

AUGUSTINUSPARK AMSTELVEEN

29 NOVEMBER 2024



INHOUD

2	- AANVULLINGEN	23	- BOUWBESLUIT
3	- STEDENBOUW	24	- GRONDBESLAG
4	- IMPRESSIE		
5	- BINNENGEBIED	25	ALTERNATIEF
6	- IMPRESSIE SITUATIE	26	- DIFFERENTIATIE
7	- IMPRESSIE	27	- PLATTEGRONDEN
8	- IMPRESSIE	28	- GRONDBESLAG
9	- DIFFERENTIATIE	29	- PARKEREN
10	- SITUATIE BESTAAND		
11	- SITUATIE NIEUW	30	BIJLAGEN
12	- INRICHTINGSPLAN	31	- LIJST EIGENAREN
13	- PARKEREN	32-35	- RAPPORT SRO
14	- GROENBALANS	36	- DUURZAAMHEID
15	- PLATTEGROND BEGANE GROND	37	- KLIMAATADAPTIE
16	- PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING	38	- GEZONDHEID
17	- PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING	39	- OPENBARE VEILIGHEID
18	- PLATTEGROND DERDE VERDIEPING		
19	- PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING		
20	- PLATTEGROND VIJFDE VERDIEPING		
21	- PLATTEGROND ZESDE VERDIEPING		
22	- DAKAANZICHT		

Bijlage: Volledigheid

Afdeling	Stedelijke Ontwikkeling
Zaaknummer	Z2024-00003909
Locatie	Augustinuspark 6-28 en Dominee O.G. Heldringstraat 133-163 te Amstelveen
Omschrijving	het bouwen van een appartementencomplex
Naam adviseur	

Legenda	
Groen <input type="checkbox"/>	Volledig
Oranje <input type="checkbox"/>	Niet volledig
Rood <input type="checkbox"/>	Niet aanwezig
Grijs <input type="checkbox"/>	Niet van toepassing

Schetsplan				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Situatietekening
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Programma (functies, aantallen, categorieën, €)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Massastudie, schetsontwerp, tekeningen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parkeren (irlt programma)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Duurzaamheid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bodem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gezondheid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Energie
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Openbare veiligheid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geluid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Natuurbeschermingswet
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Watercompensatie
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Openbare veiligheid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inrichtingsplan
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Groenbalans
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Archeologie
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Capaciteit riolering en gemalen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bouwbesluit
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bibob
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LIB
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Provinciale verordeningen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Externe veiligheid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brandveiligheid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gevolgen voor een monumenten of beschermd dorpsgezicht status
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Participatieverslag en de invloed op het schetsplan
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gegevens contractpartij en bewijs van tekeningsbevoegdheid
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gegevens dat contractpartij eigenaar is of recht heeft op levering
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eventuele volmachten
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eigendomssituatie, aantonen dat er rechten zijn op de gronden
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Is er grondaankoop nodig om het plan te realiseren?
Toelichting: (bijzonderheden)				Archeologie 5: ingrepen van 10.000 m2 of meer, gebouw heeft een footprint kleiner dan 800 m2,

ZIE BLAD 11

ZIE BLAD 13
 ZIE BIJLAGE
 ZIE RAPPORT SRO
 ZIE BIJLAGE
 ZIE RAPPORT SRO
 ZIE BIJLAGE
 ZIE RAPPORT SRO
 ZIE RAPPORT SRO
 ZIE BIJLAGE
 ZIE RAPPORT SRO
 ZIE BLAD 12
 ZIE BLAD 14

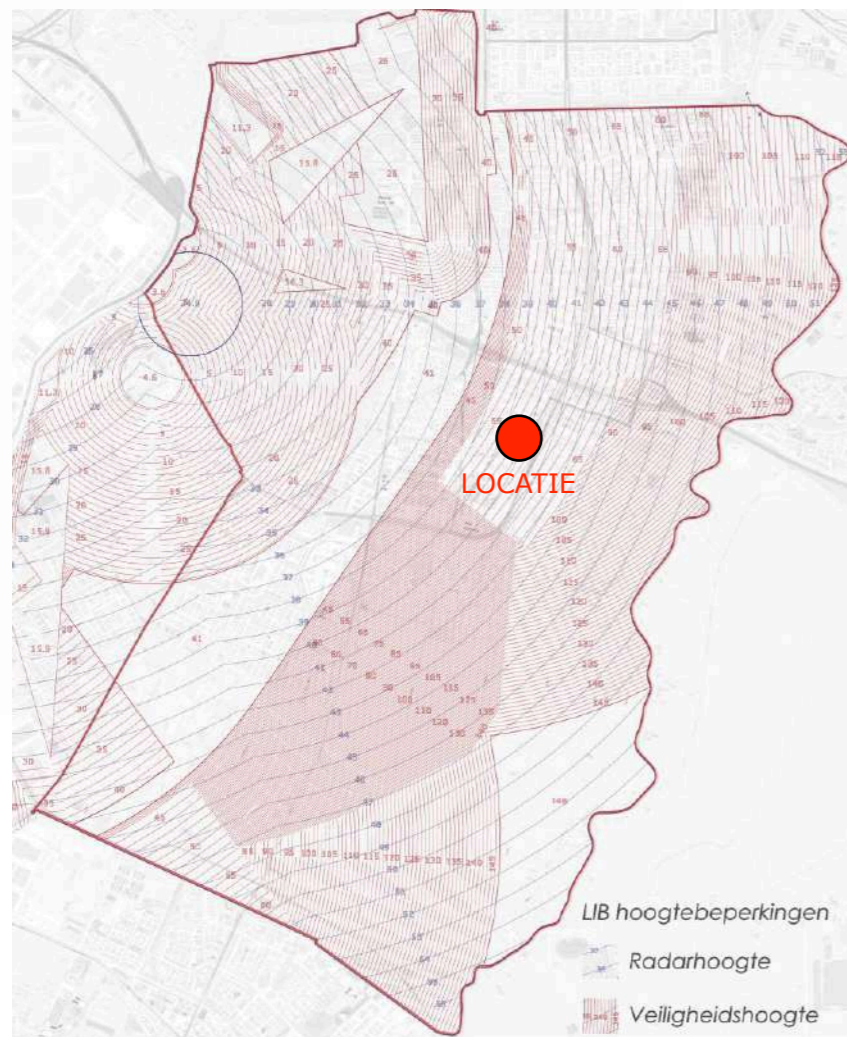
VOLGT LATER
 ZIE BLAD 23

ZIE RAPPORT SRO
 ZIE RAPPORT SRO
 ZIE BLAD 23

AANLEVEREN DOOR OPDRACHTGEVER
 AANLEVEREN DOOR OPDRACHTGEVER
 AANLEVEREN DOOR OPDRACHTGEVER
 ZIE BLAD 31
 AANLEVEREN DOOR OPDRACHTGEVER

STEDENBOUW

Het volume sluit in hoogte aan op de hoogtes van bestaande gebouwen rondom de locatie. Deze gebouwen zijn vijf of zes lagen, ons plan wordt zes lagen. In tegenstelling tot de zeer lange volumes rondom het Augustinuspark kiezen we hier voor een L-vorm. Hierdoor wordt het monotone karakter van de omgeving doorbroken. Het orthogonale stedenbouwkundig patroon is overgenomen in de massaopbouw.



In de Hoogbouwvisie Amstelveen worden hoogtebeperkingen opgegeven. Dit heeft te maken met aanvliegroutes van Schiphol. Ons plan voldoet aan de gestelde hoogtes uit de visie: we blijven ruim onder de gestelde hoogtes.





AUGUSTINUSPARK AMSTELVEEN 4

BINNENGEBIED



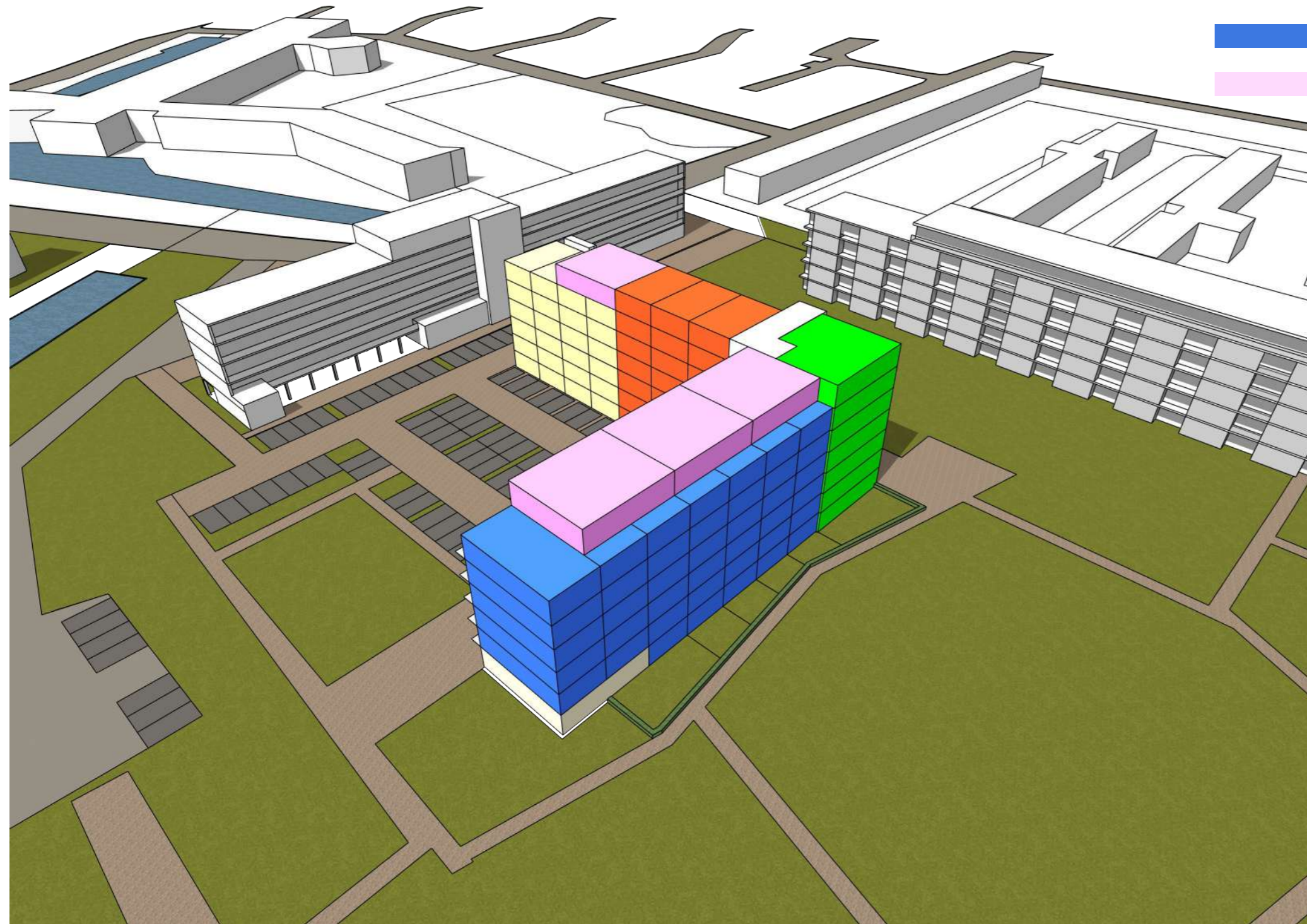









AUGUSTINUSPARK AMSTELVEEN 7



DIFFERENTIATIE

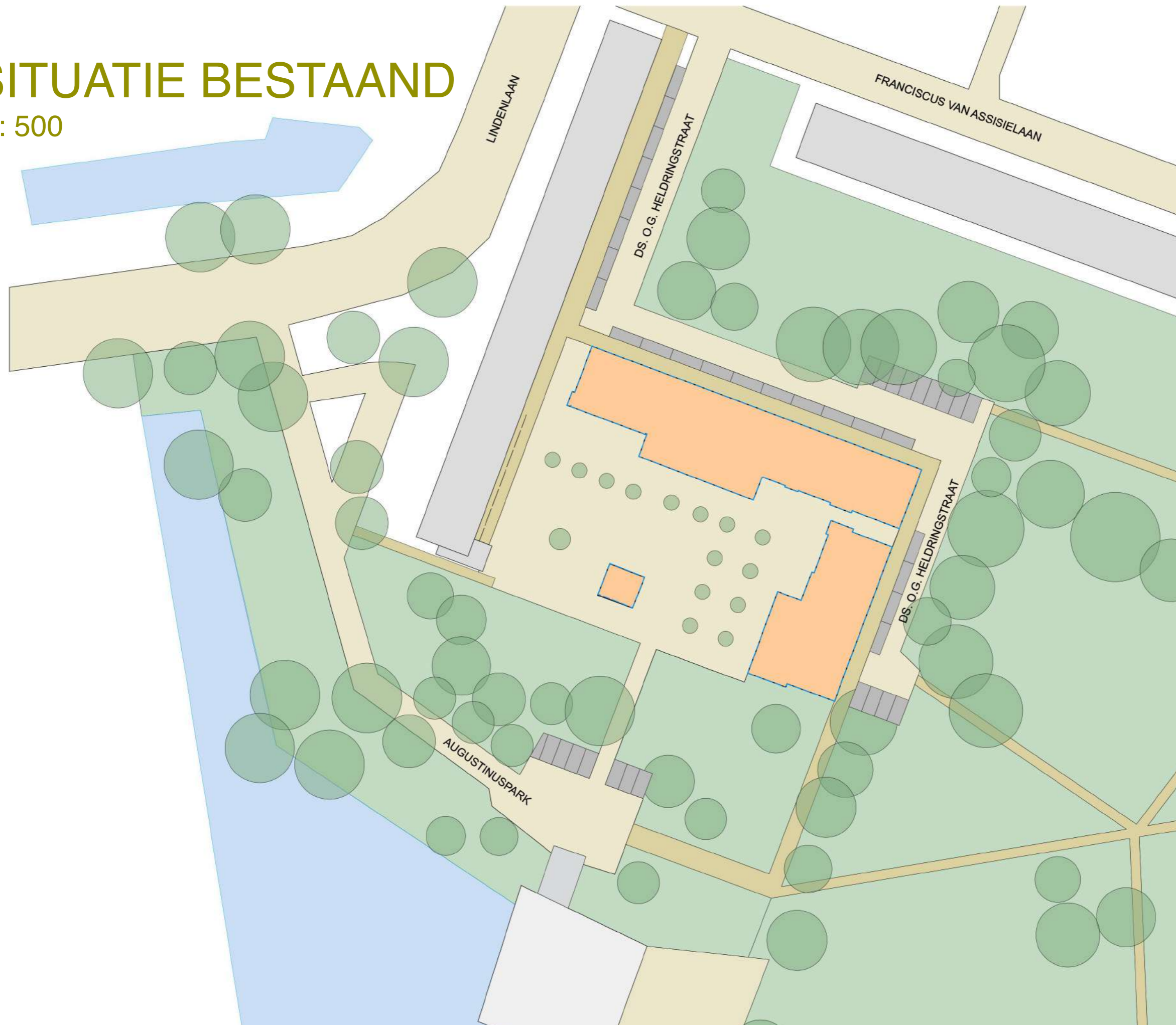


WONINGPROGRAMMA

Kleurcode	Soort appartement	GBO	Aantal	%
	Betaalbaar	ca. 49m ²	24	25,0
	Midden	ca. 54m ²	21	21,8
	Hoog	ca. 109m ²	7	7,3
	Midden	ca. 61m ²	40	41,6
	Hoog	ca. 102m ²	4	4,1
			<hr/> 96	<hr/> 100

SITUATIE BESTAAND

1 : 500

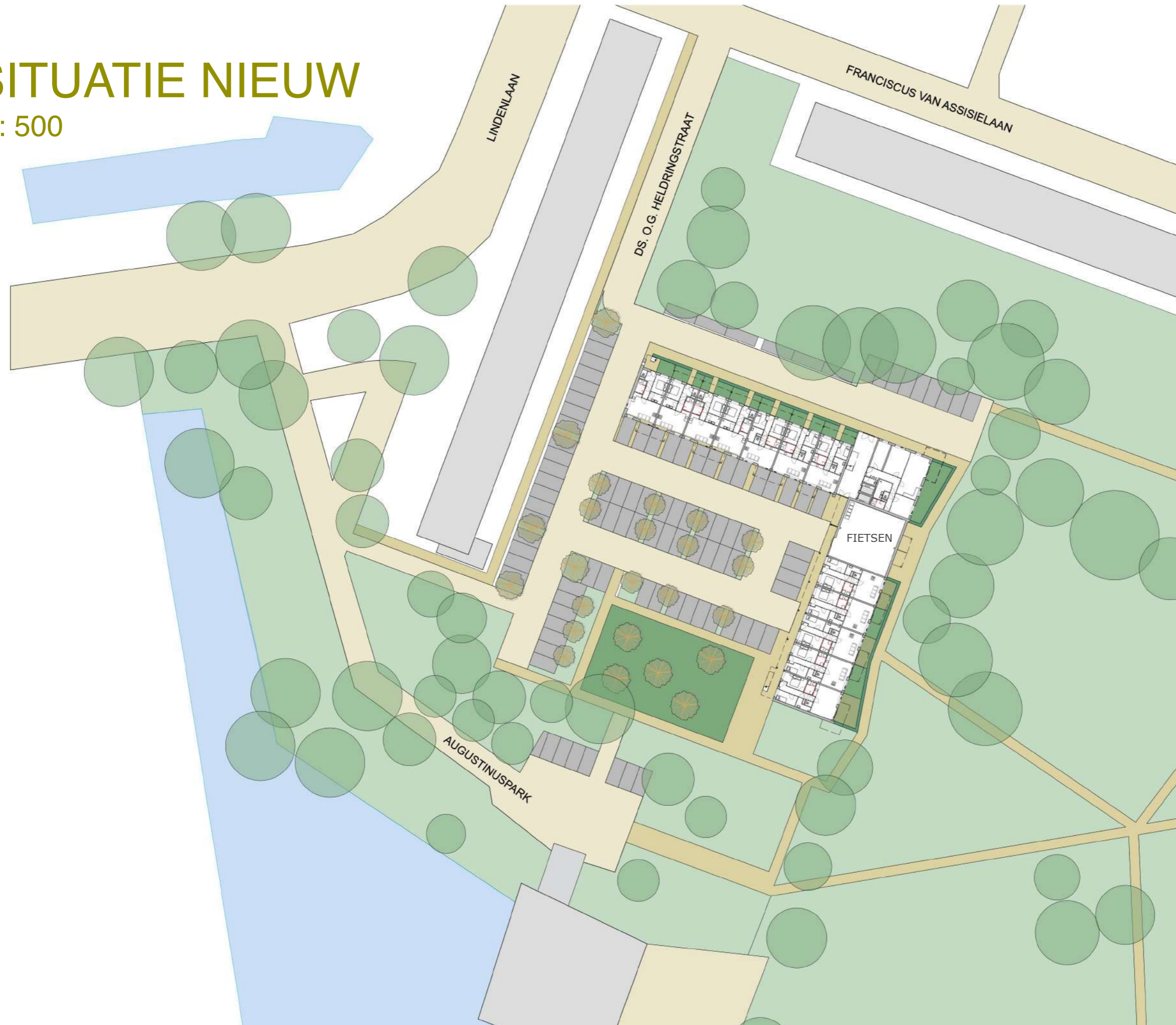


NOORD



SITUATIE NIEUW

1 : 500



NOORD



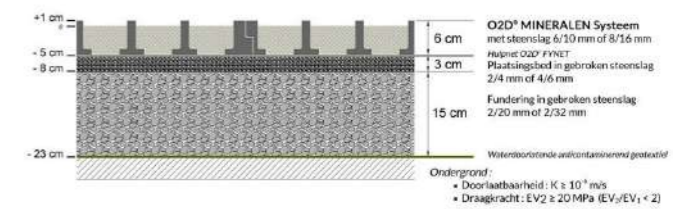
INRICHTINGSPLAN

1 : 250



Parkeervakken:
grijze steenslag

Rijbanen:
bruine steenslag



Voorbeeld O2D Mineralen Grindrooster

PARKEREN



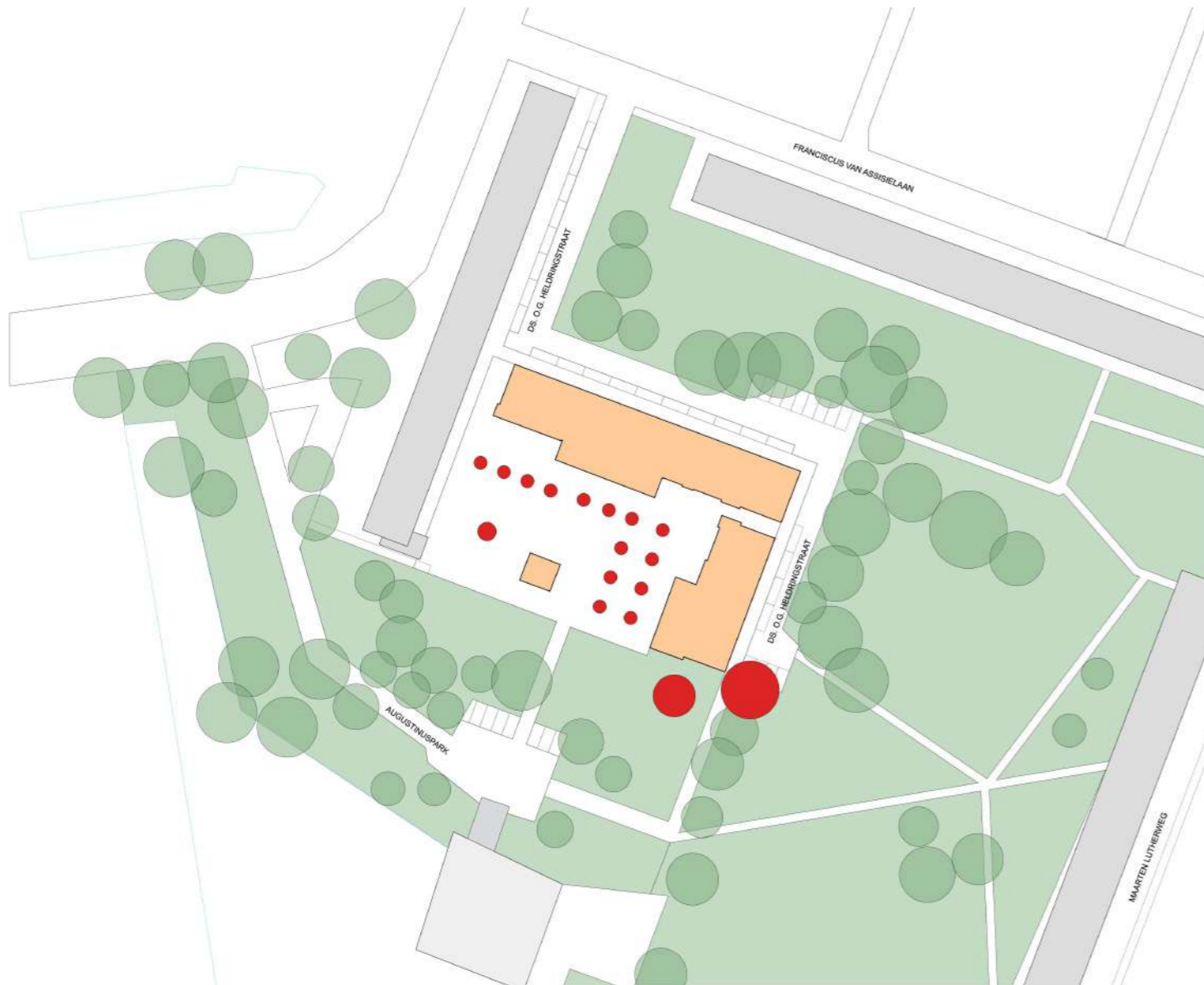
Huidige programma Bestaande toestand				
Type	Aantal	Norm	ehd	Parkeervraag
Winkelcentrum	1379	2,7	/100m ²	37,233
Koop, appartement, goedkoop	13	1,1	/unit	14,3
Totaal				52

Nieuw programma Conceptdesign				
Type	Aantal	Norm	ehd	Parkeervraag
Koop, appartement, goedkoop	24	1,1	/unit	26,4
Koop, appartement, midden	61	1,4	/unit	85,4
Koop, appartement, duur	11	1,6	/unit	17,6
Totaal	96			129

Vervallen parkeerplaatsen	28
Vervallen parkeerbehoefte	52
Totaal saldo parkeerbehoefte	-24

Saldo vervallen huidige situatie	-24
4 deelauto's	-12
Totale parkeerbehoefte	93

GROENBALANS



BESTAANDE SITUATIE

Het pleintje is totaal voorzien van harde bestrating

● Bomen verplaatsen indien mogelijk, anders kappen



NIEUWE SITUATIE

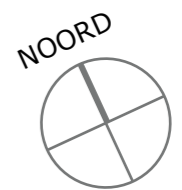
- De parkeervakken en de rijbanen worden voorzien van waterdoorlatende kiezelbestrating.
- Het dak krijgt een sedum dakbedekking.
- Tuinen: 600mm tuinaarde.

○ Nieuwe of verplaatste bomen

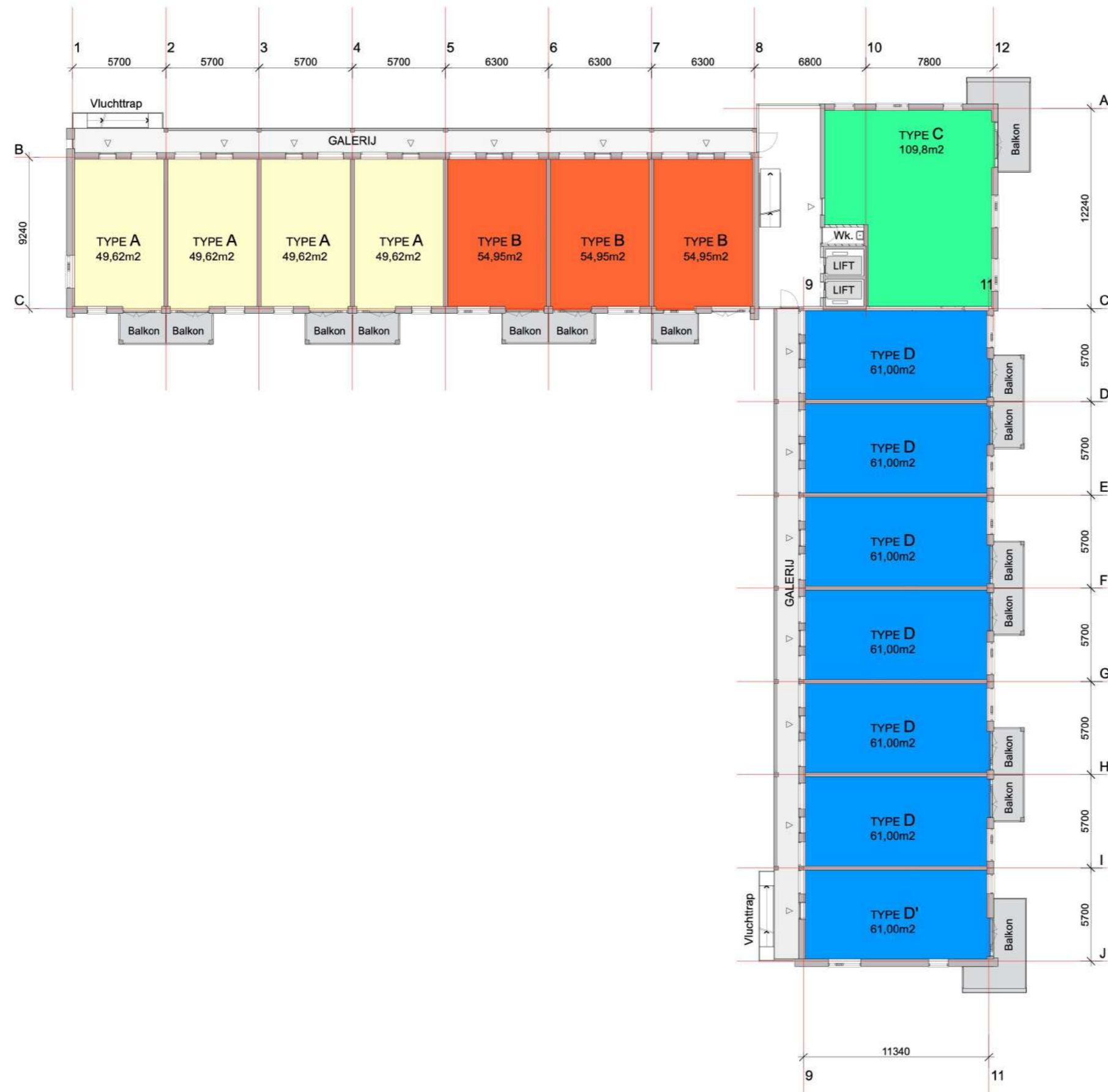
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



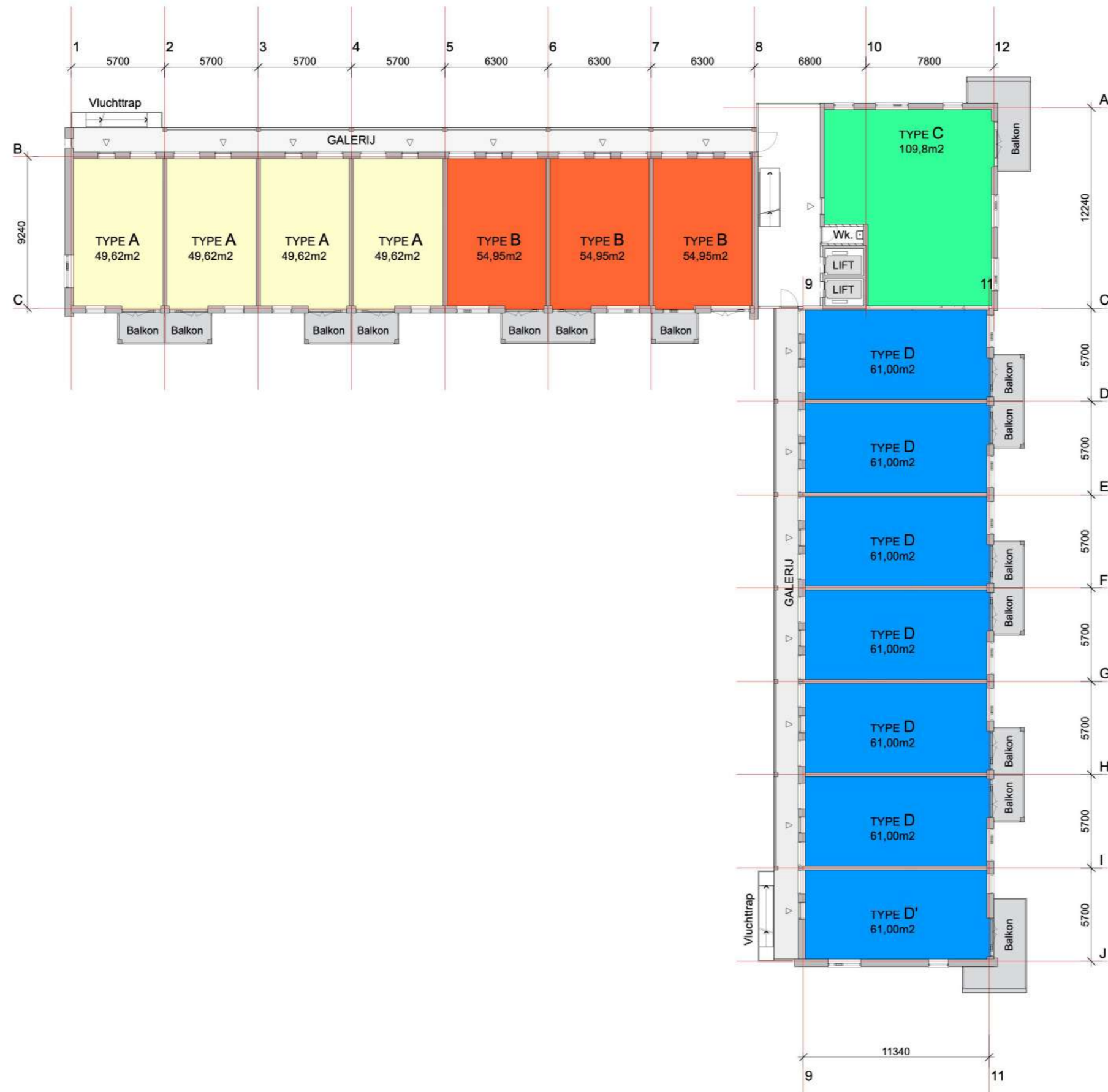
TWEEDE VERDIEPING



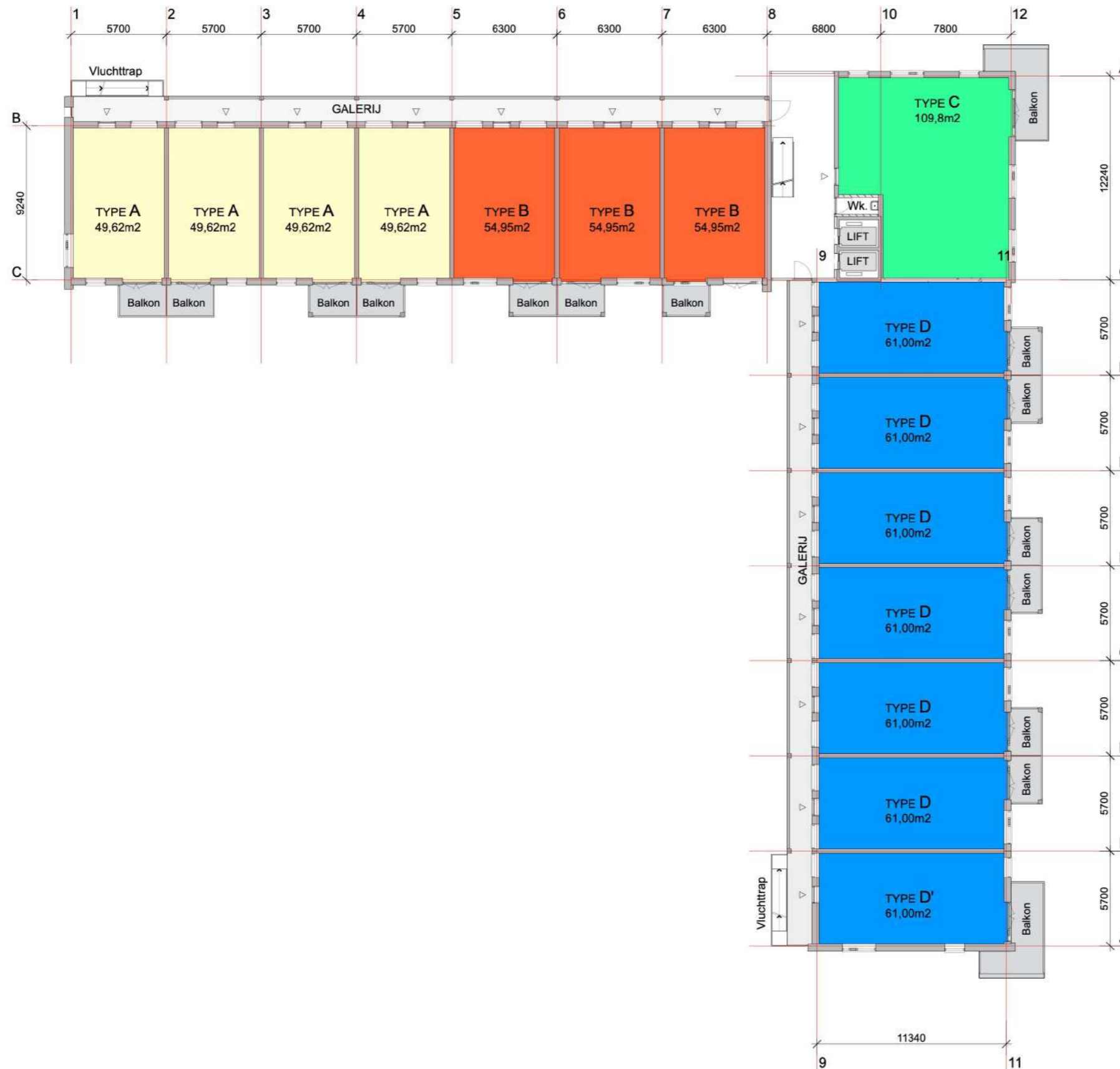
DERDE VERDIEPING



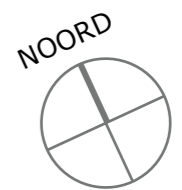
VIERDE VERDIEPING



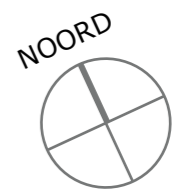
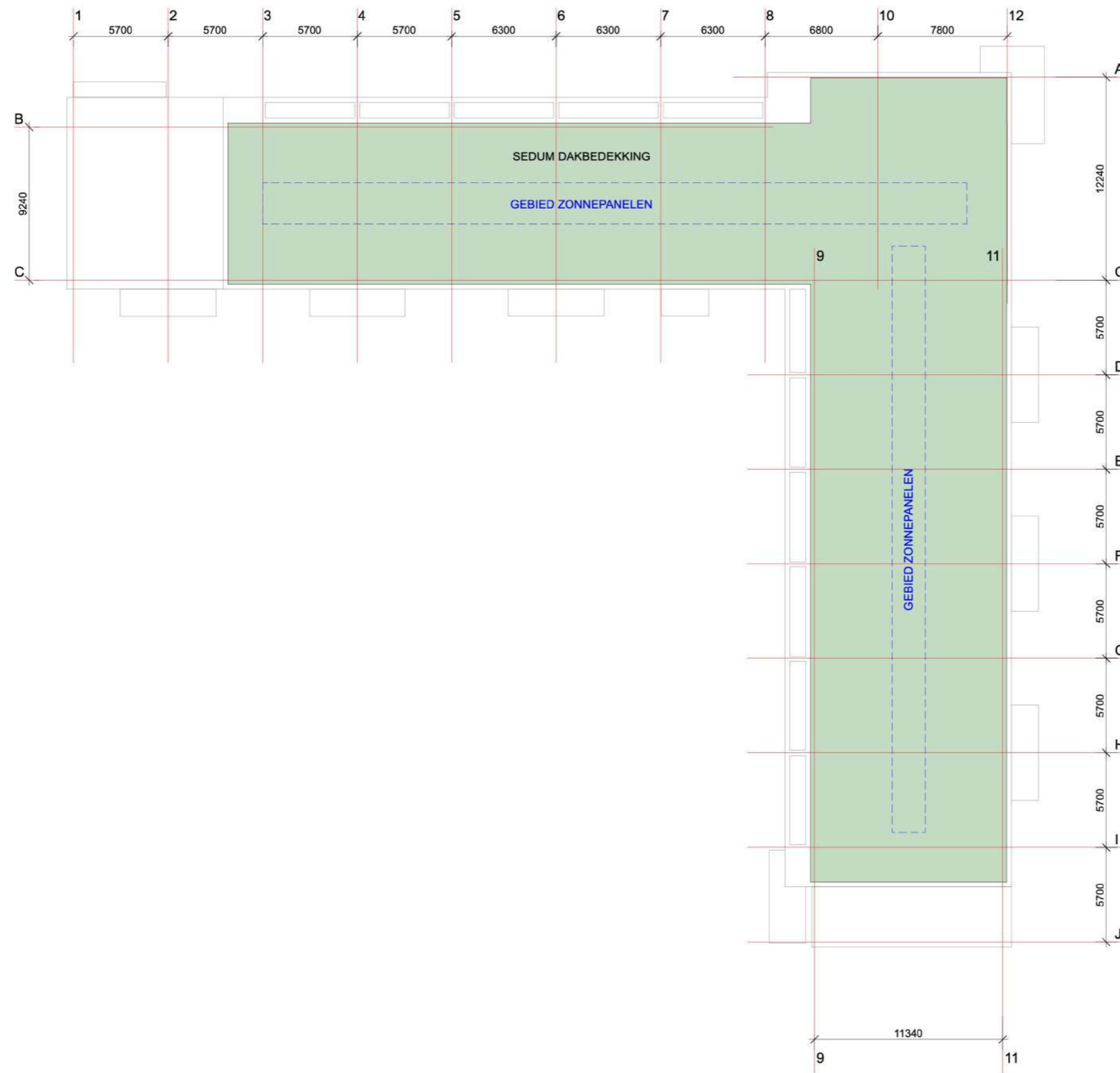
VIJFDE VERDIEPING



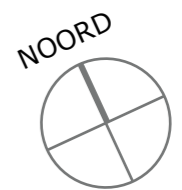
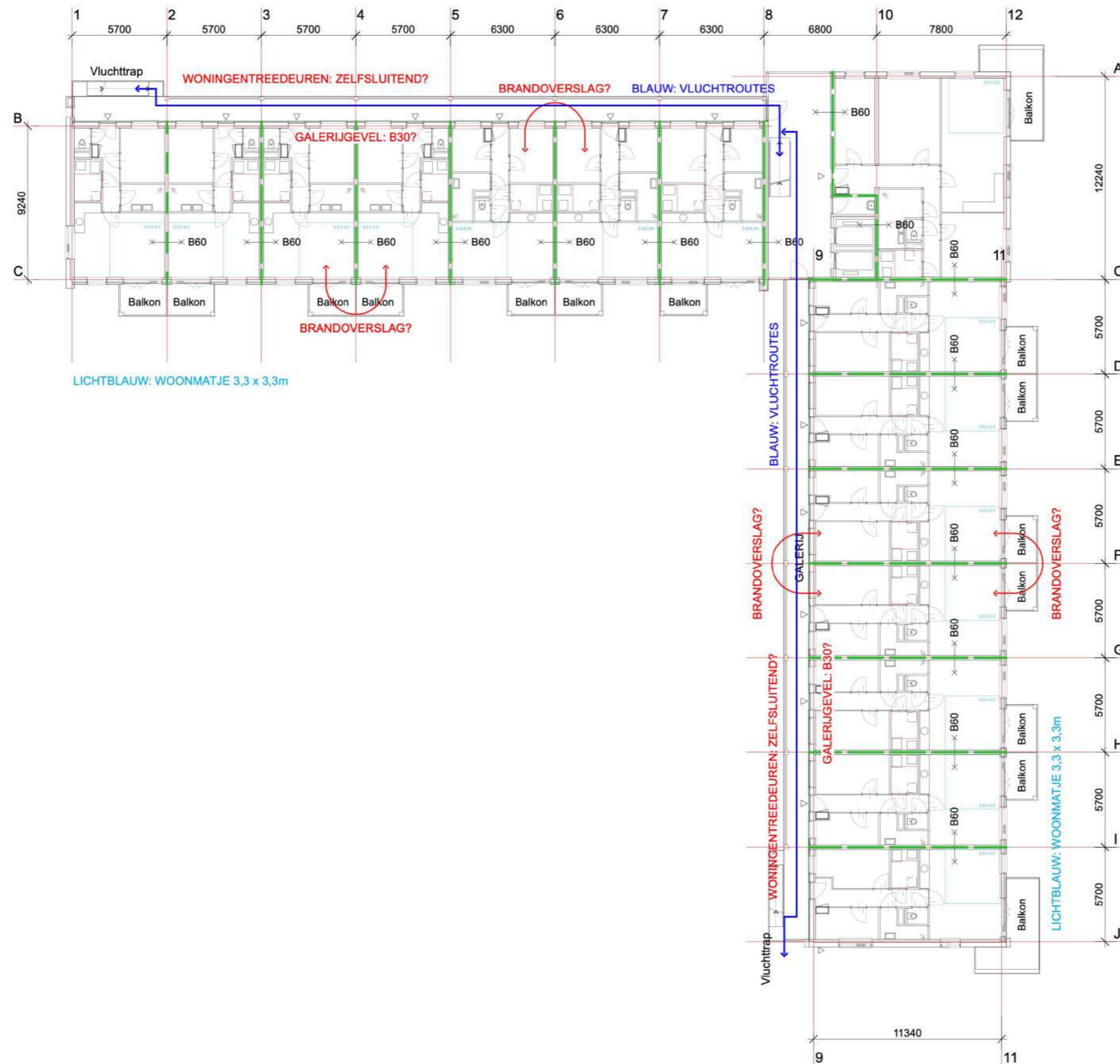
ZESDE VERDIEPING



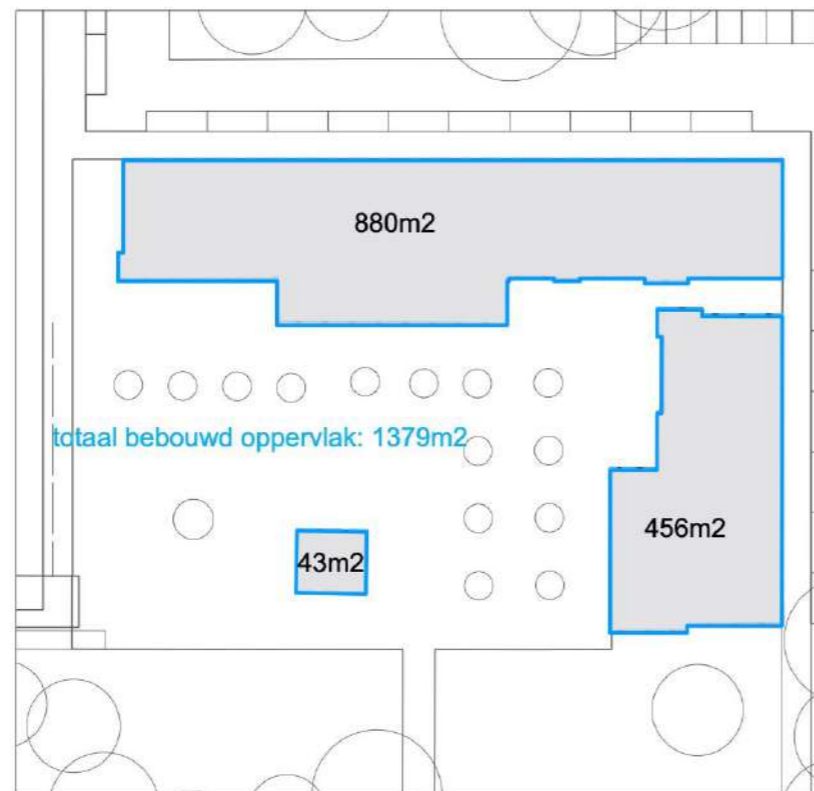
DAKAANZICHT



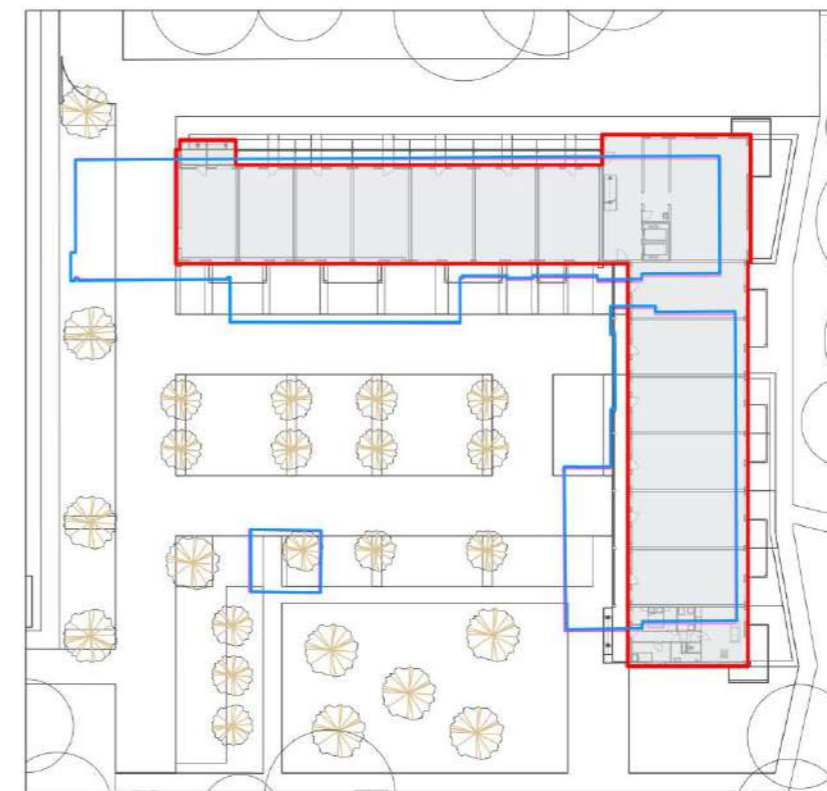
BOUWBESLUIT



GRONDBESLAG



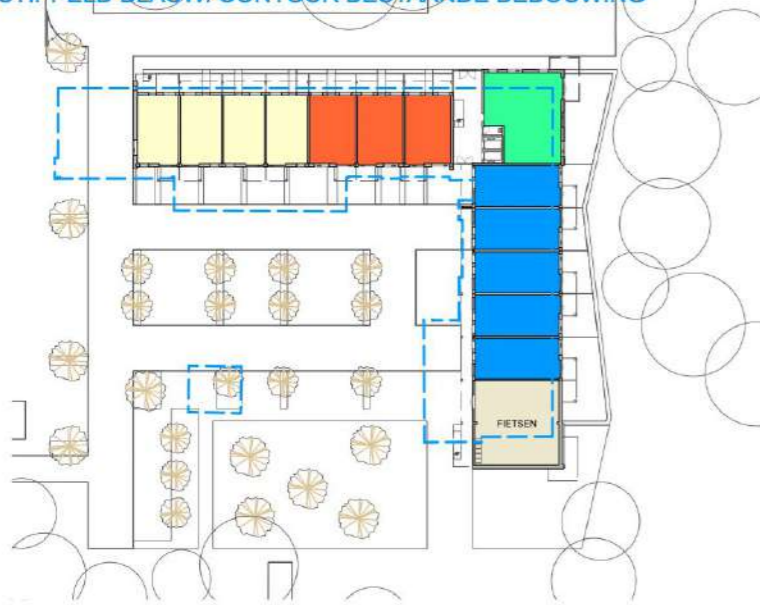
BESTAANDE BEBOUWING
Totaal bebouwd oppervlak: 1379m2



NIEUWE BEBOUWING
Totaal bebouwd oppervlak: 1092m2
excl. projectie balkons en galerijen

GBO

GESTIPPELD BLAUW: CONTOUR BESTAANDE BEBOUWING

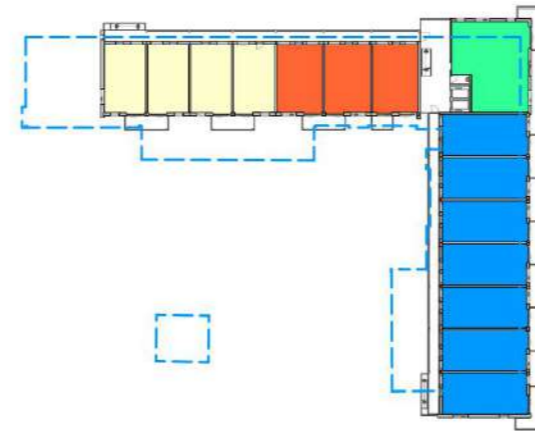


BEGANE GROND

	4x Koop-Goedkoop	198,48m2 GBO
	3x Koop-Midden (laag)	164,85m2 GBO
	1x Koop-Duur/vrij	95,87m2 GBO
	5x Koop-Midden (hoog)	305,00m2 GBO

TOTAAL GBO: 764,20m2
13 Appartementen

BEGANE GROND



1e t/m 5e VERDIEPING

	20x Koop-Goedkoop	992,40m2 GBO
	15x Koop-Midden (laag)	824,25m2 GBO
	5x Koop-Duur/vrij	549,00m2 GBO
	35x Koop-Midden (hoog)	2135,00m2 GBO

TOTAAL GBO: 4500,65m2 (900,13m2 / laag)
75 Appartementen

1e t/m 5e VERDIEPING



6e VERDIEPING

	1x Penthouse	101,64m2 GBO
	3x Koop-Midden (laag)	164,85m2 GBO
	1x Koop-Duur/vrij	109,80m2 GBO
	3x Penthouse	329,22m2 GBO

TOTAAL GBO: 705,51m2
8 Appartementen

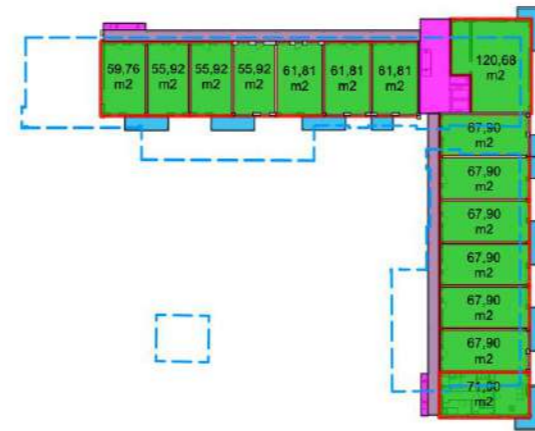
6e VERDIEPING

BVO

GESTIPPELD BLAUW: CONTOUR BESTAANDE BEBOUWING



BEGANE GROND	■	873,13m ² BVO
	■	75,56m ² BVO
	■	135,80m ² BVO



1e t/m 5e VERDIEPING	■	5x 1012,03 m ² BVO
	■	5x 75,56m ² BVO
	■	5x 122,56m ² BVO
	■	5x 100,09m ² BVO



6e VERDIEPING	■	764,64m ² BVO
	■	75,56m ² BVO
	■	122,56m ² BVO
	■	16,20m ² BVO
	■	260,89m ² BVO

■	BVO APPARTEMENTEN
■	BVO GALERIJ
■	BVO BALKON
■	BVO TRAPPENHUIS
■	BVO DAKTERRAS
■	BVO FIETSENSTALLING

OPPERVLAKTES

	AANTAL APP.	BVO appartementen	BVO fietsenstalling	BVO galerij	BVO balkon	BVO dakterras	BVO liften/trappen	GO appartementen	
BEGANE GROND	13	873,13	135,80	0,00	0,00	-	121,27	778,13	
VERDIEPING 1	15	1012,03		121,37	100,09	-	105,59	900,13	
VERDIEPING 2	15	1012,03		121,37	100,09	-	105,59	900,13	
VERDIEPING 3	15	1012,03		121,37	100,09	-	105,59	900,13	
VERDIEPING 4	15	1012,03		121,37	100,09	-	105,59	900,13	
VERDIEPING 5	15	1012,03		121,37	100,09	-	105,59	900,13	
VERDIEPING 6	8	764,61		121,37	30,92	322,16	105,59	682,63	
	96	6697,89	135,80	728,22	531,37	322,16	754,81	5961,41	
									TOTAAL GO appartementen
							BVO appartementen: 6697,89 BVO Trappenhuis: 754,81		
							TOTAAL BVO 7452,70		(appartementen + trappenhuisen)
							TOTAAL GO 5961,41		
							Verhouding GO/BVO 0,80		excl. galerijen en balkons
							Verhouding BVO/GO 1,25		excl. galerijen en balkons

ALTERNATIEF

OMWILLE VAN PARTICIPATIETRAJECT





DIFFERENTIATIE

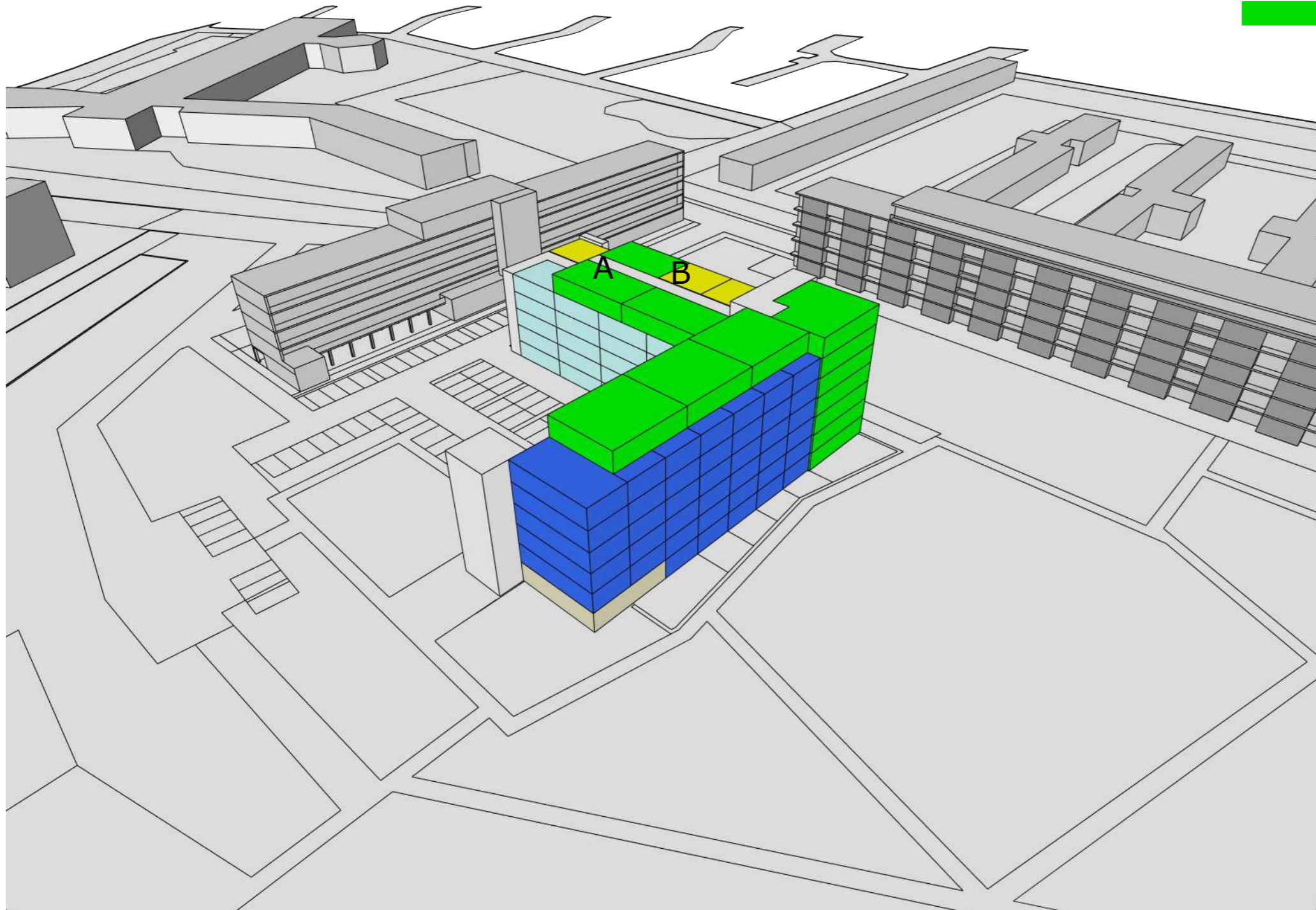
OMWILLE VAN PARTICIPATIETRAJECT

VERSCHIL t.o.v. CONCEPTDESIGN:

A: 1 LAAG MINDER AAN DE NOORDZIJDE
B: CORRIDOR-ONTSLUITING

WONINGPROGRAMMA

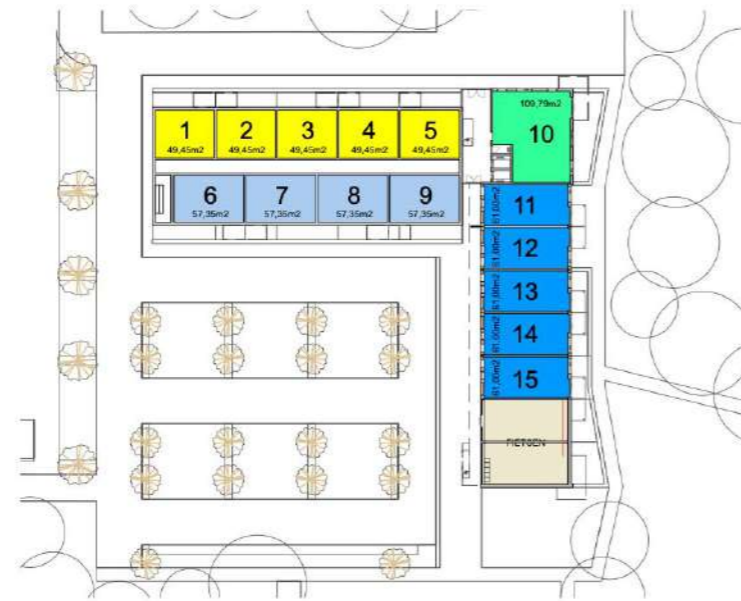
Kleurcode	Soort appartement	GBO	Aantal
	Betaalbaar	ca. 49m ²	27
	Betaalbaar	ca. 57m ²	20
	Midden	ca. 61m ²	40
	Hoog	ca. 75-109m ²	13
			<hr/> 100



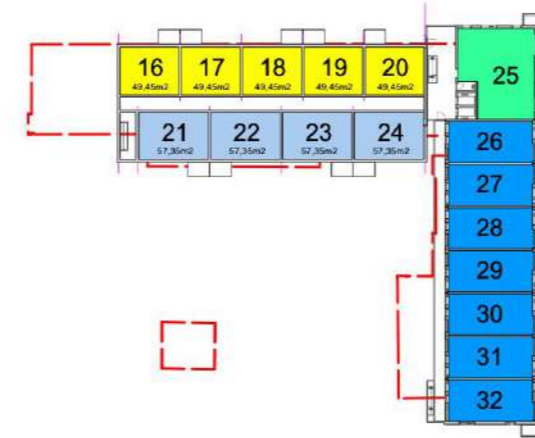
PLATTEGRONDEN

VERSCHIL t.o.v. CONCEPTDESIGN:

- A: 1 LAAG MINDER AAN DE NOORDZIJDE
- B: CORRIDOR-ONTSLUITING

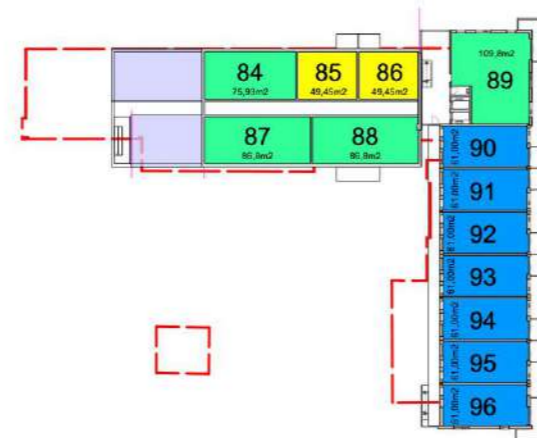


BEGANE GROND

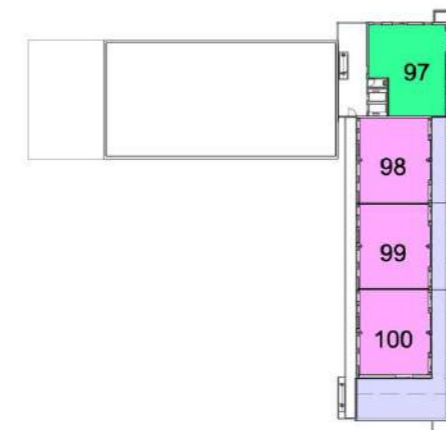


1e t/m 4e VERDIEPING

- 1e Verd: 16 t/m 32
- 2e Verd: 33 t/m 49
- 3e Verd: 50 t/m 66
- 4e Verd: 67 t/m 83



VIJFDE VERDIEPING



ZESDE VERDIEPING

ALTERNATIEF

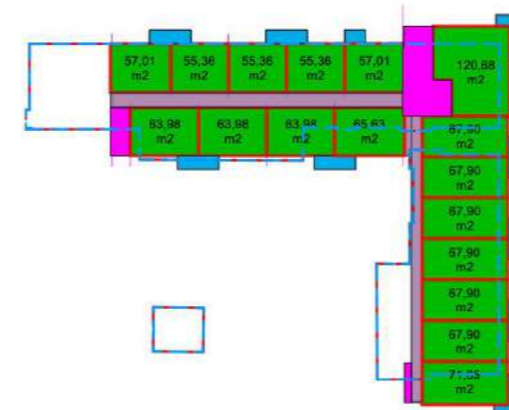
VERSCHIL t.o.v. CONCEPTDESIGN:

- A: 1 LAAG MINDER AAN DE NOORDZIJDE
- B: CORRIDOR-ONTSLUITING

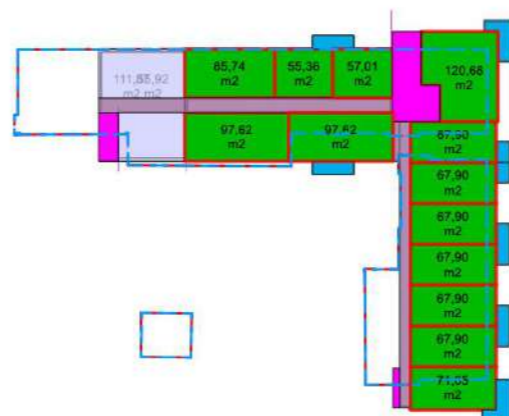
GESTIPPELD BLAUW: CONTOUR BESTAANDE BEBOUWING



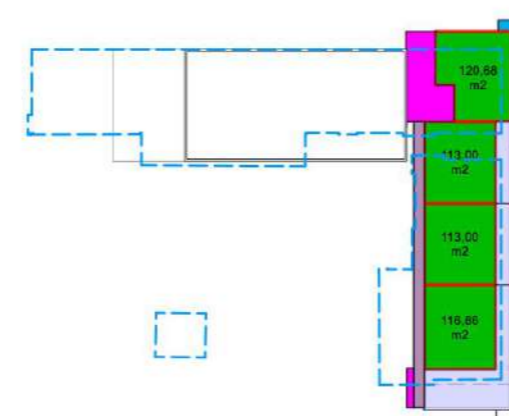
BEGANE GROND	■	997,87m2 BVO
	■	54,50m2 BVO
	■	84,01m2 BVO
	■	139,49m2 BVO



1e t/m 4e VERDIEPING	■	4x 1137,44 m2 BVO
	■	4x 88,60m2 BVO
	■	4x 149,17m2 BVO
	■	4x 111,31m2 BVO



5e VERDIEPING	■	993,09m2 BVO
	■	88,60m2 BVO
	■	149,17m2 BVO
	■	83,88m2 BVO
	■	147,89m2 BVO



6e VERDIEPING	■	463,54m2 BVO
	■	68,91m2 BVO
	■	59,87m2 BVO
	■	14,71m2 BVO
	■	146,17m2 BVO

■	BVO APPARTEMENTEN
■	BVO GALERIJ
■	BVO BALKON
■	BVO TRAPPENHUIS
■	BVO DAKTERRAS
■	BVO FIETSENSTALLING

ALTERNATIEF

VERSCHIL t.o.v. CONCEPTDESIGN:

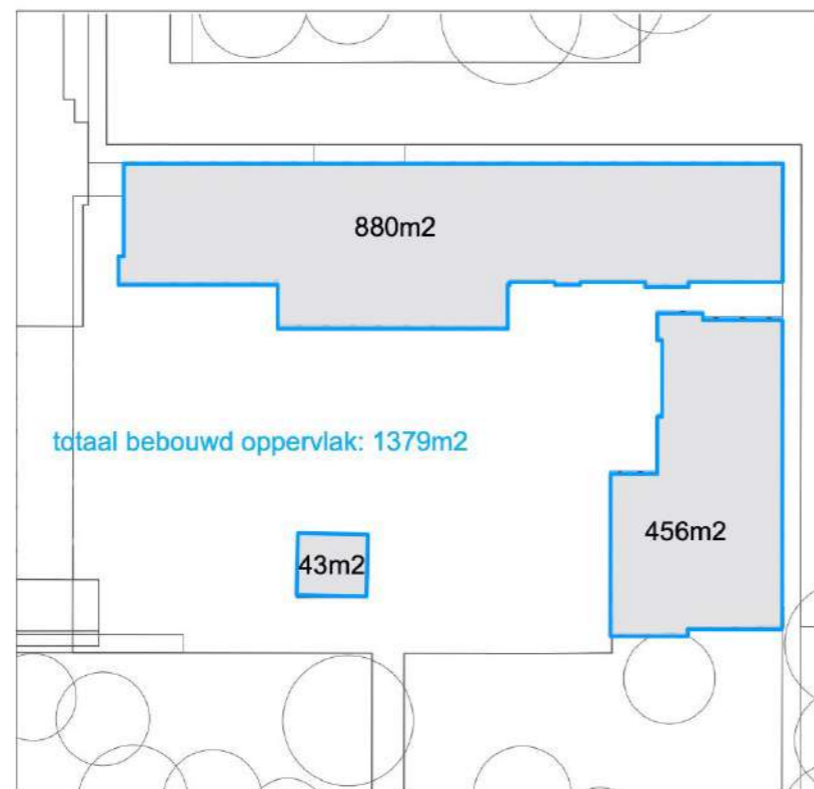
A: 1 LAAG MINDER AAN DE NOORDZIJDE
B: CORRIDOR-ONTSLUITING

	AANTAL APP.	BVO appartementen	BVO fietsenstalling	BVO galerij	BVO balkon	BVO dakterras	BVO liften/trappen	GO appartementen	
BEGANE GROND	15	983,24	135,80	84,01	0,00	-	142,56	877,52	
VERDIEPING 1	17	1137,40		146,51	111,31	-	126,83	1013,45	
VERDIEPING 2	17	1137,40		146,51	111,31	-	126,83	1013,45	
VERDIEPING 3	17	1137,40		146,51	111,31	-	126,83	1013,45	
VERDIEPING 4	17	1137,40		146,51	111,31	-	126,83	1013,45	
VERDIEPING 5	13	993,08		146,51	83,88	147,89	126,83	885,23	
VERDIEPING 6	4	463,53		62,49	14,70	146,17	108,37	416,82	
	100	6989,45	135,80	879,05	543,82	294,06	885,08	6233,37	
								TOTAAL GO appartementen	
							BVO appartementen:	6989,45	
							BVO Trappenhuis:	885,08	
							TOTAAL BVO	7874,53	(appartementen + trappenhuisen)
							TOTAAL GO	6233,37	
							Verhouding GO/BVO	0,79	excl. galerijen en balkons
							Verhouding BVO/GO	1,26	excl. galerijen en balkons

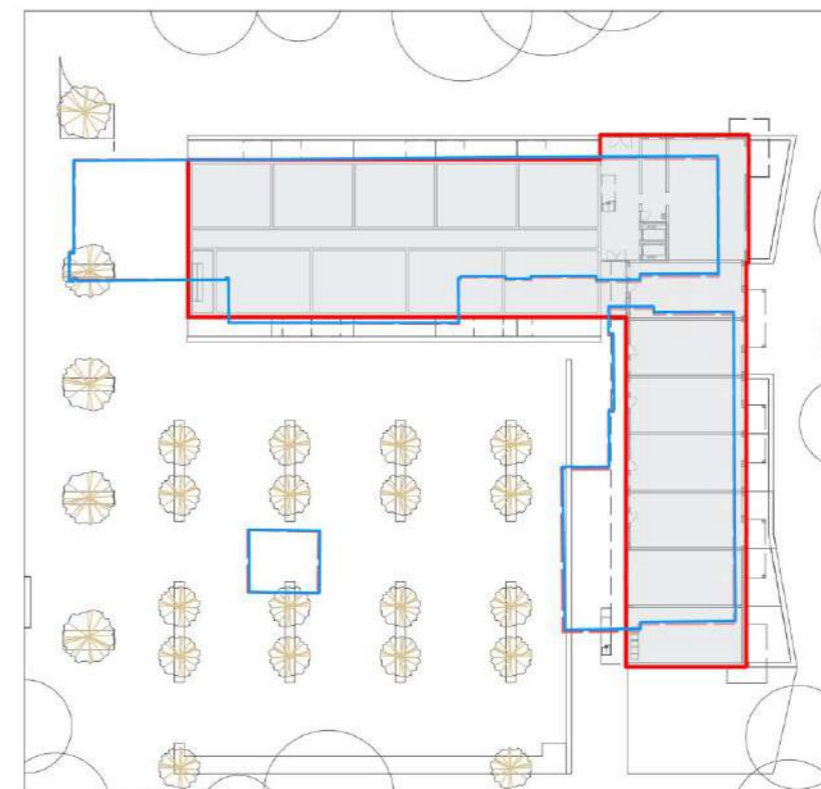
ALTERNATIEF

VERSCHIL t.o.v. CONCEPTDESIGN:

- A: 1 LAAG MINDER AAN DE NOORDZIJDE
- B: CORRIDOR-ONTSLUITING



BESTAANDE BEBOUWING
Totaal bebouwd oppervlak: 1379m2



NIEUWE BEBOUWING
Totaal bebouwd oppervlak: 1315m2
excl. projectie balkons en galerijen

PARKEREN



Huidige programma Bestaande toestand

Type	Aantal	Norm	ehd	Parkeervraag
Winkelcentrum	1379	2,7	/100m ²	37,2
Koop, appartement, goedkoop	13	1,1	/unit	14,3
Totaal				52

Nieuw programma Alternatief

Type	Aantal	Norm	ehd	Parkeervraag
Koop, appartement, goedkoop	27	1,1	/unit	29,7
Koop, appartement, midden	60	1,4	/unit	84
Koop, appartement, duur	13	1,6	/unit	20,8
Totaal	100			135

Vervallen parkeerplaatsen	28
Vervallen parkeerbehoefte	52
Totaal saldo parkeerbehoefte	-24

Saldo vervallen huidige situatie	-24
4 deelauto's	-12
Totale parkeerbehoefte	99

BIJLAGEN

Stand van zaken huidige eigenaren

Locatie: Winkelcentrum Augustinuspark in Amstelveen
 Datum: 26-nov-24

Prijs akkoord	Intentie ovk
3%	6%
97%	94%

Adres:	Eigenaar:	Huidig gebruik	In gebruik door	Overeenstemming koop prijs	Overeenkomst voorwaarden KO	Interesse nieuw(e) appartement(en)	Aantal nieuwe appartementen
Winkels							
Augustinuspark 6	Gerardus johannes maria Verbeek	verhuurd	Staat leeg	Ja	Ja		
Augustinuspark 8	Gerardus johannes maria Verbeek	verhuurd	Staat leeg	Ja	Ja	Nee	
Augustinuspark 10	Lambertus van den Broek	zelf ingebruik	Voorheen Hubo	Ja	Ja	Ja	4
Augustinuspark 12	Lambertus van den Broek	zelf ingebruik	Voorheen Hubo	Ja	Ja		
Augustinuspark 14	A.B. Sidharta	verhuurd	Wah India	Ja	Ja		
Augustinuspark 16	Norbert Zijpkens	verhuurd	Kapsalon Kaya	Ja	Ja	Ja	1
Augustinuspark 18	Mimi Tang	verhuurd	Johnny's burger	Ja	Ja	Nee	
Augustinuspark 20	Hendrik Cornelis Kieviet	verhuurd	Wasserette	Ja	Ja	Nee	
Augustinuspark 22	Sikandar Hayat Tarar	zelf ingebruik	Stomerij	Ja	Ja	Nee	
Augustinuspark 24	Fam. van den Broek	verhuurd	Grillbar Kiboets	Ja	Ja	Ja	2
Augustinuspark 26	Mevr. Farahat	zelf ingebruik	Snackbar Kiboets	Ja	Ja		
Augustinuspark 28	Fam. Pot	verhuurd	Tasty Fried Chicken	< 1mnd	< 3mnd	Ja	
Woningen							
Dominee O.G. Heldringstraat 133	Sikandar Hayat Tarar	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 135	Sikandar Hayat Tarar	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 137	Lambertus van den Broek	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 139	Lambertus van den Broek	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 141	A.B. Sidharta	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja	Ja	1
Dominee O.G. Heldringstraat 143	Fam. Lesmana	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja	Nee	
Dominee O.G. Heldringstraat 145	Adrianus den Hartog	verhuurd	dochter (huurder)	Ja	< 3mnd	Ja	1
Dominee O.G. Heldringstraat 147	Dave de Lange	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja	Nee	
Dominee O.G. Heldringstraat 149	Hendrik Cornelis Kieviet	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 153	Fam. van den Broek	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 157	Mevr. Farahat	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 161	Mevr. Farahat	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja	Ja	1
Bergingen							
Dominee O.G. Heldringstraat 151	Hendrik Cornelis Kieviet	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 155	Fam. van den Broek	zelf ingebruik	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 159	Fam. van den Broek	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
Dominee O.G. Heldringstraat 163	Mevr. Farahat	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja		
Garages							
147a	Lambertus van den Broek	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja		
147b	Lambertus van den Broek	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja		
147c	Lambertus van den Broek	verhuurd	huurder	Ja	Ja		
147d	Dave de Lange	zelf ingebruik	eigenaar	Ja	Ja		

Quickscan Augustinuspark 10-18, Amstelveen

datum: 19 november 2024
projectmedewerker: Dhr. T. Oostrom | Dhr. T. Ponse
t.a.v.: Bouwsaam | dhr. S. van Enckevort

1. Inleiding

Bouwsaam is voornemens om de bestaande bebouwing aan het Augustinuspark 10-18, 22-28 en Ds. O.G. Helderlingstraat 133-157 te Amstelveen te slopen en hier 96 appartementen te realiseren. De gemeente Amstelveen heeft in het kader van de ruimtelijke procedure voor verschillende aspecten om aanvullende informatie gevraagd. De initiatiefnemer heeft Buro SRO gevraagd een deel van deze aspecten te beschouwen. Voorliggend memo voorziet in deze beschouwing.

2. Beleidskader provincie

2.1. Omgevingsvisie NH 2050

De omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door de Provinciale Staten. Deze vervangt de structuurvisie voor ruimtelijke ordening, het waterplan, het milieubeleidsplan, het verkeers- en vervoerplan en de ruimtelijke aspecten van de natuurvisie uit de voorziene Wet natuurbescherming.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Daarbij wordt er uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Planspecifiek

Het initiatief heeft diverse raakvlakken met de ambities die beschreven worden in de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland. Navolgend komen deze onderwerpen aan bod.

Nieuwe ontwikkelingen natuurinclusief

Bij alle ontwikkelingen dient er gestreefd te worden naar het vergroten van de biodiversiteit. Meer biodiversiteit draagt namelijk bij aan een gezonde leefomgeving voor iedereen. Natuur inclusief ontwikkelen in stedelijk gebied kan de soortenrijkdom aan planten en dieren toenemen door vergroening, het aanleggen van waterbergingen, het nemen van maatregelen voor faunavoorzieningen in infrastructuur en het aanleggen van natuurvriendelijke bermen langs wegen. Het plan gaat gepaard met het vergroenen van de openbare ruimte, wat de biodiversiteit ten goede komt. **PM opdrachtgever: worden er ook nog gebouwgebonden maatregelen getroffen? Denk aan sedumdaken, vleermuiskasten, e.d.)**

Clustering nieuwe ontwikkelingen bij knooppunten

Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten. Dit levert namelijk mogelijkheden op voor energietransitie, collectieve maatregelen in het versterken van klimaatrobustheid, het uitwisselen van kennis en het optimaliseren van bereikbaarheid. Nabijheid van functies of clustering is dan ook een belangrijk duurzaamheidsprincipe, ook al omdat het tot minder verkeersbewegingen leidt. Het initiatief ligt in de nabijheid van meerdere haltes van het openbaar vervoer, meerdere provinciale wegen en op- en afritten van de A9. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de visie voor het clusteren van nieuwe ontwikkelingen nabij knooppunten van de provincie Noord-Holland.

Wonen en werken binnenstedelijk

Woon- en werkfuncties worden zo veel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. Hierbij dient de omgevingskwaliteit rondom deze ontwikkelingen minstens gelijk te blijven. Het initiatief voorziet in het realiseren van appartementen in een bestaande woonwijk, waarmee sprake is van het concentreren van woonfuncties binnen stedelijk gebied. Daarmee past het initiatief binnen deze ambitie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland.

2.2. Omgevingsverordening NH2022

De laatste versie van de Omgevingsverordening NH2022 is op 1 juli 2024 in werking getreden. De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn omgezet conform de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker om te zien welke regels waar gelden.

In de Omgevingsverordening NH2022 zijn gebieden benoemd waar uitgebreid omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Enkele voorbeelden van deze zogeheten 'werkingsgebieden' zijn het



Landelijk Gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Provinciale Wegen. Deze gebieden en de bijbehorende regels zijn opgenomen in een digitale kaart (Regels op de kaart). Zo is in een oogopslag duidelijk welke regels waar gelden in Noord-Holland.

De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit; en
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Planspecifiek

Het overgrote deel van de regels uit de omgevingsverordening is niet specifiek van toepassing op onderhavig initiatief. Het project heeft enkel raakvlak met artikel 6.75. Dit artikel wordt navolgend beschouwd.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.75 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bij een omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken op het risico op:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. watertekort;
- e. verzilting;
- f. verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

De risico's van klimaatverandering worden hieronder beschouwd.

Wateroverlast

Uit de klimaateffectatlas blijkt dat bij hevige regenval (140 mm/2 uur) er grote plasvorming kan ontstaan op de Dominee O.G. van Heldringstraat en het binnenterrein. Bij minder extreme regenval (70 mm/ 2 uur) is dit in mindere mate het geval. Er zullen daarom op het binnenterrein goede afwaterings- of bergingsvoorzieningen aangelegd moeten worden om overlast van hemelwater te voorkomen.

Overstroming

De kans voor een overstroming binnen het plangebied in de toekomst is ten hoogstens 1 op 3.000 en daarmee zeer klein. Locatie specifieke maatregelen voor overstromingen zijn dan ook niet benodigd.

Hitte

Hitte binnen het stedelijk gebied kan een significant probleem zijn voor ouderen en kinderen. Deze zijn niet altijd mobiel genoeg om zich naar koele plekken te verplaatsen en herinneren niet altijd om genoeg water te drinken tijdens warmere periodes. In de huidige situatie is het stedelijk hitte eiland effect (UHI) binnen het plangebied hoogstens 1,54 °C. Dit is een significante verhoging in temperatuur ten opzichte van het buitengebied, wat een risico voor de gezondheid van bewoners vormt. Wel is er rondom het plangebied voldoende stedelijk water en groen aanwezig, waardoor koelteplekken beschikbaar zijn. Bovendien voorziet het initiatief in vergroening van het plangebied, waardoor het UHI-effect zal afnemen als gevolg van het initiatief.

Watertekort

De verwachting is dat in extreem droge jaren er te weinig water zal zijn voor alle functies in de omgeving. Uit de klimaateffectatlas blijkt dat er voor Amstelveen geen watertekort wordt verwacht.

Verzilting

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat het zoute grondwaterpeil ter plaatse vrij diep is (-50 - -75 NAP). Het risico op interne verzilting is daarmee laag.

Verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit

Het risico op verslechtering van de waterkwaliteit is ter plaatse vrij klein. Hier draagt het afkoppelen van het riool en het laten infiltreren van hemelwater in de grond positief aan bij.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de bepalingen van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland.

3. Omgevingsaspecten

3.1. Duurzaamheid en energie

Het beoogde gebouw zal voldoen aan de BENG-eisen, zoals voorgeschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving. **PM opdrachtgever: worden er nog duurzaamheidsmaatregelen getroffen die verder gaan dan BENG?**

3.2. Bodem

Het project wordt deels uitgevoerd ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Wonen is een strenger bodemgebruik dan verkeersdoeleinden. Bovendien vinden er bodemingrepen plaats. In dit kader is een bodemonderzoek vereist.



3.3. Gezondheid

De aspecten geluid, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit, bodem en geur zijn beoordeeld. Hieruit is gebleken dat enkel voor bodem een verkennend onderzoek uitgevoerd moet worden om te kunnen garanderen dat er sprake is van een gezonde leefomgeving en een evenwichtige toedeling van ruimtelijke functies aan locaties. Uit de overige aspecten volgt dat zij gaan afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Het plan wordt gerealiseerd in een omgeving met veel openbaar groen en water. Dit nodigt uit tot bewegen in de buitenlucht. Bovendien zijn er in de omgeving verschillende sportvoorzieningen aanwezig, waaronder een sportschool en meerdere veldsportverenigingen.

3.4. Geluid

Het plangebied ligt binnen het geluidaanbachtgebied, zoals vastgelegd in artikel 7.15 Omgevingsregeling, van de Beneluxlaan. In dit kader is een akoestisch onderzoek wegverkeer vereist. Het plangebied ligt wel buiten het geluidaanbachtgebied van de trambaan. Verder blijkt uit raadpleging van de geluidkaarten van de Atlas Leefomgeving dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer in de omgeving ten hoogste 48 dB bedraagt in het plangebied. Het is dus aannemelijk dat er sprake is van een goed akoestisch klimaat voor de beoogde appartementen.

3.5. Natuur

Het initiatief voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient een quickscan natuur uitgevoerd te worden om na te gaan of het slopen van de bestaande bebouwing een negatief effect heeft op beschermde plant- of diersoorten, zoals vleermuizen en huismussen.

3.6. Watercompensatie

Het plangebied in het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Volgens de meest actuele Waterschapsverordening (15-04-2024) dient vanaf 1.000 m² aan nieuwe verharding binnen het stedelijk gebied een vergunning aangevraagd te worden en watercompensatie gerealiseerd te worden. Het beoogde pand wordt op reeds verharde gronden gerealiseerd. Daarnaast wordt wat verharding verwijderd binnen het plangebied voor de bijbehorende tuinen en het openbaar groen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een afname in de oppervlakte aan verhard oppervlak, waardoor er geen watercompensatie benodigd is.

3.7. Externe veiligheid

Het initiatief voorziet in het realiseren van kwetsbare inrichtingen, namelijk appartementen. Om te bepalen of in de directe omgeving risicovolle inrichtingen aanwezig zijn is de risicokaart in de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Uitsnede van de risicokaart, planlocatie rood omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Transportroute van gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 670 meter, ligt de A9, een snelweg die opgenomen is in het Basisnet weg. De snelweg is voorzien van een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Het gifwolkaandachtsgebied heeft een straal van circa 300 meter. Hier blijft het plangebied buiten.

Buisleiding voor gevaarlijke stoffen

Ten zuiden en westen van het plangebied ligt een aardgasleiding op een afstand van tenminste 170 meter. Deze aardgasleiding is voorzien van een groepsrisicocontour en een brandaandachtsgebied. Het brandaandachtsgebied heeft een straal van 136 meter. Dit reikt niet tot aan het plangebied.

Risicovolle inrichtingen

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van 446 meter, is een tankstation met een LPG-vulpunt gelegen. Dit tankstation is voorzien van een groepsrisicocontour, brand- en explosieaandachtsgebied. Het explosieaandachtsgebied heeft een straal van 159 meter. Het plangebied ligt buiten dit aandachtsgebied.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.8. Openbare veiligheid

Doordat het nieuwe gebouw hoger wordt dan het bestaande gebouw betekent dit meer ogen en oren in de openbare ruimte. Dit bevordert de openbare veiligheid. **PM opdrachtgever: worden er verder nog maatregelen getroffen die de openbare veiligheid kunnen verbeteren?**



3.9. Brandveiligheid

PM opdrachtgever: hiervoor ontvangen we graag jullie input

4. Conclusie

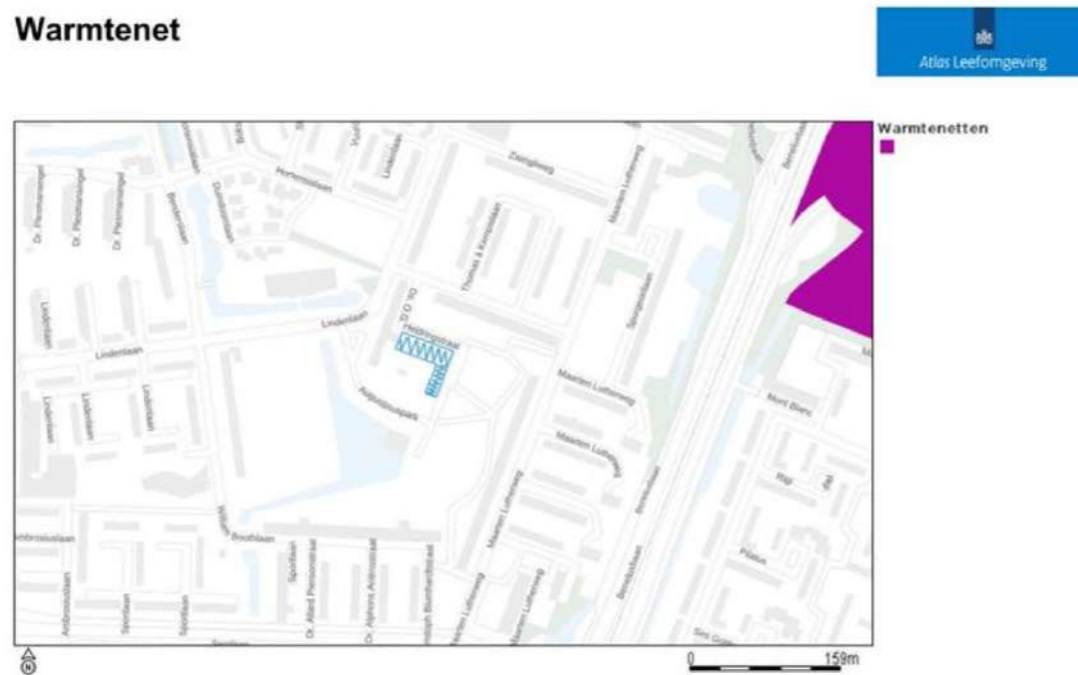
Het initiatief voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing in het plangebied en het realiseren van een appartementencomplex op de vrijgekomen gronden. Vanuit provinciaal beleid komen geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling voort. Het realiseren van de appartementen binnen stedelijk gebied nabij knooppunten is gelet op de regionale woningbehoefte wenselijk.

Voor enkele omgevingsaspecten is specialistisch onderzoek nodig. Het gaat hierbij om de aspecten bodem en natuur. Vanuit de overige omgevingsaspecten komen geen belemmering voort voor het realiseren van appartementen.



Duurzaamheid

Warmtenet



Energiesysteem:

In de directe omgeving van het Augustinuspark ligt geen warmtenet om op aan te takken. Daarom zal het plan Augustinuspark zelf moeten voorzien in de opwek van warmte. Dit kan zowel collectief als individueel. In de omgeving zijn een aantal bodemlussen geplaatst door andere ontwikkelingen. Het gebied ligt ook niet in een restrictieve zone.

Uit de quickscan duurzaamheid komt dan ook dat er grofweg twee opties zijn:

- Collectief verwarmen met bodemlussen en een collectieve warmtepomp
- Individueel verwarmen met individuele lucht-water warmtepompen of ventilatiewarmtepompen

Nader onderzoek is benodigd om te bepalen welke optie uitgewerkt wordt.

Gezondheid

Luchtkwaliteitsindex



Geluid algemeen



Luchtkwaliteit:

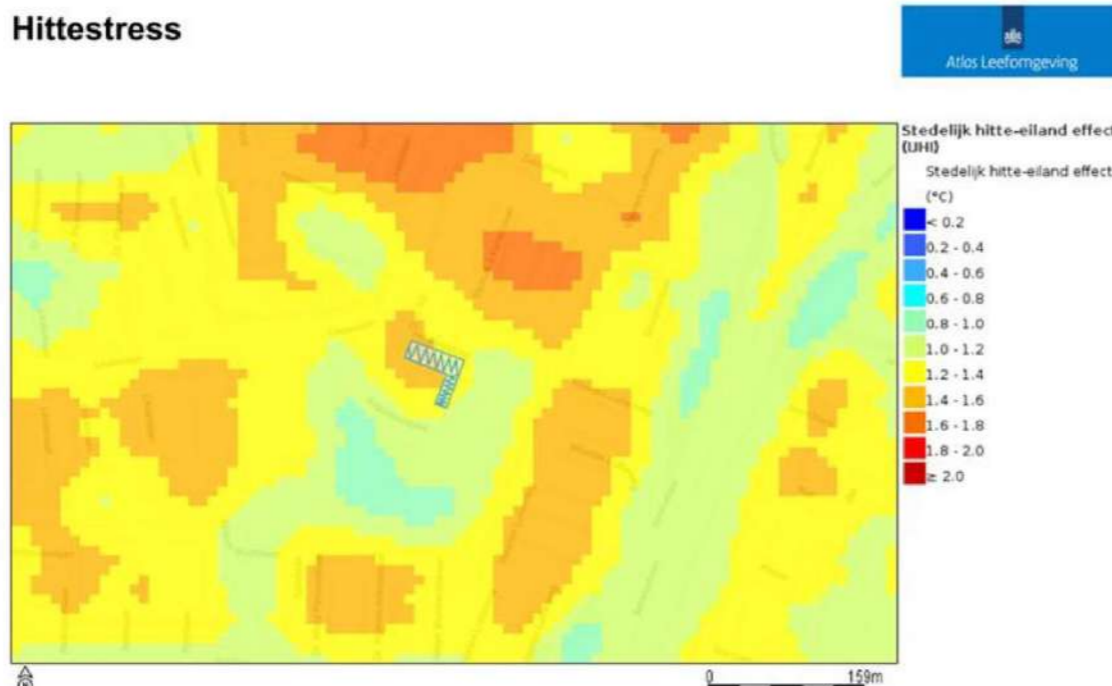
De luchtkwaliteit in Amstelveen is op het niveau matig. Door de hoge stedelijkheid, de nabijheid van Amsterdam en Schiphol en het de nabijgelegen snelwegen, scoort het plangebied geen 'goed'. Het scoort echter ook geen onvoldoende of slecht. Daarom zien we geen beperkingen op het gebied van luchtkwaliteit.

Geluid:

Volgens de geluidskaart, lijkt er geen beperkende geluidbron in de buurt die maatregelen of een hogere waarden besluit vereist. Hier voorzien we voor nu dus geen beperkingen.

Klimaatadaptatie

Hittestress



Hittestress:

Doordat er veel groen is in de omgeving van het Augustinuspark is de het hitte-eiland effect beperkt aan de zuid en oostzijde van het plan. Aan de west en noordzijde van het plan is dit effect iets groter. In de nieuwe plannen vergroenen we het parkeerterrein, daarmee zorgen we voor meer groen in het gebied ten noorden en westen van het gebouw en beogen we het hitte-eiland effect te beperken

Waterberging:

In de kaart hierboven is vooral te zien of er water op de straten kan ontstaan tijdens hevige regenbuien. Door het vele groen in de wijk en in het park, is dit vrij beperkt. Het blijft echter wel een aandachtspunten om hemelwater goed af te laten wateren, zeker als we het hemelwater van het gebouw lokaal gaan afwateren.

Waterberging huidige situatie



Openbare veiligheid

Externe veiligheid



Externe veiligheid:

Qua externe veiligheid zien we geen aanzienlijke risico's. De rode punt die naar boven komt bij v.d. Broek, is op een plek die ontmanteld wordt voor deze ontwikkeling. Daarnaast loopt een route voor gevaarlijke stoffen langs het project. Het project valt precies buiten de contouren van deze gevarezone.