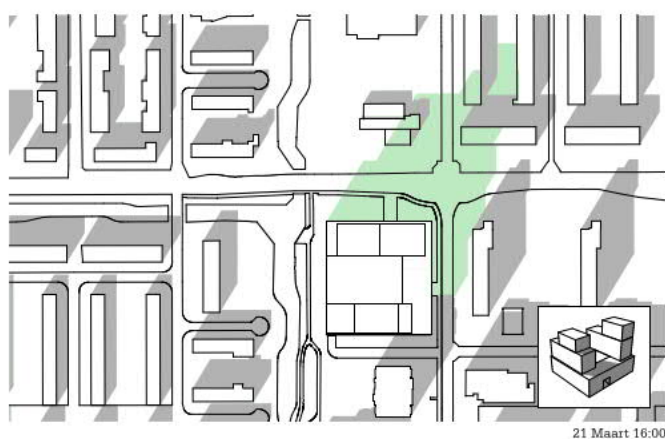
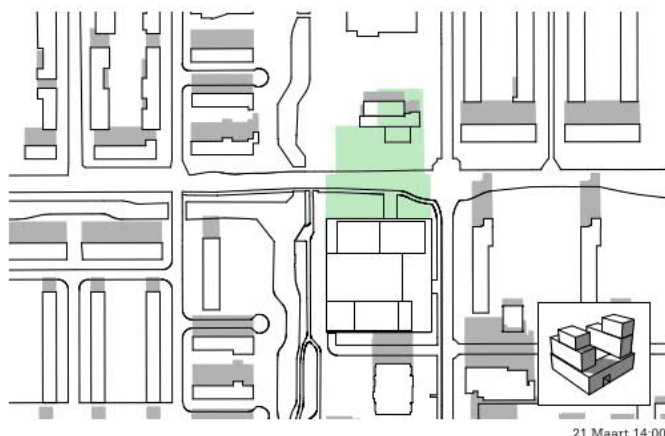
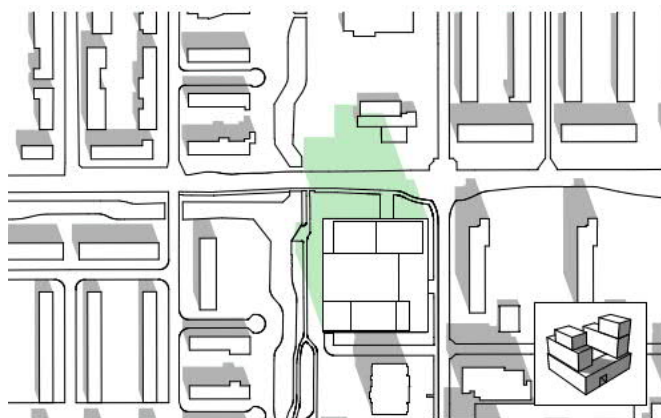
de Mr. G. Groen van Prinstererlaan voldoet niet geheel aan regel 4 (maximale diagonaal van 45 meter). Echter, door het toepassen van een setback en het verslanken van de top wordt het doel van de regel voor deze specifieke locatie voldoende behaald.

Bezinning

De initiatiefnemer heeft een zonnestudie gemaakt waaruit blijkt hoe de schaduwwerking van de nieuw te bouwen appartementen is op de omgeving. Leidend hierbij is de zonsituatie in maart, die vergelijkbaar is met de zonstand in september. Uiteraard zorgt de nieuwbouw voor schaduweffecten op de omliggende bebouwing, maar door de vormgeving van het gebouw, het terugleggen van de bovenste etages en de toppen accenten te laten zijn, zijn de gevolgen hiervan verminderd. Op www.amstelveen.nl/gvp114 zijn animaties te zien van de bezonningsstudie op verschillende tijdstippen in het jaar.

Hieronder treft u afbeeldingen van de uitgevoerde zonnestudie voor 21 maart (vergelijkbaar met 21 september). De groene vlakken betreffen de schaduwen van het gebouw. Van de overige gebouwen in de omgeving zijn ook de schaduweffecten weergegeven, niet van de in de omgeving aanwezige bomen.





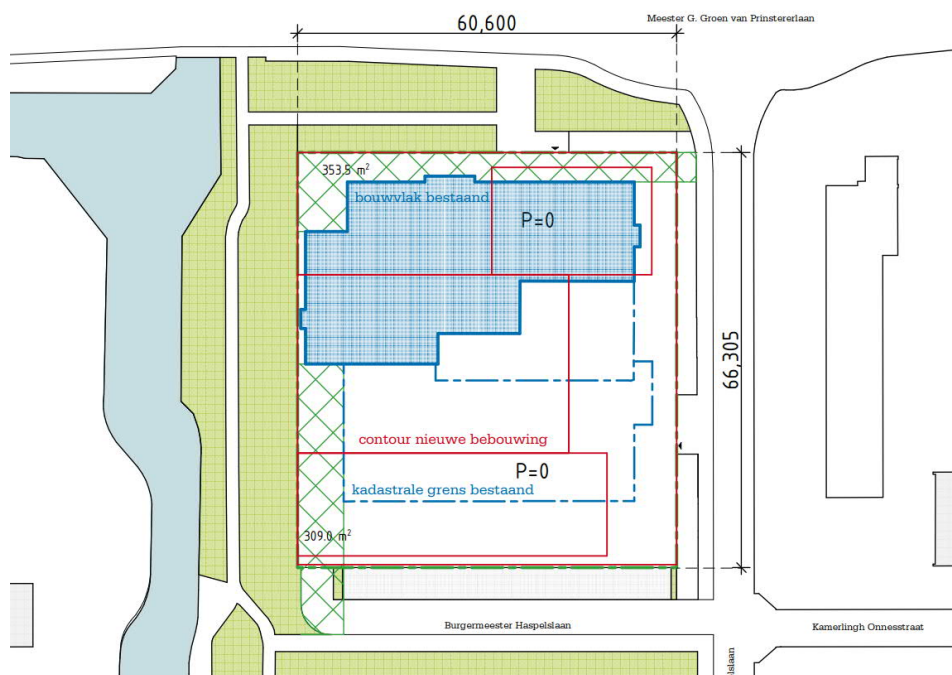
Afbeeldingen van de bezonning van het gebouw op de omgeving op 21 maart (op www.amstelveen.nl/gvp114 zijn animaties opgenomen van de bezonning)

Groenstructuur

De locatie grenst aan de westzijde aan een groensingel die deel uitmaakt van de hoofd-groenstructuur net zoals het groen langs de Mr. G. Groen van Prinstererlaan. Langs de groensingel loopt een belangrijke wandelroute die Elsrijk verbindt met het Stadshart. De



groensingels zijn karakteristiek voor Amstelveen. Bij de ontwikkeling van het woongebouw moet de hoofdgroenstructuur zo veel mogelijk ruimtelijk gerespecteerd worden en moet de wandelroute zijn groene karakter behouden. Het bouwplan is ingetekend op 663 m² van het wijkgroen van het Groenstructuurplan (beschreven in paragraaf 3.4). Dit is weergegeven op de afbeelding hieronder.



De positie van het nieuwe bouwvlak ten opzichte van huidige groenstructuur

De bouwwerkzaamheden binnen het bouwvlak zullen ten koste gaan van bestaande bomen en heesters binnen het bouwvlak en in de directe nabijheid, waarbij uiteraard gestreefd wordt het invloedsgebied van de bouw zo klein mogelijk te houden. Na de bouw zullen er ter compensatie weer nieuwe bomen worden aangeplant. De inrichting van het groen zal daarbij moeten worden aangepast aan de nieuwe omstandigheden, maar wel passend bij en in aansluiting op het aangrenzende bestaande groen.

Langs de Mr. G. Groen van Prinstererlaan staan eiken geplant die de noordgrens van het stadshartgebied afbakenen. Deze eiken moeten bij de ontwikkeling van het woongebouw zoveel als mogelijk worden gehandhaafd en daartoe moet een afstand van minimaal 8 meter tussen de nieuwe gevel en de bomen worden aangehouden. Enkele bomen vallen binnen deze 8 meterzone. Bij de uitwerking van het plan wordt bekeken of deze gehandhaafd kunnen blijven. Voor het beheer van deze bomen en het onderliggende groen dient de zone tussen de gevel en de stoep openbaar te blijven. Overige bestaande en te handhaven bomen en beplantingen moeten tijdens de werkzaamheden worden beschermd. Aanleg van nieuw groen moet voldoen aan de gemeentelijke richtlijnen.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma in het voorziene gebouw is aangepast ten opzichte van het woningbouwprogramma uit de ontwerp Startnotitie. Het programma is in lijn gebracht met de programmatische uitgangspunten van het college en de Woonagenda 2020-2023. Het programma dat voor dit project geldt, is als volgt verdeeld:



	Gemiddeld woonoppervlakte	Percentage	Aantal
Middelduur huur laag, maximaal € 915,48/maand (prijspeil 2019)	41 m2 (minimaal 2 kamers)	19%	59
Middelduur huur hoog, maximaal € 1.118,92/maand (prijspeil 2019)	51 m2	19%	59
Friendswoningen (per "friend" onder de € 850,-/maand)	65 m2 tot 75 m2 (2 slaap/friendkamers plus 1 woonkamer)	3%	9
Vrije sector huur	78 m2	16%	50
Middeldure koop (variatie vanaf € 290.000,- tot € 363.000,-)	55 m2	25%	77
Vrije sector koop	92 m2	18%	56

Wat wordt vastgelegd?

De percentages worden vastgelegd, maar kunnen bij de uitwerking iets fluctueren met maximaal 1 tot 2 % meer of minder per categorie. Oorzaak hiervan kan vooral liggen in het nader uitwerken en detailleren van het ontwerp voor het gebouw. Mede daarom wordt het aantal woningen niet vastgelegd. Er passen momenteel ongeveer 310 woningen in het schetsontwerp. Bij de verdere uitwerking kan blijken dat er iets meer of minder woningen mogelijk zijn. Veel meer woningen zijn echter niet mogelijk, omdat dit mede wordt gedicteerd door de parkeernorm. De gemeente zal dit tijdens het verdere ontwerpproces blijvend toetsen tot uiteindelijk de omgevingsvergunning aan toe (zie voor het parkeren ook de volgende paragraaf). Voorts wordt op de middeldure huurwoningen in het bestemmingsplan de Doelgroepenverordening van toepassing verklaard en wordt aan de koopwoningen een zelfbewoningsbeding gekoppeld van 3 jaar, met mogelijk daarnaast nog een antispeculatiebeding

Flexibiliteit woningbouwprogramma naar toekomst

Het woningbouwprogramma biedt enige flexibiliteit voor de toekomst, iets wat ook in de Woonagenda 2020-2023 wordt beoogd:

1. In de eerste plaats zijn er "Friendswoningen" geïntroduceerd. Dit concept gaat uit van het principe van de TV-serie Friends, waarbij de bewoners een grote eigen slaapkamer hebben, maar woonkamer, keuken en badkamer delen. De huurders hebben per persoon een eigen huurcontract. Er wordt dus niet per woning maar per persoon verhuurd. In Amsterdam is dit reeds een succes. Op kleine schaal wordt dit in dit project ook geïntroduceerd. Wanneer het concept niet werkt in Amstelveen, dan zijn deze woningen zonder verbouwing separaat te verhuren of te verkopen.
2. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat een aanzienlijk aantal van de kleinere woningen in de toekomst samen te voegen is tot grotere woningen, mocht de vraag naar woningen in de toekomst wijzigen. Twee woningen zijn samen te voegen tot één woning, of drie woningen zijn samen te voegen tot twee woningen.
3. De ontwikkelaar zal de huurwoningen verkopen aan een belegger. Deze belegger heeft aangegeven de mogelijkheid open te houden om deze huurwoningen in de toekomst in het segment van de middeldure koop te verkopen aan zittende huurders.



Verkeer

De ontwikkeling bestaat uit 310 appartementen. De verkeersgeneratie bedraagt maximaal (worst-case) circa 1.900 motorvoertuigen per etmaal. Dat komt neer op circa 190 verkeersbewegingen (optelling van heen en terug) in het drukste spitsuur. Dat komt neer op circa 3 auto's per minuut. Dit is een beperkt aantal wat beperkt van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Belangrijk hierbij is dat er tijdens de werkzaamheden aan de A9 geen grote omleidingsroute zal functioneren via onder andere de Mr. G. Groen van Prinstererlaan. Dit omdat de aannemer van de A9 de op- en afrit bij de Keizer Karelweg niet zal afsluiten gedurende de werkzaamheden.

Parkeren

Het huidige kantoorgebouw kent een theoretische parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen (2 per 100 m² bvo). Rondom het gebouw zijn 41 parkeerplaatsen op eigen terrein en 48 openbare parkeerplaatsen aanwezig, in totaal 89 parkeerplaatsen. De huidige parkeerbalans is derhalve sluitend.

Een nieuw bouwplan op deze locatie dient volledig te voorzien in parkeren op eigen terrein. Tot op heden vormen hierbij de parkeernormen, zoals opgenomen in de Amstelveense Parkeernota 2016 het uitgangspunt:

- Woningen tot 100 m² gbo: 1,4 parkeerplaats per woning
- Woningen 100-140 m² gbo: 1,7 parkeerplaats per woning
- Woningen vanaf 140 m² gbo: 2,0 parkeerplaats per woning

Deze normen zijn inclusief een aandeel in bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaats per woning. Bij het realiseren van het totaal aan parkeerplaatsen dient er rekening mee gehouden te worden dat dit aandeel bezoekersparkeren ook daadwerkelijk toegankelijk is voor bezoekers. De huidige openbare parkeerplaatsen hoeven dan niet gecompenseerd te worden.

In het kader van verschillende opgaven die gemeenten en Rijk onderkennen ten aanzien van mobiliteitsvraagstuk en verduurzaming van de stedelijke omgeving is op 5 februari 2018 de CityDeal Elektrische Deelmobiliteit in Stedelijke ontwikkeling ondertekend. De gemeente Amstelveen is één van de ondertekenaars. Deze deal maakt het onder voorwaarden mogelijk dat een ontwikkelaar af kan wijken van de vastgestelde parkeernormen, door het beschikbaar stellen van een ruim aantal elektrische deelauto's, toegankelijk voor bewoners van de te ontwikkelen appartementen. Dit is ook een van de uitgangspunten die in de Mobiliteitsvisie Amstelveen is genoemd; het kunnen differentiëren in de parkeernormen op basis van locatiespecifieke factoren in combinatie met het aanbieden van deelmobiliteit. Het college acht deze situatie hier aan de orde en is bereid om een parkeernorm van 0,7 parkeerplek per woning toe te staan. Dit gebeurt op basis van de volgende strikte locatiespecifieke kenmerken en randvoorwaarden:

1. De locatie is gelegen in het Stadshart: legio werk- winkel- horeca- en uitgaansvoorzieningen zijn op loopafstand aanwezig;
2. De locatie is gelegen op loopafstand van hoogwaardig openbaar vervoer: de haltes van bus 300, tram 5 en, binnenkort, de Amsteltram liggen op 5 minuten loopafstand (halte Oranjebaan);
3. De locatie is gelegen in parkeergereguleerd gebied. Op straat geldt zeven dagen per week voor een zeer groot deel van de dag betaald parkeren, met vergunning-parkeren voor bewoners. De nieuwe bewoners van dit complex krijgen géén parkeervergunning op straat;



4. Een (groot) deel van de woningen wordt gerealiseerd in het lage deel van het middeldure segment. Deze woningen zijn 40 tot 50 m² groot en worden veelal bewoond door maximaal 1 persoon, met maximaal 1 auto of geen auto.
5. De projectontwikkelaar dient deelmobiliteit aan te bieden in het complex. Hierbij dienen deelauto's en/of andere vervoermiddelen duurzaam te worden aangeboden in het complex.

Voornoemde voorwaarden en kenmerken van het project zijn dus zéér locatiespecifiek en vormen daarmee geen automatisch precedent voor andere projecten binnen de gemeente Amstelveen. De parkeernorm van 0,7 is eerder toegestaan bij het inmiddels door de raad vastgestelde project aan de Biesbosch. Deze parkeernorm vormt ook voor het project aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan 114 het absolute minimum aan parkeerplekken in de garage. Omdat het voor de huurwoningen niet mogelijk is om conform de Doelgroepenverordening één parkeerplek per woning te realiseren zal gebruik gemaakt worden van de uitzonderingsbepaling uit de Doelgroepenverordening waarbij. Deze uitzondering kan door B en W bepaald worden op basis van locatiespecifieke kenmerken. Deze zijn in voorgaande opsomming benoemd met vijf kenmerken en randvoorwaarden.

Het duurzaam aanbieden van deelmobiliteit vormt onderdeel van de tussen de gemeente en ontwikkelaar te sluiten overeenkomst. Het heeft de voorkeur om dit onder de vlag van de eerder genoemde CityDeal uit te voeren, maar dit moet nader worden uitgewerkt. Belangrijk is om het bindend vast te leggen. De ontwikkelaar heeft aangegeven met een inmiddels snelgroeiend en beproefd concept te willen werken waarbij de deelmobiliteit in de parkeergarage wordt aangeboden door een groot gespecialiseerd bedrijf en deze kan worden gereserveerd via een app. Er zal een gedifferentieerd aanbod aan mobiliteit mogelijk zijn: elektrische auto's, scooters, fietsen, bakfietsen, busjes etc. Veel is mogelijk en zal via de vraag via de app worden beheerd: is er op deze locatie een grote vraag naar elektrische scooters (wellicht waarschijnlijk vanwege bewoners die met hun werk gericht zijn op Amsterdam), dan worden er meer elektrische scooters bijgeplaatst. Is er minder vraag naar elektrische personenauto's, maar bijvoorbeeld meer naar busjes, dan wordt ook deze verhouding aangepast.

Ten aanzien van bezoekersparkeren is voorzien in een parkeerstrook met 21 plekken die ten zuiden van het gebouw op maaiveld zijn gelegen. Bewoners kunnen voor hun bezoekers hier een bezoekersvergunning aanvragen. Deze bezoekersvergunning geldt voor vergunninggebied 2 Oost in het Stadshart (gebied van Burgemeester Haspelslaan tot aan Van Heuven Goedhartlaan/ Stroombaan). Wanneer de 21 plekken onverhoopt bezet zijn Mocht zich een piek in het bezoekersparkeren voordoen.

Energie en duurzaamheid

Zoals geschreven is BENG de norm waaraan dit project zal voldoen. Wanneer de bouw aanvraag na 1 januari 2021 wordt ingediend is dit ook de wettelijke norm. Voor dit project wordt aanbevolen om aansluiting op het nabijgelegen warmtenet te overwegen en het aanbrengen van zonnepanelen en zonwering mee te ontwerpen in de gebouwen. Aansluiting op het warmtenet of een "all-electric" uitvoering van het plangebied met een WKO dragen bij aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk zoals geschetst in paragraaf 3.4.

Daarnaast kan, vanwege de hoge gebouwdichtheid in het plangebied, het zogeheten "hitte-eilandeffect" optreden waardoor een toenemende behoefte aan koeling ontstaat. Door middel van toepassing van groene daken in combinatie met goede isolatie is dit effect



te verminderen. Groene daken zorgen bovendien voor een vertraagde afvoer van hemelwater. Groene daken kunnen tevens helpen om de benodigde oppervlakte aan watercompensatie te verminderen. De ontwikkelaar heeft aangegeven om te werken met groene daken, daktuinen en zonnepanelen.

Milieu

Ten aanzien van de milieuaspecten geldt datgene wat in paragraaf 3.3 benoemd is. Het in kaart brengen van de geluidbelasting is hierbij het belangrijkste aspect en daarbij het mogelijk noodzakelijk vaststellen van hogere waarden. Een hogere waardenprocedure moet gelijk oplopen met de procedure voor de omgevingsvergunning. Bij de bouwaanvraag van het gebouw moet blijken of voor alle appartementen kan worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid waarbij sprake is van minimaal één geluidluwe gevel per appartement.

Water

Ten aanzien van de watercompensatie geldt dat 10% van de extra verharding dient te worden gecompenseerd. Dit betekent dat ongeveer 150 m² water gegraven dient te worden. Deze mogelijkheid is niet beschikbaar binnen het plangebied zelf en zal daarom elders binnen het peilgebied plaats dienen te vinden. Om deze reden verdient het de voorkeur om zoveel als mogelijk in te zetten op waterberging op en in het gebouw zelf, zoals door het maken van groene daken. Ook het binnenterrein leent zich hiervoor, aangezien het de bedoeling is dat dit binnenterrein groen wordt ingericht. In samenspraak met Waternet kunnen deze maatregelen worden besproken en Waternet dient deze goed te keuren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen de maatregelen definitief te zijn vastgelegd.

In dit gebied is ook de ondergrondse waterhuishouding een aandachtspunt. Een aantal woningen in de omgeving is niet onderheid en daarmee gevoelig voor fluctuerende grondwaterstanden. Het nieuwe gebouw mag in ieder geval geen nadelige gevolgen geven in de bouwkundige situatie in de omgeving, zoals bijvoorbeeld met verzakkingen of een lagere grondwaterstand. De ontwikkelaar van het pand wordt daarom verzocht uiterlijk bij de vergunningaanvraag een geohydrologisch onderzoek aan te leveren. Mocht uit het onderzoek blijken dat er gevolgen zijn voor de omgeving, dan dient het onderzoek aanbevelingen te geven om deze gevolgen weg te nemen. De ontwikkelaar van het pand dient deze aanbevelingen vervolgens uit te voeren. De ontwikkelaar heeft overigens op basis van nader onderzoek haar plannen reeds bijgesteld ten opzichte van de ontwerp Startnotitie; er wordt nog maar één parkeerlaag ondergronds gemaakt en niet anderhalve parkeerlaag, om zo verder bij het grondwater weg te blijven.

Flora en fauna

Uit een inventariserend onderzoek (uitgevoerd tussen mei en september 2018) is gebleken dat het kantoorgebouw gebruikt wordt als verblijfplaats door de Gewone dwergvleermuis. Om te kunnen slopen en bouwen dient een ontheffing aangevraagd te worden om de Wet natuurbescherming te overtreden. Mitigerende en compenserende maatregelen moeten dan getroffen worden, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van permanente verblijfplaatsen in het nieuwe pand. De ontwikkelaar van het pand dient deze ontheffing te verkrijgen voordat wordt aangevangen met de bouw.

Bouwhoogte

Er is door de Inspectie Leefomgeving en Transport een “prétoets” uitgevoerd omdat het plan binnen het beperkingengebied rond Schiphol valt. Conclusie is dat de Inspectie het plan, zoals beschreven is in deze Startnotitie, kansrijk acht in relatie tot het beperkingengebied en de regels die hieruit voortvloeien. Het definitieve plan dient nog een definitieve



Verklaring van Geen Bezwaar te verkrijgen van de Inspectie. Wanneer er dan toch opmerkingen komen vanuit de Inspectie, dan dient het plan zich daaraan aan te passen.

Bodem

Ten aanzien van het aspect bodem is in paragraaf 3.3 reeds benoemd dat een verkennend bodemonderzoek nodig is na sloop van het pand. Voor de andere milieuaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en archeologie zijn er geen aanvullende vereisten.

5. Financiën

Voor de ontwikkeling van het plan voor deze appartementen sluiten de exploitant en de gemeente Amstelveen een koopovereenkomst voor de te verkopen grond. Hierin wordt tevens het kostenverhaal geregeld voor de kosten die de gemeente moet maken, zoals het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de plankosten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. De grondverkoop geschiedt op basis van een onafhankelijke taxatie.

Omdat de Startnotitie voorafgaat aan de procedure voor het bestemmingsplan, heeft de gemeente met de initiatiefnemer reeds een voorovereenkomst gesloten. In deze voorovereenkomst is afgesproken dat de gemeente de Startnotitie opstelt en in procedure brengt en dat de initiatiefnemer de kosten hiervoor vergoedt. Wanneer het bouwplan in uitvoering wordt genomen en de koopovereenkomst inclusief kostenverhaal wordt gesloten, zullen de reeds betaalde kosten in het kader van de voorovereenkomst hiermee worden verrekend.

Kortom; met het op deze manier regelen van het kostenverhaal heeft de gemeente zich verzekerd dat er sprake is van volledig kostenverhaal van alle gemeentelijke kosten.

6. Onttrekking openbaarheid

Zoals beschreven is dit plan ook deels gelegen op gemeentegrond. De gemeente zal de ten behoeve van het bouwplan benodigde grond verkopen aan de initiatiefnemer waarbij de grondprijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. De gronden zijn thans ingericht als openbare parkeerplaatsen en groen. Doordat de grond eigendom wordt van de initiatiefnemer dient de grond te worden onttrokken aan de openbaarheid middels een raadsbesluit. Dit onttrekkingsbesluit zal niet eerder worden genomen dan dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de koopovereenkomst voor de verkoop van de grond is ondertekend. Immers, pas dan zijn er geen belemmeringen meer om de grond ook daadwerkelijk aan de openbaarheid te onttrekken. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal daarom tevens een besluit worden gevoegd om mee te werken aan de onttrekking aan de openbaarheid en deze besluitvorming te delegeren aan het college.

7. Planproducten en planning

De procedure voor de Startnotitie en bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn in een planning gezet. Dit ziet u in de indicatieve planning op de volgende pagina. De effecten van de invoering van de Omgevingswet zijn nog niet meegenomen in deze indicatieve planning. Herijking van de planning vindt na iedere stap plaats.



Activiteit	Planning indicatief
Collegebesluit Startnotitie	Januari 2020
Raadsbesluit definitieve Startnotitie	Maart 2020
Koopovereenkomst	Oktober 2020
Ontwerp bestemmingsplan ter visie voor zienswijzen	Maart 2021
Vaststellen bestemmingsplan in raad	September 2021
Mogelijk beroep bij Raad van State	Na vaststellen bestemmingsplan
Aanvraag omgevingsvergunning	Na vaststellen bestemmingsplan
Afgifte omgevingsvergunning	Eind 2021/ begin 2022
Mogelijk bezwaar en beroep omgevingsvergunning	Na afgifte omgevingsvergunning
Start bouw	2022

8. Communicatie en participatie

De ontwerp Startnotitie is door de gemeente samen met de initiatiefnemer voorgelegd in het kader van de gemeentelijke participatie op ruimtelijke projecten. Uit deze participatie zijn veel reacties naar voren gekomen, waarna het plan is aangepast in deze Startnotitie. Tevens is bij deze Startnotitie een Nota van Beantwoording gevoegd waarin wordt gereageerd op alle reacties. Na het collegebesluit over deze Startnotitie is het nieuwe plan besproken met de VVE Groenzicht (appartementen gelegen aan de overzijde van de Burgemeester Haspelslaan) en met het bestuur van de Stichting Schildersbuurt. Vervolgens zijn de Nota van Beantwoording en deze Startnotitie doorgestuurd naar de gemeenteraad.

Wanneer de gemeenteraad de Startnotitie vaststelt, is er voor belanghebbenden mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan en vervolgens hier tegen beroep aan te tekenen. Hetzelfde geldt voor de omgevingsvergunning, waartegen de beroepsmogelijkheid openstaat.

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. De initiatiefnemer is uiteraard ook zelf aan zet om zoveel mogelijk draagvlak te creëren bij belanghebbenden en direct omwonenden, zodat het bouwplan zo goed mogelijk in de bestaande omgeving kan worden ingepast. De communicatie van de initiatiefnemer duurt, inclusief communicatie tijdens de bouw, voort tot en met de oplevering van het project.