



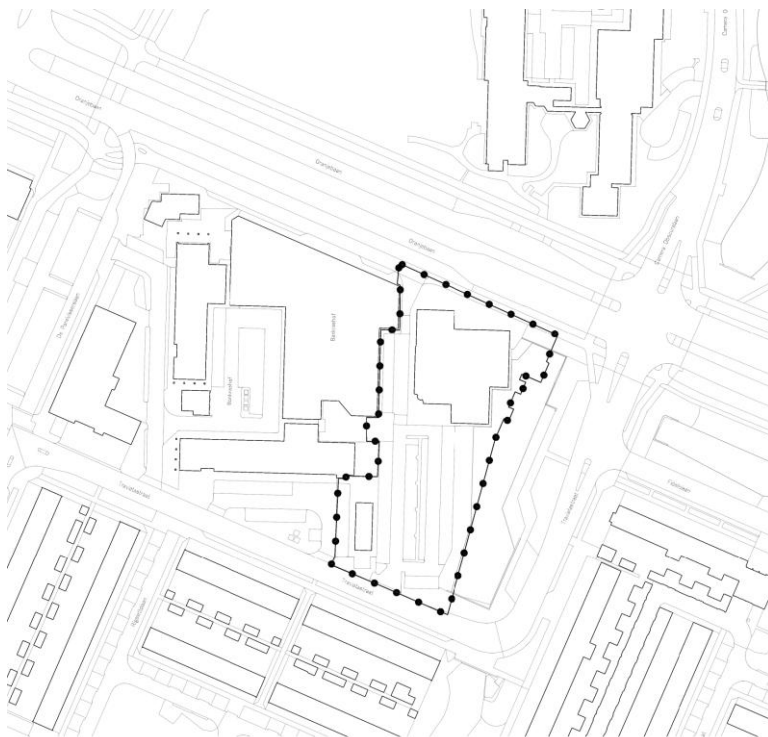
Startnotitie Bankrashof 3

Pagina 1 van 13

Titel	Woontoren Bankrashof 3
Nummer	
Datum	13 juli 2016
Portefeuillehouder	P. Bot
Projectmanager	P. Geurts
Ambtelijk opdrachtgever	Jan de Poorter

1. Aanleiding

De kantoortoren aan Bankrashof 3 was in het verleden verhuurd ten behoeve van voornamelijk commerciële- en kantoorfuncties. Thans is de begane grond kortdurend verhuurd ten behoeve van antikraak en zijn de verdiepingen daarboven gedeeltelijk verhuurd en staan gedeeltelijk leeg. Het pand is kwalitatief verouderd en onvoldoende geschikt om in de huidige markt te verhuren. Eigenaar Rijsterborgh heeft het voornemen om het pand te slopen en te vervangen door een woontoren van ca. 70m hoog met ca. 115 appartementen, op de begane grond winkelruimte voor maximaal 980m² (geen uitbreiding van detailhandel) met mogelijk invulling van de huidige bestemming dienstverlening en horeca en ca. 115 ondergrondse parkeerplaatsen. Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het grondvlak wordt gewijzigd en vergroot. Hiervoor is een grondtransactie noodzakelijk.



Bestaande situatie

2 Projectdoelstelling

Het eindresultaat van de herontwikkeling moet zijn een verbetering van de woningvoorraad en verfraaiing van de openbare ruimte en een vermindering van leegstaande kantoorruimte. Een aanzienlijke verbetering van de buurt.



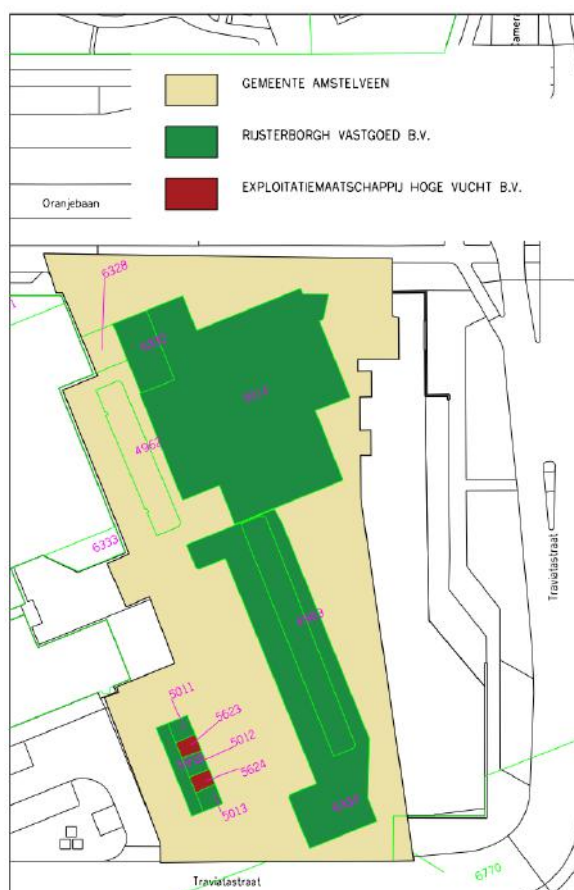
De eigenaar heeft een plan opgesteld om de bestaande leegstaande kantoorstoren in zijn geheel te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw met appartementen, winkelruimte, dienstverlening, horeca en een ondergrondse parkeergarage. Daarmee wordt 980 m² detailhandel en ongeveer 5.000 m² kantoorruimte gesloopt. Deze nieuwe invulling heeft positieve gevolgen voor het Bankrashof en de wijk Bankras-Zuid. Ook de sanering van een deel van de Amstelveense leegstaande kantorenvorraad draagt in positieve zin bij aan het zakelijke klimaat in Amstelveen. De huidige detailhandel wordt niet uitgebreid.

De appartementen worden allen verhuurd. De huurprijs ligt globaal grotendeels tussen de € 1.300,- en € 1.900,- met uitzondering van een paar penthouses.

3 Exploitatiegebied, gebiedsbegrenzing en eigendommen

Het Exploitatiegebied wordt grofweg omsloten door aan de westzijde het winkelcentrum Bankrashof, noordzijde de Oranjebaan en zuid- en oostzijde de Traviatastraat.

Ten gevolge van de draaiing van het nieuwe pand en het toekomstige parkeerterrein moet in de openbare ruimte een goede aansluiting worden gezocht met het bestaande parkeerterrein aan de Traviatastraat.



*Eigendommen en kadastrale nummers*

Sectie	nummer	opp			
I	6770	29	m2	gedeeltelijk	gemeente
I	6762	3553	m2	gedeeltelijk	gemeente
I	4962	155	m2	geheel	gemeente
I	6328	49	m2	gedeeltelijk	gemeente
I	6332	97	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	5014	1244	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	4963	241	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	6334	617	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	5011	16	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	5916	46	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	5012	16	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	5013	15	m2	geheel	RIJSTERBORGH VASTGOED B.V.
I	5623	13	m2	geheel	EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ HOGE VUCHT B.V.
I	5624	13	m2	geheel	EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ HOGE VUCHT B.V.

4. Analyse huidige situatie**4.1 Omgevingsanalyse/krachtenveldanalyse**

Bankrashof is een klein wijkwinkelcentrum met twee supermarktfilialen als drager, de Lidl en Deen. Het pand waar de functiewijziging voor wordt gevraagd staat momenteel los van de rest van het wijkwinkelcentrum. De kantoorruimte blijkt niet meer goed verhuurbaar en voor de verouderde winkelruimte zijn ook geen kandidaten gevonden.

In de detailhandelsnota wordt ingezet op versterking en concentratie van de detailhandel bij enkele grotere wijkwinkelcentra. Daarin wordt naast het Stadshart alleen Westwijkplein, Groenelaan en Kostverlorenhof genoemd. Bankrashof maakt geen deel uit van deze centra. Uitbreiding van de detailhandel is hier dus niet aan de orde. Vernieuwen van detailhandelspanden die langdurig leegstaan past in dit beleid, maar vloeit er niet uit voort. Het winkelcentrum heeft immers in deze wijk een functie voor met name de dagelijkse boodschappen.

In beginsel wordt aan de markt overgelaten of detailhandelslocaties als zodanig gebruikt blijven worden, of dat de eigenaar een andere economische activiteit voorstaat. Wel is de vraag gerechtvaardigd of er met de langdurige leegstand van 980m² detailhandel op deze plaats nog ruimte is om toch weer 980m² nieuw terug te bouwen. De eigenaar heeft aangegeven dat het naar alle waarschijnlijkheid beduidend minder dan 980m² detailhandel zal worden. Tevens heeft hij aangegeven dat hij de huidige bestemming van dienstverlening en horeca in de plint wil handhaven.

4.2 Stedenbouwkundige analyse



Het projectgebied Bankrashof vormt het noordelijke deel van de Operabuurt, een cluster met commerciële dienstverlening.

De Operabuurt kent een strenge, orthogonale opbouw van terugkerende elementen bestaande uit naoorlogse strokenbouw. De verkaveling is opgezet volgens de stedenbouwkundige stempeltraditie van de zestiger jaren: qua structuur en omvang overwegend een-gezinshuizen, omringd door veelal hoge meergezinshuizen en plaatselijk solitaire kantoor-gebouwen, en afgewisseld met gebieden waarin commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd.

Aan de Oranjebaan ligt een winkelcentrum en kantoorgebouw aan de Beneluxbaan ligt een showroom, een kinderdagverblijf en buurtgroenvoorzieningen. De randen van de wijk zijn groen met uitzondering van de noordelijk gelegen Oranjebaan die juist heel stedelijk is ingevuld d.m.v. retail- en kantoorprogramma, autoshow room(s).

In het midden van de wijk wordt de structuur bepaald door kleinschalige eengezinswoningen van 2 á 3 bouwlagen, terwijl de bebouwing aan de randen gedomineerd wordt door grootschalige appartementen tot wel 11 bouwlagen hoog. De buurten met de eengezinswoningen zijn vrij compact vormgegeven met meer en minder gesloten blokken rijenhuisen met duidelijke openbare en private zijden en korte reeksen vrijstaande en/of geschaalde woningen, overwegend gelegen aan de centrale groen- waterstructuur.

Het onderscheidende karakter van de woonomgevingen wordt bepaald door de groenblauwe structuur die in de noord zuid richting door de woonwijk loopt. De identiteit van de bebouwing wordt bepaald door het sobere en doelmatige beeld van de naoorlogse woningen uit de jaren 50

In de directe omgeving van het projectgebied zijn een paar noemenswaardige ontwikkelingen in voorbereiding. Aan de Carmenlaan komen diverse types woningen. Babsou is in dit project eigenaar van de Renaultgarage. Goudsmit, als eigenaar van de Mitsubishi garage aan de Parelvisserlaan is voornemens het huidige kantoorgebouw en showroom te vervangen door zeer duurzame stadsappartementen en grondgebonden woningen, deels d.m.v. nieuwbouw en deels door hergebruik bestaand pand, o.a. door aanbrengen van nieuwe bouwlagen op het bestaande pand.

Aan de overkant van het Bankrashof is de eigenaar van Klaasje-Zevenster, een woonzorginstelling bezig met een grootschalige herstructurering. De huidige structuur wordt vervangen door een paar solitaire gebouwen die samen een woonzorgcampus vormen in een groene setting. Aan de overkant van de Beneluxbaan wordt een multifunctioneel complex met ca 94 appartementen ruim 100 hotelkamers, restaurant en maatschappelijke/ retail voorzieningen gebouwd (City Garden)

4.3 Wonen

In februari 2016 heeft het college van B&W ingestemd met de nieuwe concept woonagenda Amstelveen 2015-2018. Naar verwachting zal de gemeenteraad de agenda in het voorjaar vaststellen. 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, gezien de kosten die aan transformatie zijn verbonden, dit een uitbreiding van de voorraad zal meebrengen in het middeldure en dure segment, vooral in de huursector.

4.4 Analyse groen en openbare ruimte

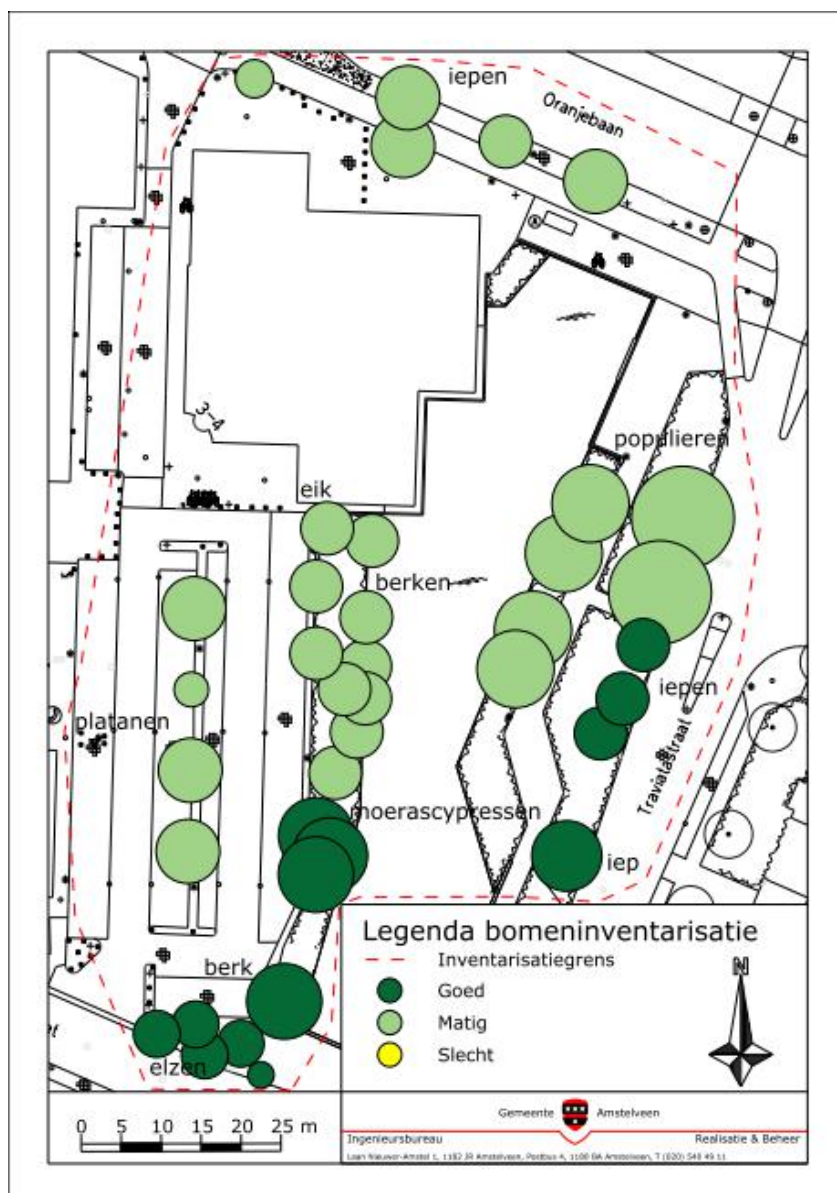
De locatie ligt op de noordoostelijke hoek van het winkelcentrum Bankrashof die grenst aan de Oranjebaan en de Traviatastraat. De Oranjebaan loopt aan de noordzijde van het winkelcentrum en is een belangrijke stadsentree. De Traviatastraat sluit aan de oostzijde



van het winkelcentrum aan op de Oranjesbaan, en is de belangrijkste toegang tot de Ope-
rabuurt. De locatie van de toren op die hoek is strategisch.

De Oranjesbaan is zoals gezegd een belangrijke stadsentree, en is aangekleed met groene
zijbermen en een groene middenberm. Deze groene aankleding van de weg is onderdeel
van de hoofdgroenstructuur van de stad. In de zijbermen zijn Italiaanse populieren geplant
om de stadsentree op Amstelveense wijze te accentueren. Als referentie voor deze opzet
met populieren is de Keizer Karelweg in Elsrijk gebruikt. Ook bij andere stadsentrees wordt
dit principe toegepast. De populieren langs de Oranjesbaan zijn nu twintig jaar oud en
beeldbepalend. De bomen in de middenberm, berg-iepen, zijn veel ouder en van goede
kwaliteit, maar voor de aankleding van de weg ondergeschikt aan de populieren.

Kenmerkend voor de wijk Bankras/Kostverloren is onder andere een centrale groenzone
die van noord naar zuid door de hele wijk loopt. Deze parkachtige groene zone is opgezet
met siergroen rond een centrale siervijverpartij. De opzet van deze groenzone met siervij-
ver is zeer waardevol en kenmerkend voor de wijk, en is een belangrijk onderdeel van de
groenstructuur van de wijk.





4.5 Analyse Verkeer

Ontsluiting

De locatie Bankrashof 3 wordt momenteel ontsloten door middel van de Traviatastraat. De Traviatastraat is een ontsluitingsweg die aangesloten is op de Oranjebaan. Daarnaast is de locatie ontsloten via een éénrichting ventweg langs de Oranjebaan, te bereiken vanaf de kruising Oranjebaan/Parelvisserslaan. Deze ventweg loopt tussen het winkelcentrum en locatie Bankrashof 3 door en sluit hier aan op de parkeerterreinen van de Bankrashof. Deze ventweg is belangrijk voor de ontsluiting van het winkelcentrum vanuit westelijke richting en kan niet opgeheven worden.

De ontsluiting van het gebied per OV is uitstekend. Op enige loopafstand bevindt zich bus-, tram- en metrohalte Oranjebaan, alwaar diverse lokale in regionale ov-lijnen halteren. Direct ter hoogte van de locatie bevindt zich bushalte Bankrashof waar een lokale bus halteert.

Parkeren

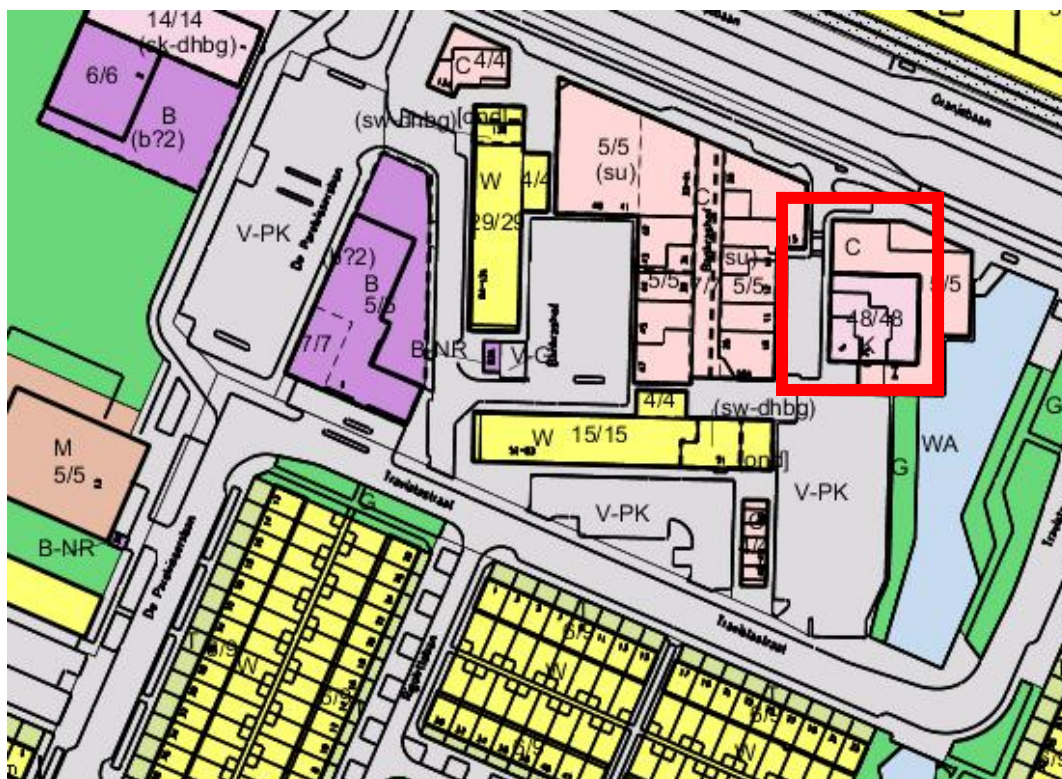
Locatie Bankrashof 3 kent een parkeerterrein op eigen terrein met 37 parkeervakken. Dit terrein wordt overdag afgesloten door middel van een slagboom. 's Avonds en in het weekend is het terrein geopend en kan er door iedereen gratis geparkeerd worden. Naast dit eigen parkeerterrein ligt een openbaar parkeerterrein ten behoeve van het winkelcentrum, maar ook ten behoeve van Bankrashof 3 en de bestaande woningen aan het Bankrashof. Dit openbaar parkeerterrein, waar overdag betaald parkeren geldt met een maximale parkeerduur van een uur, telt 48 parkeerplaatsen. Dit openbare terrein dient bij herontwikkeling in stand te worden gehouden.

5. Toetsingskader

5.1 Juridisch planologisch kader

Bestemmingsplan

Het pand is gelegen in het bestemmingsplan Amstelveen Noord Oost en heeft de bestemming 'Kantoor', met een specifieke aanduiding dat detailhandel op de begane grond is toegestaan en de bestemming Centrum waar detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horeca is toegestaan. Binnen de kantoorbestemming is een gebouw mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 48 meter en ter plaatse van de centrumbestemming is dit 5 meter. De omliggende gronden zijn bestemd voor water, groen en verkeer met parkeervoorzieningen.



Vigerende bestemmingsplan

De plannen van initiatiefnemer voor een woontoren passen niet binnen de planregels van in het vigerende bestemmingsplan Amstelveen-Noordoost qua gebruik (wonen) en bouwhoogte (circa 70 meter). Voor alle te transformeren onderdelen geldt dat als een vrijstelling of een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, is er een procedure doorlopen moet worden. Dit kan middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of met een herziening van het bestemmingsplan. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

5.2 Wonen

Regionaal onderzoek vrije sector huur

De Stadsregio Amsterdam heeft in september 2014 onderzoek laten doen naar de potentiële vraag naar vrije sector huurwoningen in de Stadsregio. Uit het onderzoek blijkt dat de potentiële vraag naar vrije sector huurwoningen sterk toeneemt en groter is dan het jaarlijks vrijkomende aanbod. Niet alleen in Amsterdam maar ook in alle 16 andere regiogemeenten. Vrije sector huur voorziet in een behoefte van een groter wordende doelgroep en draagt bij aan doorstroming van de bestaande woningvoorraad. Zo levert het een gerichte bijdrage aan de versterking van de regionale woningmarkt. De belangrijkste doelgroepen voor de regio zuid zijn de bovenmodale huishoudens van 55 – 75 jaar, de bovenmodale doorstroomgezinnen en de bovenmodalen van 35 – 55 jaar zonder kinderen. De jaarlijkse tekort aan vrije sector huurwoningen in Amstelveen is in dit onderzoek berekend op 150 a 250 woningen.



5.3 Milieu en veiligheid

5.3.1 Geluid

Het plangebied ligt binnen de zones van een aantal wegen, in ieder geval van de Oranjesbaan, de Beneluxbaan, de Traviatastraat, de Fideliolaan en de A9. Er zal daarom onderzocht moeten worden of aan de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijke geluidbeleid voldaan kan worden. Het is zeker dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse hoog is.

Een akoestisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bedrijven moeten indien van toepassing voldoen aan het Activiteitenbesluit en dan met name aan de geluidnormen.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Vanuit het Rijk is beleidsmatig aangegeven dat deze locatie een maximale bouwhoogte heeft i.v.m. de voor de Schiphol radarinstallaties benodigde vrije zichtlijnen. Door het finale oordeel van 3 november 2015 over o.a. de radar bij Soesterberg is het nu mogelijk om een positief oordeel te verkrijgen conform de aanbeveling van de pretoets. Hierdoor kan de realisatie van dit project worden gerealiseerd.

5.3.2 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft woningen en detailhandel. Op basis van het aantal extra verkeersbewegingen kan een eerste inschatting gemaakt worden of het hier gaat om een ontwikkeling die in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging of niet. Als dat wel het geval is, zal een luchtkwaliteitsonderzoek moeten uitwijzen of er wordt voldaan aan de desbetreffende luchtkwaliteitsnormen uit de Wet milieubeheer.

5.3.3 Bodem/Water

Aangezien er geen woningen, dus geen verblijffuncties, op de begane grond komen, is er voor het planologisch besluit geen bodemonderzoek nodig.

Aangezien het stedelijk gebied betreft, dient uitbreiding van de hoeveelheid verhard oppervlak minimaal conform de eisen van het Hoogheemraadschap te worden gecompenseerd. Ook als de toename minder is dan 1.000 m² is de voorkeur van de gemeente dit te compenseren.

5.3.4 Archeologie

Uit de archeologische verwachtingenkaart van Amstelveen blijkt dat het plangebied bestaat uit verveende en drooggemaakte gronden. Voor dergelijke gronden geldt een lage verwachting voor alle (archeologische) perioden.

Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3.5 Flora en fauna

Het gebied heeft een lage natuurwaarde. Bij het amoveren van de opstallen moet door een ecooloog bekeken worden of er vleermuisverblijfplaatsen of jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig kunnen zijn.

Er is dus een quick scan flora en fauna voor de te amoveren opstallen nodig.

5.3.6 Externe veiligheid

Op de planlocatie is de externe veiligheid een aandachtspunt. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Er zal berekend moeten worden of het groepsrisico toeneemt, en zo ja, of deze toename te verantwoorden is. Het pand zal in ieder geval vluchtwegen moeten krijgen van de leiding af, dus richting het zuiden.



6 Randvoorwaarden

6.1 Inleiding

Aan de herontwikkeling van het plangebied worden randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden gaan over de onderdelen stedenbouw, het programma, de architectuur, de openbare ruimte, groen, verkeer en parkeren, milieu, veiligheid en energie. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan moet hiermee rekening worden gehouden.

6.2 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Een sloop/nieuwbouw variant vergt een goede inpassing in de bestaande situatie, water en groenstructuur;

Er dient rekening mee te houden worden met de maximale bouwhoogte t.o.v. het nieuwe LIB beleid.

Goede en duidelijk vormgegeven entreepartijen van de appartementen en ondergrondse parkeergarage.

Kansen

De ligging van de Bankrashof aan de Oranjebaan biedt kansen om de belangrijke entree-route, de N522 van Amsterdam naar Amstelveen, te voorzien van een krachtige en onderscheidende landmark. Het straatprofiel van de Oranjebaan is breed genoeg om een hoogbouw aan te kunnen. Het grootste deel van de slagschaduw in de middag valt op de weg. Het project Bankrashof 3 biedt kansen om de openbare ruimte tussen het project Carmenlaan / Parelvisserlaan zodanig te herstructureren dat het als ruimtelijk één samenhangend gebied wordt gezien.



Aan deze artist impression van het gebouw en de locatie kunnen geen rechten ontleend worden.



6.3 Verkeer en Parkeren

Nieuwe infrastructuur dient ontworpen te worden in overleg met de gemeente Amstelveen en dient te voldoen aan CROW-normen en de Amstelveense Standaarddetails.

Ontsluiting: De huidige ontsluiting via de ventweg langs de Oranjebaan dient gehandhaafd te blijven, evenals de huidige openbare parkeerterreinen.

Parkeren:

De Nota Parkeernormen 2015: regelt het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen bij o.a. voorzieningen, winkels en woningen. Voor detailhandel is deze norm 3,0 per 100 m² BVO, voor kantoren 2,0 per 100 m² BVO en voor woningen is deze norm tussen de 1,4 en 2,0 per woning. Bij functiewijziging kan de parkeerdruk van de nieuwe functie verrekend worden met de parkeerdruk van de voormalige functie.

Bankrashof 3 kent momenteel 900 m² BVO winkelruimte en 5000 m² BVO kantoorruimte. Bijbehorende parkeernormen volgens de Nota Parkeernormen 2015 zijn 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO kantoorfunctie en 3,0 parkeerplaats per 100 m² detailhandel. De theoretische huidige parkeerdruk van Bankrashof 3 komt hiermee op 127 parkeerplaatsen.

Voor de nieuwe woningen gelden de volgende normen:

- Woningen tot 100 m²: 1,4 pp per woning
- Woningen tussen 100 en 140 m²: 1,7 pp per woning
- Woningen boven 140 m²: 2,0 pp per woning

Bij functiewijziging wordt de parkeerdruk van de nieuwe functie verrekend met de parkeerdruk van de voormalige functie. Er mag ten gevolge van het nieuwe plan geen hogere parkeerdruk ontstaan.

6.4 Groen en openbare ruimte

Ter hoogte van de ontmoeting van de centrale groenzone met de winkelcentra Bankrashof en Kostverlorenhof is de groene aankleding verminderd vanwege de stedelijke uitstraling van die winkelcentra. Het winkelcentrum Bankrashof en de kruising met de Oranjebaan zijn een onderbreking van de groene continuïteit. Het groen dat er is op deze plek is dus belangrijk. Vanwege de sloop en nieuwbouw op de plek van de huidige kantoorstoren zal de groene oever aan de kant van het winkelcentrum aangetast worden. Herstel van het groene karakter van die oever is daarom een belangrijk aandachtspunt. Het voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw laat zien dat de nieuwe toren niet in dezelfde richting als het winkelcentrum en de wijk ten noorden van de Oranjebaan wordt voorgesteld, maar de richting van de Operabuurt overneemt. Dat heeft tot gevolg dat de kop van de vijverpartij bij het kruispunt Traviatastraat/Oranjebaan smaller wordt. Reden temeer om de groene aankleding van de vijver te behouden.

De buitenruimte van het winkelcentrum is sinds de bouw niet wezenlijk veranderd. Alleen aan de kant van de Oranjebaan is het winkelcentrum ongeveer twintig jaar geleden uitgebreid en is een ventweg langs het winkelcentrum aangelegd. Een deel van de bestratingen is toen vernieuwd met vooral gele betonstraatsteen. Vanaf de Traviatastraat wordt het zicht op het winkelcentrum voornamelijk bepaald door parkeerterreinen en overige verhardingen. De gebouwen en de parkeerterreinen hebben allemaal dezelfde richting. Door het bouwen van een nieuwe toren in een andere richting komt de samenhang met de omgeving onder druk te staan. Het is daarom belangrijk om de buitenruimte zo in te richten dat daarin de samenhang met de omgeving wordt bewaard. Langs de Traviatastraat staan bomen die de straat en een deel van het parkeerterrein aankleden. Deze bomen staan op de



kant van de straat, wat niet erg gunstig is. Desondanks is de kwaliteit zo goed dat handhaven voorop staat. Bij herinrichting van de buitenruimte moet geprobeerd worden verbetering van de boombeplanting te bereiken.

Uitbreiding van de hoeveelheid verhard oppervlak moet worden gecompenseerd minimaal conform de eisen van het Hoogheemraadschap.

Overige randvoorwaarden:

- De inrichting van het openbaar groen moet voldoen aan de 'Voorwaarden voor de aanleg van groen bij exploitatie-/kredietwerken' (IB d.d. 3 juli 2006);
- De inrichting van de verhardingen in de openbare ruimte wordt gebaseerd op het handboek "Standaarddetails en uitgangspunten voor civieltechnische constructies", opgesteld door de afdeling Ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen.
- De materiaalkeuze is gebaseerd op het handboek "Standaarddetails en uitgangspunten voor civieltechnische constructies", opgesteld door de afdeling Ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen;
- Alle bouwactiviteiten dienen op eigen terrein plaats te vinden. Indien openbare ruimte betrokken wordt bij de uitvoering is overleg met de gemeente noodzakelijk in verband met de benodigde vergunningen en herstelkosten en/of nieuwe inrichtingskosten.

Voor overige eisen zie bijlage "Eisen inrichting buitenruimte".

6.5 Milieutechnisch

- Er is in ieder geval een akoestisch onderzoek nodig.
- LIB: Er dient een positief oordeel conform de aanbeveling van de pretoets bij het Ministerie te worden verkregen.
- Afhankelijk van de exacte plannen is nog een verkennend bodemonderzoek nodig.
- Een quick scan flora en fauna voor de te amoveren opstallen is nodig.
- De externe veiligheid is een aandachtspunt en dient nader onderzocht te worden.

6.6 Veiligheid

De woningen van het plangebied en het plangebied zelf dienen te voldoen aan de eisen van het "politiekeurmerk veilig wonen". Het plangebied dient goed aan te sluiten op het omringende gebied. De routes voor fietsers en voetgangers zijn sociaal veilig. Het gebied is bij duisternis helder, niet verblindend en gelijkmatig verlicht. Er dient een bluswatervoorziening(en) te zijn in overleg met de Brandweer, drinkwaterleverancier en eventueel het Hoogheemraadschap. Er is parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van de woningen en woongebouwen. Het straatmeubilair geeft geen aanleiding tot vandalisme, graffiti of buurtoverlast.

De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de certificering van de woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de eisen die aan de inrichting van het gebied worden gesteld.

6.7 Energie en Duurzaam bouwen

De gemeente heeft de ambitie om met de regio in 2040 energieneutraal te zijn. Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Voor dit project wordt aanbevolen aansluiting bij het warmtenet dat in de nabijheid gelegen is te overwegen en aanbrengen van zonnepanelen en zonwering mee te ontwerpen in het gebouw.



De gemeente Amstelveen stimuleert het realiseren van duurzame en energiezuinig 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.

De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de Omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidsgehalte van het te realiseren bouwwerk is. Wanneer de aanvrager om omgevingsvergunning een berekening overlegt, bepaald volgens de bepalingmethode «Materiaal gebonden milieuprestatie van gebouwen en GWW» en daarmee aangeeft dat de milieubelasting is overwogen, is aan de in dit artikel gestelde eis voldaan.

Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2015 een EPC van maximaal 0,4 vereist volgens het Bouwbesluit. Een hogere ambitie kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. De gemeente zoekt graag met de ontwikkelaar naar meer opties waarmee voor de bewoners een lagere EPC gehaald kan worden. Gedacht wordt hierbij aan mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler, extra isolatie en/of warmte terugwininstallaties in douchewaterretour, ook kan aansluiting op het nabij gelegen warmtenet interessant zijn. Bij voorkeur worden deze meer opties in de bouwvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.

Het voorstel voor de nieuwe appartementen van Goudsmit, Parelvisserlaan 1 is om minimaal e-neutraal te bouwen. Zeer waarschijnlijk gaat het gebouw energie opleveren. Dit kan een stimulans zijn om te komen tot een samenwerking voor deze ontwikkeling op dit gebied.

7. Organisatie, Communicatie, Financiën en Planning

7.1 Organisatie

De bestuurlijk opdrachtgever is portefeuillehouder projecten wethouder Bot. De ambtelijk opdrachtgever is het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling de heer de Poorter.

Voor het opstellen van de startnotitie is een interne projectgroep samengesteld. In deze projectgroep zijn de diverse ambtelijke adviseurs en specialisten vertegenwoordigd.

Tijdens het opstellen van de startnotitie is er tevens regelmatig overleg geweest met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft notie genomen van de startnotitie. Zij zijn opdrachtgever voor de bouw.

7.2 Communicatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. Belangstellenden kunnen informatie over het project vinden op de gemeentelijke website. Ook informeert de gemeente het wijkplatform over het project.

Daarnaast heeft er t.b.v. de concept startnotitie en de bijbehorende participatie op 16 juni een informatie/participatieavond plaats gevonden over het nieuwbouwplan. Tijdens deze avond en in de ter visie leggingstermijn van 2 juni tot 1 juli zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven. Deze reacties zijn beantwoord en gebundeld in de Nota van Beantwoording.



Wanneer de Startnotitie wordt vastgesteld zal een procedure in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening worden gevoerd. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk. Tijdens deze procedure vindt de wettelijke inspraak plaats en krijgen omwonenden de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

7.3 Financiën

Voor de ontwikkeling van Bankrashof 3 hebben de exploitant Rijsterborgh Vastgoed B.V. en de gemeente Amstelveen een voorovereenkomst tot kostenverhaal afgesloten. Partijen hebben ten aanzien van de grondruil reeds de waarde van de te ruilen percelen laten onderzoeken en hebben hierover in de voorovereenkomst een afspraak gemaakt. De voorovereenkomst moet uiteindelijk resulteren in een te sluiten anterieure overeenkomst ter dekking van de gemeentelijke kosten. Daarmee is kostenverhaal verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Ook is geen sprake van aanvullende locatie-eisen welke in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Binnen vier weken na het gereedkomen van het voorlopig ontwerp en voorlopig inrichtingsplan van het openbaar gebied met kostenopstelling zullen partijen in overleg treden. Bij realisatie zullen partijen de aanvullende anterieure overeenkomst tot kostenverhaal aangaan. Daarin wordt ook de grondruil definitief vastgelegd.

Op basis van een globale haalbaarheidstoets wordt het project financieel haalbaar geacht.

Kosten voor het verleggen van kabels en leidingen in verband met de voorgenomen ontwikkeling komen voor rekening van de exploitant.

7.4 Planning

Nadat het College van Burgemeester & Wethouders de concept startnotitie ten behoeve van de participatie heeft vrijgegeven voor inspraak op 31 mei jl. heeft de concept startnotitie tot 2 juli ter visie gelegen. De raad zal worden gevraagd de startnotitie met de Nota van Beantwoording vast te stellen.

Na vaststelling van de startnotitie kan de grondverkoopovereenkomst worden opgesteld en gestart worden met de bestemmingsplanprocedure.

De indicatieve planning ziet er als volgt uit.

Product	Planning
<i>Startnotie vaststellen raad</i>	<i>September 2016</i>
<i>Voorlopig ontwerp exploitant</i>	<i>Oktober 2016</i>
<i>Voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte met kostenraming</i>	<i>November 2016</i>
<i>Go/Nogo moment</i>	<i>December 2016</i>
<i>Anterieure (grondverkoop) overeenkomst</i>	<i>Januari 2017</i>
<i>Bestemmingsplan, herziening/vrijstelling start</i>	<i>Januari 2017</i>
<i>Bestemmingsplan vaststellen raad</i>	<i>September 2017</i>
<i>Omgevingsvergunning indienen</i>	<i>November 2017</i>

De initiatiefnemer en gemeente zullen in onderling overleg proberen de indicatieve planning te versnellen.