Gemeente Amstelveen

Projectnota Augustinuspark

Uitgangspunten voor de herontwikkeling van Augustinuspark

Versie 2.0
Stedelijke Ontwikkeling
31 augustus 2026
Zaaknummer: Z24-088512

Project **: Augustinuspark**
Zaaknummer FUSE **: Z24-088512**
Zaaknummer RxMission **: Z2024-00003909**
Portefeuillehouder **: Wethouder Paul Slettenhaar**

1. Inleiding

Initiatiefnemer Bouwsaam bv uit Laren heeft een initiatief voor herontwikkeling van bestaande voorzieningen (o.a. winkels, dienstverlenende bedrijven en horeca) en bovengelegen woningen in het Augustinuspark. Daarbij wordt de oude bebouwing gesloopt en worden op de vrijkomende kavels circa 102 koopwoningen gerealiseerd in hoofdzakelijk de koopsector en in verschillende prijscategorieën. De voorgestane herontwikkeling is in strijd met de regels van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen (hierna: Omgevingsplan) en kan mogelijk gemaakt worden met een ruimtelijke procedure.

Volgens de vaste werkwijze voor initiatieven die van het Omgevingsplan afwijken is het initiatief eerst op wenselijkheid beoordeeld. Op 20 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: college van B&W) de wenselijkheid vastgesteld van het initiatief voor herontwikkeling van de voorzieningen en bovengelegen woningen in het Augustinuspark. Bij de vaststelling van deze wenselijkheid zijn enkele aandachtspunten/onderzoeksopgaven meegegeven op het gebied van woningprogramma, stedenbouw en parkeren. De initiatiefnemer heeft dit verwerkt in een aangepast ontwerp dat op onderdelen afwijkt van het initiatief waarop het eerdere wenselijkheidsbesluit is genomen. En heeft zich daarbij laten adviseren door de stadsbouwmeester. Op 1 juli 2025 heeft over dit aangepaste ontwerp een omgevingstafel plaatsgevonden, waarbij het initiatief op haalbaarheid is getoetst. Op 23 december 2025 heeft het college van B&W een vervolgbesluit genomen over de wenselijkheid van dit aangepaste ontwerp, waarmee wordt bekrachtigd dat het initiatief in overeenstemming is met de ambities van de gemeente, zoals neergelegd in de Omgevingsvisie ‘Amstelveen Bloeit 2040’ (hierna: Omgevingsvisie).
De initiatiefnemer heeft conform het gemeentebeleid geparticipeerd. Er zijn 2 participatieavonden georganiseerd waarvan verslagen zijn gemaakt. Daarnaast zijn er meerdere gesprekken geweest met relevante naburige stakeholders.

Doel van de projectnota
In de projectnota worden de uitgangspunten voor de verdere planuitwerking voor het initiatief vastgelegd.

Projectdoelstelling
De projectdoelstelling is herontwikkeling van het huidige verouderde complex en hier plaats te maken voor woningen, waarbij ingezet wordt op een gedifferentieerd woningaanbod in de wijk. Daarnaast wordt met de herontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte versterkt. Hiermee krijgt het Augustinuspark een toekomstbestendige gebiedsimpuls.

Leeswijzer
Deze projectnota bevat een beschrijving van het initiatief en een toelichting op de overwegingen van het college van B&W om het initiatief wenselijk te achten binnen de ambities van de gemeente. Het toetsingskader voor ruimtelijke (her)ontwikkelingen is de Omgevingsvisie en aanvullend (rijks-, provinciaal-, en sectoraal) beleid. In deze projectnota wordt beschreven of het initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie en relevant beleid en wordt in geval van strijdigheid aan de gemeenteraad gevraagd hiervoor beleid op maat vast te stellen.
Tevens bevat de projectnota verslagen van de participatie en de uitkomsten daarvan. Tot slot bevat de projectnota een toelichting op het vervolg van het initiatief en de financiële aspecten.

2. Adviesrecht / Kaderstellend beleid

Dit initiatief is in strijd met het Omgevingsplan. Om die reden moet ofwel het Omgevingsplan worden gewijzigd, ofwel een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA).

Als het college van B&W kiest voor een omgevingsvergunning voor een BOPA, is het college van B&W bevoegd tot verlening hiervan, maar is voor bepaalde categorieën van activiteiten een advies van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad van Amstelveen heeft in het 'Beleid inzake adviesrecht voor de gemeenteraad van Amstelveen' (hierna: Beleid adviesrecht) deze categorieën van activiteiten vastgelegd. De voorgestane herontwikkeling voorziet in de bouw van meer dan 5 woningen in strijd met het Omgevingsplan en valt daarmee onder artikel 2 onder a van het Beleid adviesrecht. Een advies van de gemeenteraad is derhalve noodzakelijk. Onderhavige projectnota is bedoeld als invulling van dit adviesrecht: met vaststelling van deze projectnota geeft de gemeenteraad een positief advies op het bouwplan.

Als gekozen wordt voor een directe wijziging van het Omgevingsplan, ligt de bevoegdheid tot vaststelling daarvan primair bij de gemeenteraad. In het Delegatiebesluit Omgevingsplan gemeente Amstelveen (hierna: het Delegatiebesluit) is echter opgenomen dat de gemeenteraad deze bevoegdheid delegeert aan het college van B&W voor het verwerken van kaderstellend beleid in het omgevingsplan waarover door de gemeenteraad eerder al is besloten. Bij de vaststelling van dat kaderstellend beleid moet de gemeenteraad dan wel akkoord zijn gegaan met uitwerking van het betreffende beleid door het college van B&W. Als de gemeenteraad akkoord gaat met vaststelling van onderhavige projectnota en daarbij bovendien akkoord gaat met de uitwerking ervan door het college van B&W, wordt deze projectnota gezien als eerder door de gemeenteraad vastgesteld kaderstellend beleid, waarna het college van B&W op basis hiervan op grond van het Delegatiebesluit bevoegd is tot wijziging van het Omgevingsplan.

Samengevat: Met de vaststelling van de projectnota stemt de gemeenteraad in met de verdere uitwerking van dit initiatief door het college van B&W. Dat betekent dat zo lang het initiatief binnen de kaders van deze projectnota wordt uitgewerkt, het college van B&W over de wijziging van het Omgevingsplan of de vergunningverlening voor een BOPA kan besluiten.

3. Planvorming en projectbeschrijving

3.1 Locatie



Figuur 1 Planlocatie

3.2 Huidige situatie

De bebouwing van Augustinuspark bestaat uit een winkelstrip met daarin horeca, winkels en enkele dienstverlenende bedrijven, gecombineerd met circa 12 appartementen daarboven. Aan de achterzijde bevinden zich op de begane grond voornamelijk bergingen en garageboxen. De woningen in het huidige complex zijn in particulier bezit waarvan een beperkt aantal worden verhuurd. Het complex dateert uit eind jaren '50 van de 20e eeuw en de gebouwen sluiten in kwalitatieve en functionele zin niet meer aan op de huidige eisen en wensen.



Figuur 2 situatie achterkant

Het winkelplein tussen de bebouwing is momenteel verhard ingericht, met verspreid over het plein enkele bomen. De branchering sluit niet aan bij de gewenste kwaliteit van het gebied en er wordt door omwonenden met enige regelmaat hinder en overlast ervaren (zie ook onder 5. Participatie).

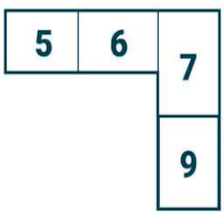


Figuur 3 Huidige situatie winkelplein en bebouwing

3.3 Functionele ontwikkeling en programma

Voor de herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Op de vrijkomende kavels worden in totaal ca. 102 (hoofdzakelijk) koopwoningen gerealiseerd, in verschillende prijscategorieën. Het programma omvat ca. 70 woningen in het middeldure segment (middelduur-laag en middelduur-hoog) en ca. 32 woningen in het dure segment. De woningen op de begane grond worden uitgevoerd als maisonnettes. De overige woningen worden uitgevoerd als gelijkvloerse appartementen.

Het bouwvolume heeft een L-vormige structuur en kent een getrapte opbouw die varieert van 5 tot 9 bouwlagen. Aan de zijde van de paaskerk is een hoogteaccent aanwezig.

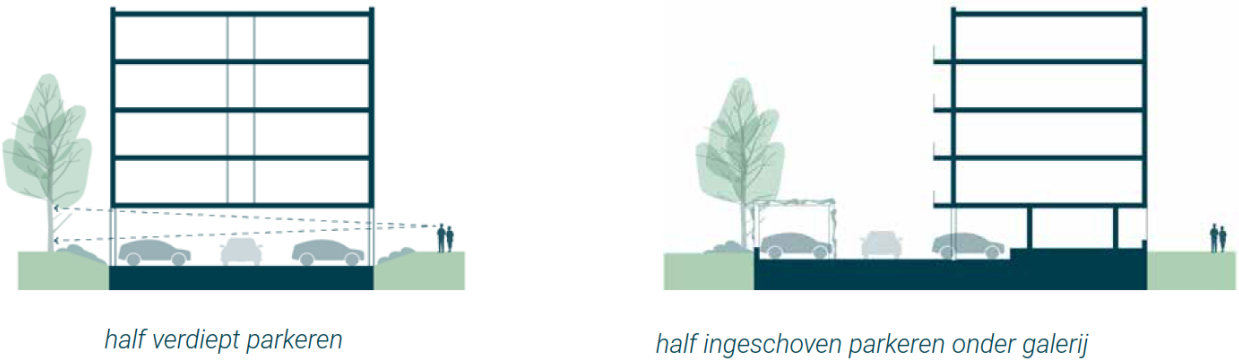


Figuur 4 Conceptschema bouwhoogten met getrapte opbouw



Figuur 5 3D-studie van de herontwikkeling

Het parkeren wordt zoveel mogelijk onder de bebouwing gesitueerd op het maaiveld, waarbij het resterende deel in de openbare ruimte wordt opgevangen. De parkeervoorziening onder de bebouwing wordt deels half verdiept aangelegd, waarbij de exacte diepte afhankelijk is van de grondwaterstand.



Figuur 6 Schematische doorsnede en concept parkeeroplossing

Bij de herontwikkeling krijgt ook het huidige winkelplein een kwaliteitsimpuls en wordt deze openbare buitenruimte vergroend.

3.4 Ambitie op hoofdlijnen

De gemeenteraad heeft al in 2006 in de Wijkvisie Keizer Karelpark geconstateerd dat deze wijk vernieuwingsprojecten nodig had. De ambitie is om alle versnipperd gelegen detailhandel en horeca uit de wijk te concentreren aan de Van der Hooplaan. Met name de delen die in de '50 er jaren van de 20e eeuw zijn gebouwd waren toe aan vernieuwing. Met de toenmalige corporaties (inmiddels allemaal onderdeel van Woningstichting Eigen Haard) zijn trajecten gestart die geresulteerd hebben in grote opknapbeurten en gedeeltelijke vervangende nieuwbouw. Ook zijn er langs de Lindenlaan enkele voormalige schoolcomplexen vervangen door appartementen en nieuwe basisscholen. Dit vernieuwingsproces is echter nog niet af. De voorgenomen vernieuwing van zowel de bebouwing als de openbare ruimte rondom het Augustinuspark sluit dan ook logisch aan op dit vernieuwingsproces.

Rondom het Augustinuspark zijn relatief veel sociale huurwoningen gelegen. Een andere gedachte uit de Wijkvisie is om hier woningen toe te voegen die zorgen voor meer differentiatie in het woningaanbod en daarmee bijdragen aan een evenwichtigere samenstelling van de buurt. Met de herontwikkeling worden woningen in drie verschillende prijscategorieën toegevoegd aan de buurt. Er kan dan ook gesteld worden dat er met dit initiatief invulling wordt gegeven aan de wens tot differentiatie vanuit de Wijkvisie.

In het vigerende (tijdelijke deel) Omgevingsplan *Bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022 (vastgesteld 2022-12-14)* wordt de ontwikkellocatie Augustinuspark in de toelichting op verschillende plaatsen benoemd of beschreven.

- Over de gehele ontwikkellocatie wordt het volgende beschreven:
  Winkelgebied heeft geen perspectief meer, maar ook horeca en dienstverlening functioneert er nog nauwelijks. Gedacht kan worden aan omzetting naar kantoorruimte, verenigingsgebouwen of (senioren) woningen.
- In de toelichting wordt de detailhandel aan het Augustinuspark ook beschreven als: *Zeer gedateerd, enkele lege panden, geen perspectief.*
  De aanwezige detailhandel en horeca op de ontwikkellocatie zijn op maat geregeld en zijn daarbuiten niet toegestaan. Dit duidt op een uitsterfregeling.
- Tevens is in de paragraaf 'Toekomstige ontwikkelingen' (als voorzienbaarheid) over Augustinuspark opgenomen: *Bij wijkwinkelcentrum Augustinuspark wordt de haalbaarheid onderzocht van een transformatie en vernieuwing van de bebouwing. Een woonprogramma van ca 110 huur en koop appartementen in het middeldure segment, gecombineerd met een commercieel-maatschappelijke plint. Voor de parkeeropgave wordt gedacht aan een ondergrondse vorm van parkeren. Aangezien de haalbaarheid nog onderzocht moet worden is deze ontwikkeling vooralsnog niet buiten het plangebied gehouden.*

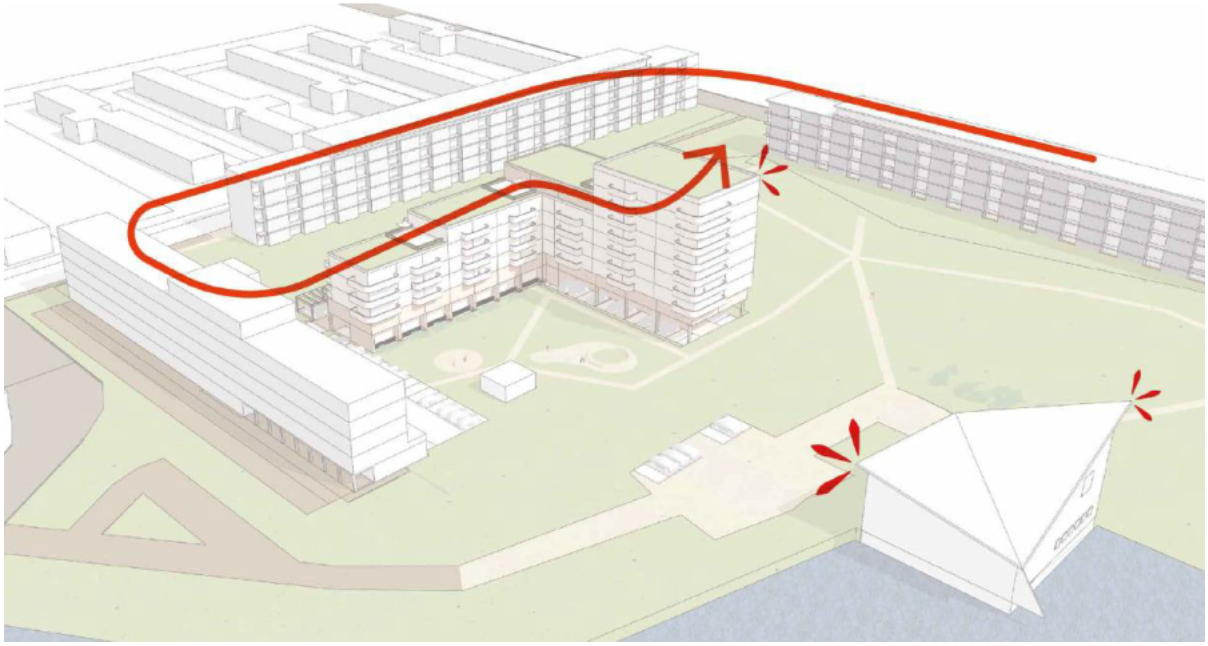
Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn geen inspraakreacties of zienswijzen ingediend.

Bovenstaande sluit ook aan bij de uitwerking van de ruimtelijke opdracht 'Compact-Amstelveen' uit de Omgevingsvisie. Onder de noemer 'concentratie en spreiding van voorzieningen' benoemt de Omgevingsvisie het stimuleren van bundeling van functies zoals werklocaties en voorzieningen op goed bereikbare locaties. Er wordt gestreefd naar de versterking van wijkclusters, centraal gelegen in de wijk. Hier worden winkels, maatschappelijke voorzieningen, zorg- en onderwijsvoorzieningen gecombineerd, bij voorkeur op een centrale locatie. De locatie Van der Hooplaan is hiervoor in de Omgevingsvisie aangeduid als potentiële ontwikkellocatie.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van Augustinuspark in lijn ligt met de ambities en het consistent gevoerde beleid voor dit gebied.

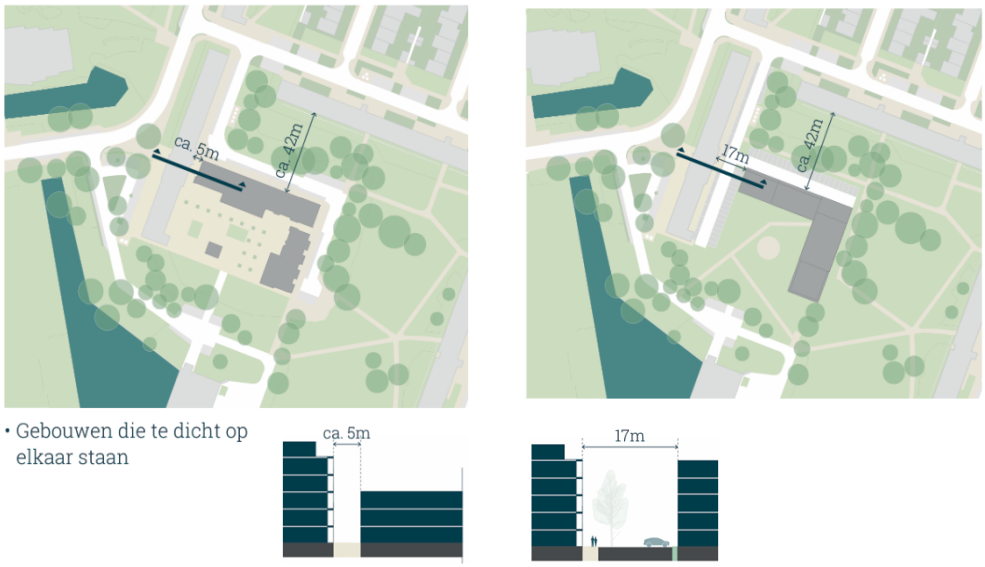
3.5 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

In het ontwerp wordt ingezet op een zorgvuldige inpassing van het bouwvolume in de bestaande omgeving door middel van een getrapte massaopbouw van 5 tot 9 bouwlagen, dakterrassen, een L-vormige hoofdstructuur, vergroening van het huidige verharde plein en het maken van doorzichten richting het park.



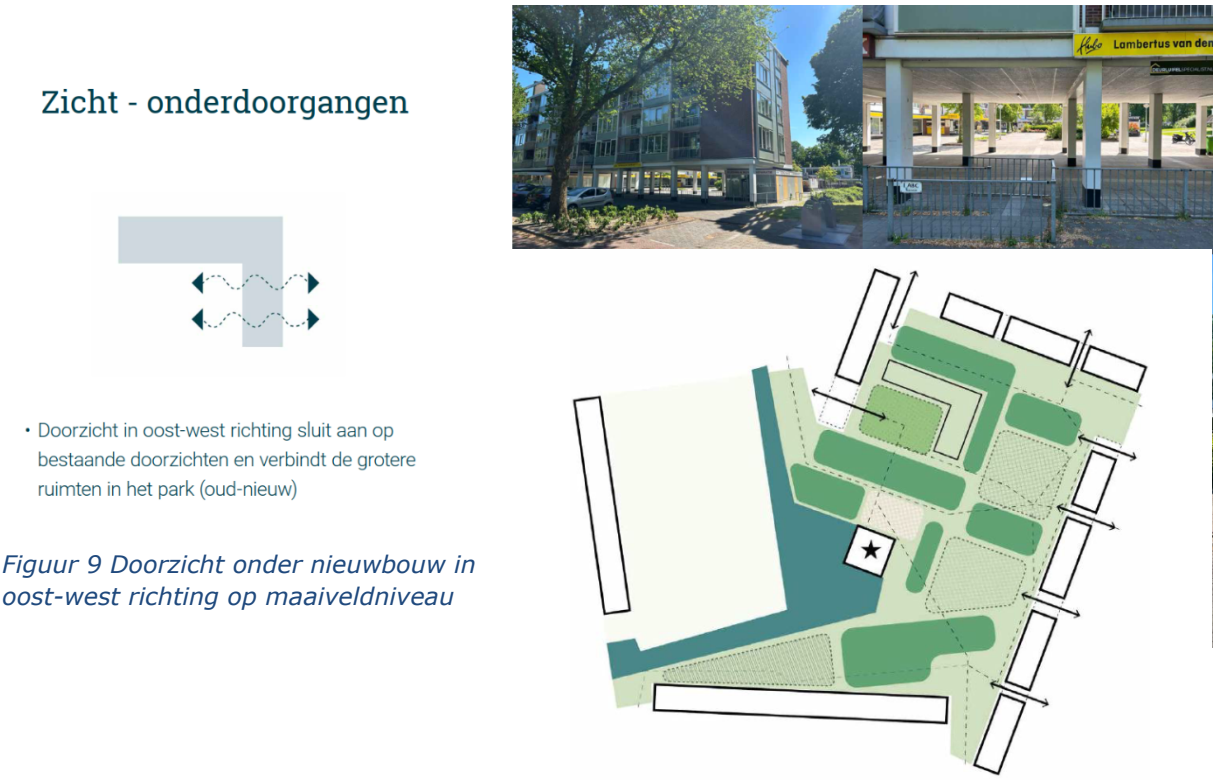
Figuur 7 Principe getrapte massa-opbouw in relatie tot de bebouwde omgeving

Bij de massa-opbouw van de nieuwbouw is rekening gehouden met een optimale bezonning van de omliggende woningen. Het huidige bestaande winkelplein is grotendeels verhard en heeft een beperkte verblijfskwaliteit. Door herontwikkeling kan verharding plaatsmaken voor meer groen en wordt beoogd het Augustinuspark aan deze zijde te versterken. In een deel van het woongebouw komen begane grondwoningen met uitzicht op het omliggende park. Tezamen met overzichtelijke/transparante gebouwentrees vergroot dit de sociale veiligheid in de openbare ruimte. De afstand van de nieuwbouw tot het bestaande woongebouw aan de Ds. O.G. Heldringstraat wordt vergroot.



Figuur 8 Schematische weergave van de afstand tot bebouwing in de huidige (links) en nieuwe situatie (rechts) met circa maten.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk onder het opgetilde gebouw gesitueerd en deels verdiept aangelegd. Hierdoor worden, in lijn met de doorgangen onder de bestaande/omliggende woongebouwen, doorzichten onder de nieuwe bebouwing gecreëerd die de verschillende delen van het park visueel met elkaar verbinden. Deze parkeeroplossing brengt ook het risico met zich mee dat er onoverzichtelijke hangplekken ontstaan. Dit zal in de nadere uitwerking verder vormgegeven worden.



Figuur 9 Doorzicht onder nieuwbouw in oost-west richting op maaiveldniveau

Figuur 10 Bestaande doorzichten op maaiveldniveau



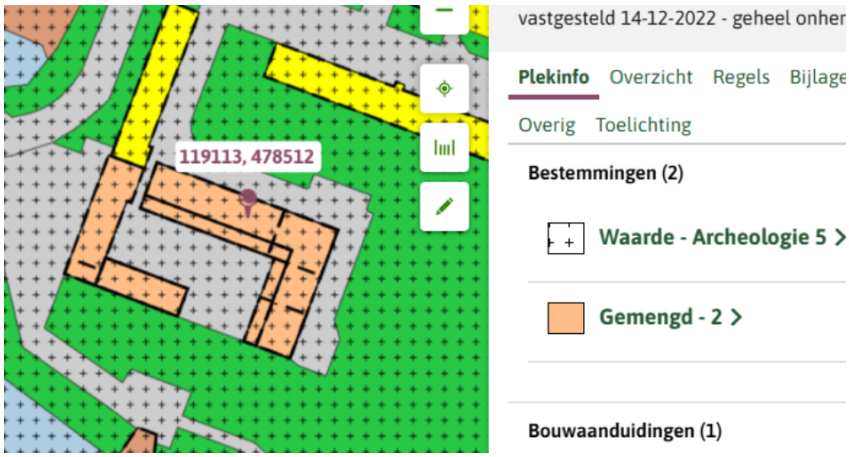
figuur 11 3D-studie aanzicht ooghoogte van het initiatief vanaf oostzijde

Met deze ingrepen wordt beoogd de overgang naar de omliggende bebouwing te verzachten, de impact op de omgeving te beperken en de parkstructuur te versterken. De herontwikkeling kan hiermee niet alleen bijdragen aan nieuwe woningen, maar ook aan een betere aansluiting op het park en het verbeteren van de huidige ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

3.6 Afwijking van het Omgevingsplan

Van toepassing op de locatie van de herontwikkeling is het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan. Voor de locatie gelden de regels van het voormalige bestemmingsplan 'Amstelveen Midden West 2022', vastgesteld op 14 december 2022.

Het Omgevingsplan definieert de ontwikkellocatie met Gemengd -2 voor de bebouwing en Verkeer-verblijfgebied voor de buitenruimte. De maximale bouwhoogte is 9 meter en de maximale goothoogte is 7 meter binnen het bouwvlak. In het kader hieronder zijn de belangrijkste regels opgenomen behorende bij deze bestemming. Uit deze regels kan geconcludeerd worden dat het initiatief niet past binnen de bestemming Gemengd-2.



Figuur 12 Overzicht bestemmingen op ontwikkellocatie

Artikel 10 Gemengd - 2

- **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2' behorende bij deze planregels onder de categorieën A, B en C, zoals opgenomen

in bijlage 7 behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
b. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden- beroep of bedrijf, zoals omschreven in lid 10.5.2;
c. dienstverlenend bedrijf;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. kantoren;

- **10.2 Bouwregels**
  - **10.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag te realiseren tot een bouwhoogte van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' is een dakopbouw toegestaan. De dakhelling van de dakopbouw mag niet meer bedragen dan 80º. Deze contour geldt voor tenminste één dakvlak welke grenst aan de openbare weg.



Figuur 23 Vergelijking bestaande bouwvlak en nieuwe bouwvlak met ca. maten

De herontwikkeling vindt deels plaats buiten het bouwvlak en de bouwhoogte is aanzienlijk hoger dan in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan is toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet past in het bouwvlak dat in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan is gedefinieerd, noch past binnen de maximaal toegestane bouwhoogtes van 9m nokhoogte en 7m goothoogte.
De voorgestane herontwikkeling is in strijd met de regels van het Omgevingsplan. De herontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een ruimtelijke procedure om af te wijken van het Omgevingsplan (BOPA) of een wijziging van het Omgevingsplan.

4 Wenselijkheid

4.1 Inleiding

Om aan een ruimtelijke procedure mee te kunnen werken moet het initiatief passen binnen de gemeentelijke ambities zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma's.

Ook moet het initiatief voldoen aan de instructieregels van het Rijk en van de Provincie Noord-Holland.

Onderstaande paragrafen beschrijven hoe het initiatief zich verhoudt tot het relevante kaderstellend beleid.

4.2 Beleid en regelgeving van het Rijk

4.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g (paragraaf 5.1.5.4) van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan. Voor nieuwe stedelijke (her)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de behoefte aan de stedelijke (her)ontwikkeling en de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien. Een stedelijke (her)ontwikkeling, waarop art. 5.129g Bkl van toepassing is, is de (her)ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening, die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrenzen voor wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn 'in beginsel' ondergrenzen gesteld voor een stedelijke (her)ontwikkeling waarop de behoefteonderbouwing van toepassing is.

De herontwikkeling betreft het realiseren van een substantieel aantal (circa 102) woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking voorziet in een stapsgewijze motivering. Allereerst dient de vraag beantwoord te worden of er een regionale behoefte bestaat aan het programma dat wordt gerealiseerd. De regio waarbinnen de woningbouwopgave wordt bezien is Amstelland - de Meerlanden. De Huisvestingsverordening Amstelveen 2025 beschrijft voor de regio een fors tekort van 5,8% van de voorraad (9300 woningen op een totaal van 159.600 woningen). Zolang in Amstelveen het tekort niet tot of onder de 2% is gedaald is er sprake van woningschaarste. Ongeveer de helft van de opgave in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zit in het lage segment: sociale huur tot €932,- per maand (prijspeil 2026). Daarnaast is er een grote markt voor middeldure huur tot €1.228,- per maand (prijspeil 2026) en vrije sectorhuur. Het niet sociale huursegment vervult een belangrijke functie voor nieuwkomers op de woningmarkt en spoedzoekers. Daarnaast is er een tekort aan koopwoningen van circa 18%. Er bestaat daarmee geen twijfel dat er behoefte is aan de woningen van dit initiatief. Bij de motivering van het ruimtelijke besluit zullen de geïndiceerde prijspeilen worden betrokken.

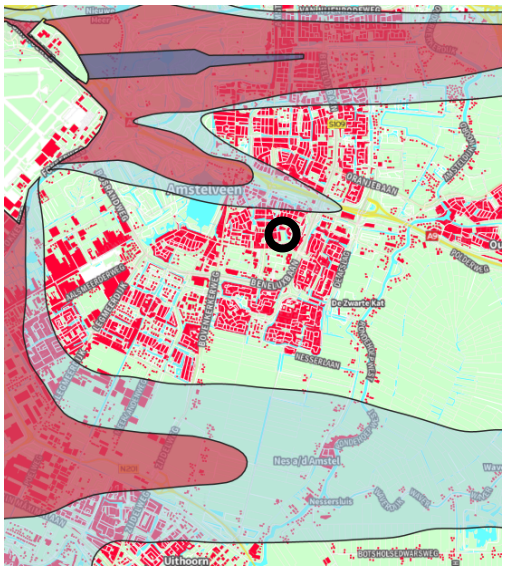
Bij de tweede stap dient de vraag beantwoord te worden of de herontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling vindt plaats op een locatie waar nu al een complex van appartementen met voorzieningen staat. Nu de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt kan de derde stap (de vraag of een locatie buiten stedelijk gebied multimodaal kan worden ontsloten) buiten beschouwing worden gelaten. Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het grondgebied van de gemeente Amstelveen ligt in het invloedsgebied van de luchthaven Schiphol. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) worden beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Binnen het beperkingengebied gelden verschillende regimes. Deze zijn het uitvloeisel van internationale afspraken in het kader van vliegveiligheid of worden van rijkswege noodzakelijk geacht met het oog op externe veiligheid en geluid.

Alle beperkingengebieden lopen vanaf het luchthavengebied naar het gebied daaromheen. Er kunnen op een locatie meerdere regimes gelden. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen. Om de vliegveiligheid te waarborgen gelden er maximale bouwhoogtes voor gebouwen, in verband met in- en uitvliegvlakken en zichtbaarheid van de radar.

Daarnaast zijn er beperkingen voor lasers en windturbines en voor vogel-aantrekkende functies. Ook gelden er in het gebied rond de luchthaven beperkingen aan het gebruik van gronden met het oog op externe veiligheid en geluid. Dit zijn de zogenaamde bouwbeperkingen van LIB zone 1 tot en met 5.



Amstelveen ligt in LIB zones 3, 4 en 5 (zie kaart). De ontwikkellocatie ligt buiten deze zones.

Voor deze herontwikkeling geeft het LIB een hoogtebeperking van 43 meter ten opzichte van NAP. Het initiatief blijft daar onder.
De planlocatie ligt niet in zone 5 van het LIB. De verplichting om bij toevoeging van woningen rekenschap te geven van vliegtuiglawaai (op grond van de provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland) is daarom niet van toepassing

Figuur 34 Ligging ontwikkellocatie binnen LIB zones

4.3 Beleid en regelgeving van de provincie

De doorwerking van de beleidsdoelen van de provincies is verzekerd via de instructieregels in de omgevingsverordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening NH2022 van de Provincie Noord-Holland. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte, klimaat en water opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 wordt periodiek herzien. De meeste recente versie (4e herziening) is op 1 januari 2026 in werking getreden.
Met deze instructieregels geeft de provincie instructies aan gemeenten over onderwerpen die zij moeten opnemen in het Omgevingsplan of waarmee zij rekening moeten houden bij het opstellen van het Omgevingsplan of bij een BOPA. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening. De instructieregels gaan over verschillende thema's en gelden binnen een daarvoor aangewezen werkingsgebied.

De ontwikkellocatie is gelegen buiten het werkingsgebied *Landelijk gebied* en valt niet onder de bescherming van de regelgeving m.b.t. beschermd landschap. De provincie beschouwt de locatie als stedelijk gebied waarbinnen stedelijke functies, waaronder wonen, zijn voorzien. Zo'n nieuwe stedelijke functie dient wel in overeenstemming te zijn met binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken (art. 6.13 Omgevingsverordening). Deze afspraken volgen uit het woonakkoord tussen Amstelland Meerlanden en de provincie.
De Omgevingsverordening NH2022 verzet zich niet tegen de herontwikkeling.

In de motivering van het ruimtelijk besluit dient daarnaast aandacht te worden besteed aan klimaatadaptatie (art. 6.75 Omgevingsverordening). Er zal een risicoanalyse gemaakt moeten worden van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen de ontwikkellocatie. Dit geldt voor de volgende onderwerpen:

a. Wateroverlast;
b. Overstroming;
c. Hitte;
d. Droogte (watertekort en verzilting);
e. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit;
f. Ecologische en chemische waterkwaliteit.

Indien er zich risico's voordoen, dienen maatregelen te worden genomen. Deze maatregelen dienen te voldoen aan het basisveiligheidsniveau uit paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw (MRA). Kan dit door de beperkte omvang of aard van de ontwikkeling redelijkerwijs niet, dan wordt met dit basisveiligheidsniveau rekening gehouden.

4.4 Beleid van de gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingswet verplicht gemeenten uiterlijk per 1 januari 2027 voor het hele grondgebied één Omgevingsvisie vast te stellen. De Omgevingsvisie is zelfbindend. Dit betekent dat de gemeente zich moet houden aan de inhoud ervan. De Omgevingsvisie *Amstelveen Bloeit* is in 2024 vastgesteld.

Ruimtelijke opdrachten uit de Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie is de planlocatielocatie Augustinuspark niet aangewezen als potentiële ontwikkellocatie. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen Amstelveen gelden echter de in de Omgevingsvisie genoemde ruimtelijke opdrachten (**gezond, groen, bereikbaar, duurzaam en compact**). Deze bieden richting en geven houvast bij het maken van afwegingen, juist op locaties zoals deze, midden in de wijk. Hier staat immers ontwikkelen op maat centraal: een ontwikkeling die zowel ruimtelijk als programmatisch aansluit bij de bestaande context en deze versterkt.

In de Omgevingsvisie is gesteld dat een initiatief bijdraagt aan minimaal 1 ruimtelijke opdracht en niet strijdig is met deze ruimtelijke opdrachten:

De herontwikkeling van het Augustinuspark biedt de mogelijkheid om een verouderde locatie te vernieuwen en tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering voor de wijk als geheel te realiseren. Gezien

de directe ligging aan het wijkpark zijn hierbij de ruimtelijke opdrachten **groen** en **gezond** leidend. De wijk Keizer Karelpark kent een uitgesproken stedenbouwkundige opzet waarin grootschalige wooncomplexen worden gecombineerd met collectieve groene ruimtes. Deze structuur biedt een goede basis om de leefkwaliteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving verder te versterken.

Een herontwikkeling biedt op deze locatie nadrukkelijk kansen. De bestaande situatie kent verschillende tekortkomingen: de bebouwing maakt een gedateerde indruk, verschillende achterkanten zijn naar de openbare ruimte gekeerd en het centraal gelegen plein is grotendeels verhard. Een herontwikkeling moet deze situatie niet alleen vervangen, maar juist ook verbeteren. De herontwikkeling dient bij te dragen aan een aantrekkelijker, groener, sociaal veiliger en beter bruikbaar woon- en leefmilieu voor zowel huidige als toekomstige bewoners van de wijk.

De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke opdracht **groen**. De voorgenomen herontwikkeling biedt een kans om de gewenste verdichting (met woningbouw) te combineren met een opwaardering van het wijkgroen in het Augustinuspark. Daarbij kan het Augustinuspark beter functioneren als lokale groenvoorziening door de bereikbaarheid, toegankelijkheid en gebruikswaarde van het park te verbeteren. Het beter verbinden van het park met de ontwikkellocatie en de omliggende wijk draagt eraan bij dat meer bewoners op korte afstand toegang hebben tot een aantrekkelijke plek voor recreatie en ontspanning. Tevens biedt de herontwikkeling mogelijkheden om het leefmilieu te versterken door een kwaliteitsimpuls te geven aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en de inrichting van zowel openbare als semi-private buitenruimten.

Ten aanzien van de ruimtelijke opdracht **gezond** biedt de ontwikkeling duidelijke kansen, maar vraagt de verdere planuitwerking ook nadrukkelijk aandacht. Door de toevoeging van woningen neemt de behoefte aan aantrekkelijke, groene en verkoelende verblijfsruimte op maaiveld en in het park verder toe. Dit vraagt om een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting, bewegen, spelen, rust en verblijf. Sociale veiligheid vormt daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Een goede relatie tussen woningen, entrees, fietsparkeren, openbare ruimte, gecombineerd met goede zichtlijnen, voldoende verlichting, overzichtelijke looproutes en een levendige plint, zijn van belang zodat er een vanzelfsprekende sociale controle ontstaat en bewoners zich prettig en veilig voelen in de openbare ruimte. Dit is essentieel om een prettige en veilige leefomgeving te waarborgen. Daarnaast vraagt de ontwikkeling aandacht voor verkoeling, schaduw en het beperken van hittestress.

De schaarse ruimte in Amstelveen vraagt om zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik in het kader van de ruimtelijke opdracht **compact**. Op deze locatie is verdichting in beginsel voorstelbaar, mits deze bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit en niet ten koste gaat van het functioneren van het park en de leefomgeving. Compact bouwen betekent hier niet alleen verdichten, maar juist ook het versterken van de leefkwaliteit door slimme keuzes in programmering en ontwerp.

Ten aanzien van de ruimtelijke opdracht **bereikbaar** wordt hieraan geen afbreuk gedaan. De locatie ligt binnen het bereik van diverse openbaar vervoervoorzieningen. De bushalte bij het winkelcluster Van der Hooplaan ligt op loopafstand evenals de tramhalte aan de Beneluxbaan die zich aan de rand van een nog comfortabele loopafstand bevindt. Daarbij geldt als belangrijk aandachtspunt dat oplossingen voor autobereikbaarheid en parkeren de kwaliteit van de leefomgeving en het groen niet aantasten. Een zorgvuldige parkeeroplossing met aandacht voor nabijheid van openbaar vervoer en deelmobiliteit zijn daarom van belang bij de verdere uitwerking.

Voor de ruimtelijke opdracht **duurzaam** geldt eveneens dat geen sprake is van strijdigheid. De herontwikkeling biedt ruimte om invulling te geven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaam bouwen. De verdere uitwerking kan daarmee bijdragen aan een duurzame ontwikkeling die voldoet aan de ambities conform de Leidraad Duurzaam Bouwen en gebiedsontwikkeling.

De herontwikkeling op deze locatie draagt bij aan meerdere ruimtelijke opdrachten uit de Omgevingsvisie en doet geen afbreuk aan de overige ruimtelijke opdrachten. Bij een zorgvuldige

verdere uitwerking van het initiatief leidt dit tot versterking van het park, (sociaal veilige) openbare ruimte en ruimtelijke kwaliteit van de wijk, waardoor er meerwaarde ontstaat voor de wijk en haar bewoners.

4.4.2 Sectoraal beleid

De gemeente beschikt over een breed scala aan thematisch beleid. Ook hierin worden opgaven benoemd en keuzes gemaakt waaruit kaderstellende ambities kunnen volgen.

Stedenbouw

Het Augustinuspark is in de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019 niet aangewezen als potentiële hoogbouwzone. In beginsel geldt hier de Amstelveense hoogte van maximaal 18 meter, ofwel ongeveer 6 bouwlagen. Het voorliggende initiatief, met een getrapte bouwhoogte oplopend van 5 tot 9 bouwlagen inclusief parkeren, past derhalve niet in de uitgangspunten van de Hoogbouwvisie.
Het voorgestelde bouwvolume wijkt af van de bestaande bebouwing rond het Augustinuspark, die overwegend uit 5 bouwlagen bestaat, met plaatselijk 6 lagen. De getrapte opbouw van het planinitiatief verzacht de massa deels maar legitimeert de hoogte niet. Het bouwplan wijkt af van de maat en schaal van de directe omgeving dat nu wordt gekenmerkt door losse woongebouwen die qua hoogte en uitstraling consequente randbebouwing vormen rond een open groene parkruimte, met de Paaskerk als bijzonder rijksmonumentaal accent.

De in de Hoogbouwvisie gehanteerde richtmaat van 18 meter (ongeveer 6 bouwlagen) is bedoeld om te voldoen aan de kernprincipes van de visie: zorgvuldig verdichten binnen bestaand stedelijk gebied, het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving en het efficiënt benutten van goed bereikbare locaties. Afwijken van de Hoogbouwvisie is niet op voorhand uitgesloten, maar vraagt om een expliciete en projectspecifieke onderbouwing.

De voorliggende ontwikkeling biedt kansen voor gebiedsverbetering maar vraagt, bezien stedenbouwkundig standpunt, om afwijking van het vastgestelde beleid. De meerwaarde die door deze ontwikkeling op andere beleidsterreinen kan worden behaald, kan daarvoor de dragende argumentatie opleveren. Hierbij is wel van belang dat ook bij een grotere bouwhoogte tenminste voldaan kan worden aan de kernprincipes van de visie.

Het schetsontwerp biedt stedenbouwkundig kansen voor vernieuwing van een kwetsbare plek aan het Augustinuspark. De huidige situatie kent gedateerde bebouwing, een grotendeels verhard plein met beperkte verblijfskwaliteit, achterkantsituaties en een matige aansluiting op het park. Herontwikkeling kan bijdragen aan nieuwe woningvoorraad, vergroening, uitbreiding van het park en het verbeteren van de bestaande maaiveld- en achterkantsituatie.

Zie ook par.3.5 – *Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving.*



Figuur 15 Aanzicht zuid(park)zijde

Woonprogramma

Het programma bestaat uit de volgende woningaantallen en oppervlakten binnen elk segment overwegend in de koopsector:

- 34% woningen middelduur-laag: ca.40m² – ca.52m²
- 33% woningen middelduur-hoog: ca. 56m² – ca. 65m²
- 33% woningen vrije sector: ca. 66m² – ca.125 m²

Alle middeldure woningen worden in de koopsector gerealiseerd. De vrije sectorwoningen worden voornamelijk in de koop- en deels in de huursector gerealiseerd.

Het bovengenoemde programma voldoet echter niet aan de volgende aspecten uit de Woonvisie 2023-2030 (Woonvisie):

1. Er ontbreekt 20% sociale huur in het programma;
2. Er ontbreekt 20% middeldure huur in het programma;
3. Een deel van de woningen is niet levensloopbestendig;
4. Een deel van de vrije sectorwoningen wordt in de huursector gerealiseerd.

Ondanks dat het voorgestelde programma op onderdelen niet voldoet aan het vigerende woonbeleid, zijn er voldoende aanknopingspunten met het woonbeleid om positief te adviseren met dit voorgestelde programma.

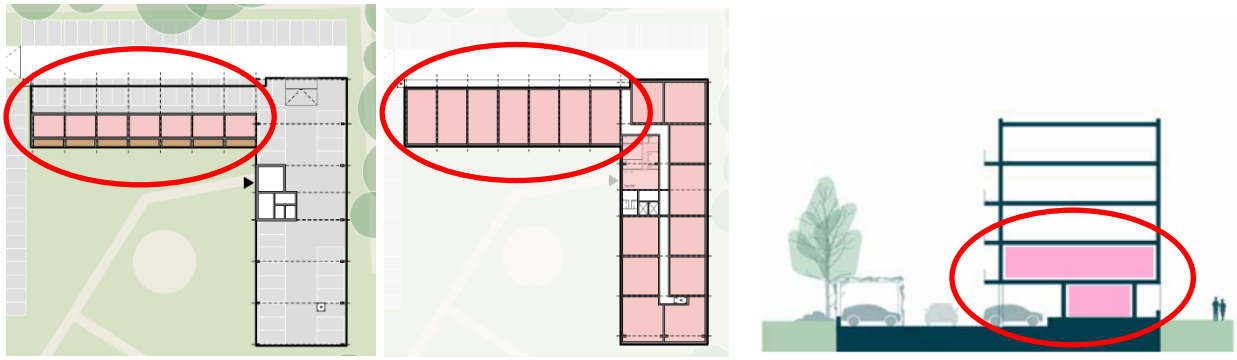
<u>Onderbouwing aspect 1 en 2</u>

Van het woningaanbod wordt 2/3e gerealiseerd in het betaalbare prijssegment (middeldure koop). Dit woningtype draagt bij aan de doorstroming vanuit de sociale huursector en zorgt voor meer differentiatie in het woningaanbod en daarmee voor een evenwichtige samenstelling van de buurt. In de huidige situatie bestaat het woningaanbod in de wijk Keizer Karelpark voor meer dan 30% uit sociale huurwoningen. De toevoeging van middeldure koopwoningen zorgt daarmee voor een meer gevarieerd woningaanbod in de wijk. Daarbij geldt dat de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de verdeling van sociale huur- en middeldure huurwoningen worden bezien op gemeentelijk niveau en niet noodzakelijkerwijs op projectniveau. Binnen dit project wordt daarom afgeweken van de standaardverdeling, waarbij deze afwijking wordt gerechtvaardigd door de bijdrage aan de gewenste differentiatie van het woningaanbod en de doorstroming op de lokale woningmarkt. Door alle middeldure woningen in het koopsegment te realiseren wordt ook bijgedragen aan het doel om het aandeel koopwoningen binnen de gemeentegrenzen te vergroten.

<u>Onderbouwing aspect 3</u>

Eén van de doelstellingen uit de Woonvisie is dat alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig zijn. In de praktijk betekent dit dat in nieuwe woningen alle essentiële voorzieningen (keuken, wc, badkamer, woonkamer en één slaapkamer) zich op één en dezelfde etage bevinden, drempelloos zijn, bereikbaar per lift of grondgebonden zijn.
Een aantal woningen in het nieuwbouwplan voldoen niet aan die criteria. Het betreft 7 maisonnettewoningen aan de noordzijde van het gebouw. Doordat hier (op maaiveldniveau) onder het gebouw wordt geparkeerd blijft op de begane grond een ‘halve woning’ over. Door deze ruimte te combineren met de bovengelegen bouwlaag (1e verdieping) ontstaan volwaardige maisonnettewoningen. Vanwege de inpandige trap voldoet deze woning niet geheel aan de eisen t.a.v. levensloopbestendigheid. Het deel van deze maisonnettewoningen die zich op de begane grond bevinden, zijn direct gelegen aan het park en maken daarmee een connectie met het omliggende park. Deze connectie tussen woning en park bevorderd de leefbaarheid van de buurt en zorgt tevens voor ogen op de openbare ruimte.

Zie de schematische afbeeldingen op de volgende pagina.



Begane grond | 1e verdieping | Doorsnede

Figuur 16 Locatie en principeschets maisonnettewoningen

Onderbouwing aspect 4
In de Woonvisie is als 'uitgangspunt' benoemd dat vrije sectorwoningen alleen kunnen worden gerealiseerd als het koopwoningen zijn. In de Nota Passend en Betaalbaar Wonen is dit verder uitgewerkt. Daarin wordt gesteld dat sterke voorkeur uitgaat naar een programma dat wordt gerealiseerd in de koopsector. Indien een eigenaar/ontwikkelaar toch vrije sectorhuur wil ontwikkelen
dient dit te worden onderbouwd.
Het project wordt gerealiseerd op gronden die de initiatiefnemer verwerft van in totaal 12 particuliere eigenaren. De initiatiefnemer is hiervoor met elk van de huidige eigenaren verkoopvoorwaarden overeengekomen. Bij een aantal daarvan is de voorwaarde opgenomen dat de huidige eigenaar een woning terug mag kopen in het nieuwbouwproject, en die vervolgens kan worden verhuurd. Mede omdat dit in de huidige situatie ook het geval is.
In het nieuwbouwplan Augustinuspark wordt ingezet op koopwoningen, ook in de vrije sector. Van de vrije sector woningen kunnen maximaal 8 woningen worden aangewezen als huurwoning.

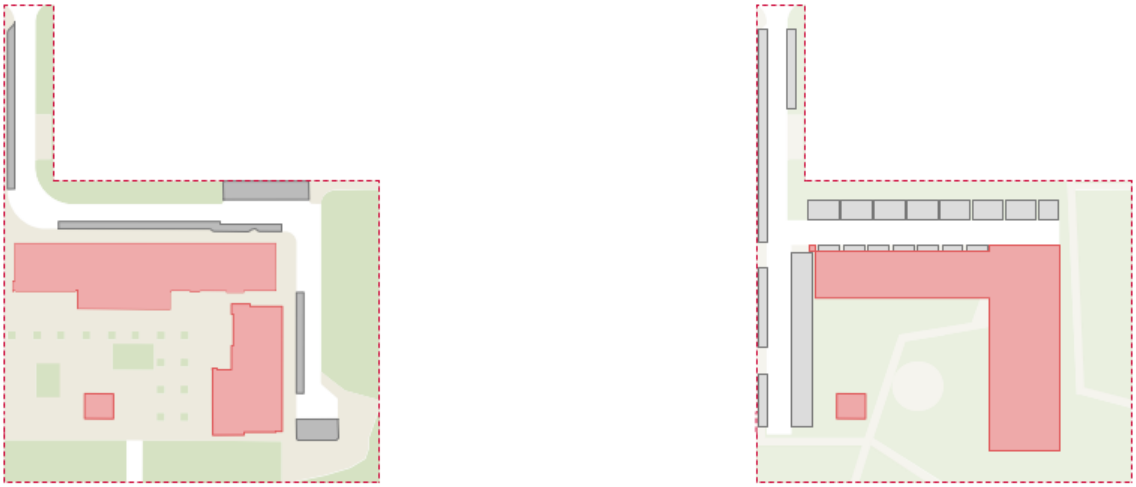
Samengevat wordt er een gedifferentieerd woonprogramma ontwikkeld, dat een goede aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de wijk Keizer Karelpark.

Parkeerbeleid

Bij het uitwerken van de parkeeroplossing voor het bouwplan dient de initiatiefnemer te voldoen aan het vigerende parkeerbeleid (thans Nota Parkeernormen Amstelveen 2021) van de gemeente. Op grond daarvan dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de uitwerking van het schetsontwerp is gebleken dat de realisatie van alle voor het nieuwbouwplan benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is. De Nota Parkeernomen Amstelveen 2021 (Hierna: Parkeernota) stelt hierover dat, *indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk blijkt, de initiatiefnemer met een voorstel dient te komen hoe de parkeerbehoefte opgelost kan worden in de openbare ruimte. Het voorstel mag niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten. De kosten voor de aanleg zijn voor de aanvrager.*

Op basis van de Parkeernota bedraagt de aanvullende parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling circa 74 parkeerplaatsen, na saldering van de parkeerbehoefte van de te slopen bebouwing. Een deel van deze parkeerbehoefte (circa 40 parkeerplaatsen) kan naar eerste inschatting op eigen terrein, onder de nieuwe bebouwing, worden opgevangen. Voor het resterende deel zal in de verdere planuitwerking een parkeeroplossing moeten worden uitgewerkt die voldoet aan de uitgangspunten van het (dan) geldend parkeerbeleid. Daarbij zullen zowel mogelijkheden binnen de openbare ruimte, als de inzet van deelmobiliteit, nader worden onderzocht. Uitgangspunt is dat een eventuele oplossing in de openbare ruimte niet leidt tot stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren en bijdraagt aan een zorgvuldig en efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Tevens zal inzichtelijk worden gemaakt welke financiële consequenties verbonden zijn aan de verschillende parkeeroplossingen, waaronder eventuele aanpassingen in de openbare ruimte,

aangezien de kosten daarvan op grond van het parkeerbeleid voor rekening van de initiatiefnemer komen.



Figuur 17 Bestaande situatie openbaar parkeren (links) versus schetsstudie nieuwe situatie openbaar parkeren (rechts)

4.5 Conclusie wenselijkheid

Concluderend kan worden gesteld dat dit ontwikkelinitiatief past binnen het relevante beleidskader van het Rijk en de provincie. Hoewel op enkele onderdelen gemotiveerd wordt afgeweken van sectoraal gemeentelijk beleid, sluit het initiatief aan bij de bredere gemeentelijke doelstellingen zoals onder meer vastgelegd in de Omgevingsvisie.
In afstemming met de stadsbouwmeester is een plan ontwikkeld dat zo optimaal mogelijk voldoet aan de kernprincipes van de Hoogbouwvisie. Daarbij is sprake van een locatie-specifieke afweging, gebaseerd op de bijzondere opgaven en kansen van deze plek. De nieuwe woningen zijn een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

5 Participatie

5.1 Inleiding

Onder de Omgevingswet is een initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving. De gemeente heeft daarvoor het participatiebeleid “Samen participeren in de fysieke leefomgeving” opgesteld en de initiatiefnemer heeft overeenkomstig dit beleid participatie over het initiatief gevoerd. Naast de participatie van de initiatiefnemer heeft de gemeente voorafgaand aan het opstellen van de projectnota omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren op het initiatief. De volgende paragrafen beschrijven samengevat op welke wijze de participatie is vormgegeven en hoe met de uitkomsten van de participatie is omgegaan. De uitgebreidere verslagen zijn als bijlagen bij deze projectnota gevoegd.

5.2 Aanpak van de participatie

Op 8 juli 2024 heeft de initiatiefnemer een eerste participatieavond georganiseerd voor de buurt, waarin het oorspronkelijke ontwerp is gepresenteerd. Met de opmerkingen uit deze participatieronde en de aandachtpunten die meegegeven zijn bij het vaststellen van de beleidstoets op 20 augustus 2024 (wenselijkheidsbesluit), heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer op 5 november 2025 het aangepaste ontwerp gepresenteerd aan omwonenden. Tijdens deze avond zijn de veranderingen aan het ontwerp ten opzichte van de participatie in juli 2024 toegelicht. Ook zijn de stedenbouwkundige massa en het programma nader

toegelicht. Een onderdeel van de massastudie betrof een bezonningsstudie voor verschillende momenten gedurende het jaar en op verschillende tijdstippen op de dag. Daarnaast is nader toegelicht welke relatie het initiatief heeft met zijn omgeving en hoe de beeldkwaliteit hierop aansluit. Tot slot zijn er ook beelden getoond van referentieprojecten en is de herontwikkeling in een tijdsplanning afgebeeld. De initiatiefnemer heeft het initiatief in deze fase tevens gepresenteerd aan de Paaskerk tijdens een individueel gesprek.

Na de laatste participatiebijeenkomst is het ontwerp op een enkel punt gewijzigd. Begin juni 2026 heeft de gemeente een informatiebrief gestuurd naar de direct omwonenden van het Augustinuspark, winkeliers en de Paaskerk. Daarbij is hetzelfde verspreidingsgebied gebruikt als door de initiatiefnemer is gehanteerd om hiermee dezelfde omwonenden en belanghebbenden te bereiken. Omwonenden en belanghebbenden zijn hierin geïnformeerd over de laatste aanpassing aan het ontwerp, zoals hieronder nader beschreven. Ook zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over het vervolgproces, met name over het opstellen van onderhavige projectnota en de besluitvorming hierover door de gemeenteraad. In dit kader is een ieder in de gelegenheid gesteld om, aanvullend op de eerdere participatie door de initiatiefnemer, schriftelijk te reageren op de plannen.

5.3 Uitkomst van de participatie

5.3.1 Eerste participatieavond juli 2024

Uit de participatie blijkt dat omwonenden de huidige situatie als onprettig ervaren vanwege overlast door hangjeugd, mede in verband gebracht met de aanwezige horeca en beschutte onderdoorgangen, en dat zij daarom positief staan tegenover het vervangen van met name de horeca door woningen. Tegelijkertijd is er weerstand tegen de bouwhoogte/het bouwvolume van het initiatief en het verlies aan uitzicht en bezonning als gevolg hiervan. Er wordt aandacht gevraagd voor het behoud van groen en een goede inpassing van verkeer en parkeren.

Naar aanleiding van de eerste participatie heeft de initiatiefnemer het ontwerp aangepast. De belangrijkste uitgangspunten uit deze participatie die zijn meegenomen in het aangepaste ontwerp zijn het oplossen van het parkeren onder het gebouw en het aanbrengen van de getrapte bouwhoogte. Het oplossen van het parkeren onder het gebouw biedt ruimte om het plein groen in te richten. Het versterken van het groene karakter van de wijk was een belangrijke tip van de omwonenden die uit de participatie naar voren is gekomen. Het toepassen van een getrapte bouwhoogte komt voort uit de bezwaren van omwonenden tegen het eerdere ontwerp. Met de getrapte bouwhoogte wordt beoogd beter aan te sluiten bij de bouwhoogte van de bestaande bebouwing en daarmee de schaduwwerking op de omliggende bebouwing en het verlies aan uitzicht te beperken.

5.3.2 Tweede participatieavond november 2025

Het aangepaste ontwerp wordt in grote lijnen gewaardeerd, waarbij met name de verbeteringen ten opzichte van de huidige verouderde en overlastgevende situatie, de betaalbaarheid van een deel van de woningen, de afname van het aantal vrachtautobewegingen t.b.v. de bestaande winkels, dat er inzicht is in de schaduwwerking van het nieuwe gebouw en positionering van het gebouw als pluspunten worden genoemd. Tegelijkertijd blijven er zorgen bestaan over de bouwhoogte en de daarmee mogelijke samenhangende afname van uitzicht en toename van schaduw, de parkeerdruk en de hinder tijdens de bouw. Ook is er aandacht gevraagd voor een zorgvuldige inpassing van verkeer en parkeren en voor het voorkomen van nieuwe (hang)plekken die kunnen leiden tot overlast, zoals bij de parkeervoorziening onder het gebouw.

Na de laatste participatiesessie op 5 november 2025 heeft de initiatiefnemer de ontvangen input meegenomen en het ontwerp op een enkel punt aangepast. De twee bovenste bouwlagen zijn iets in zuidelijke richting verschoven (in de richting van de Paaskerk). waardoor een grotere afstand t.o.v. de omliggende woonbebouwing wordt gerealiseerd. Naar aanleiding van de zorgen van omwonenden heeft de initiatiefnemer op basis van het schetsplan een verdere uitwerking van de schaduw-/bezonningsstudie laten opstellen. De voorlopige uitkomst hiervan is dat het plan voldoet aan de

'lichte'-TNO-norm. Dit is een eerste indicatie dat het bouwplan op dit punt voldoet aan de gemeentelijke beleidsregel. Na verdere planuitwerking wordt in het vervolgproces ook verdere uitwerking van de schaduw-/bezonningsstudie verlangd en beoordeeld.

Met de Paaskerk is in een overleg gesproken over het vernieuwde ontwerp. De vertegenwoordigers van het kerkbestuur hebben aangegeven positief te zijn over de plannen en erkennen dat herontwikkeling op deze locatie wenselijk is. Zij waarderen met name dat in het ontwerp rekening is gehouden met het zicht op de kerk en haar positionering binnen de parkachtige omgeving. Tegelijkertijd zijn enkele aandachtspunten meegegeven, waaronder het inzichtelijk maken van de schaduwwerking en het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid bij de kerk, met name tijdens diensten. Daarnaast is er op gewezen dat de Paaskerk een rijksmonument is. Naar aanleiding hiervan heeft een vooroverleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Hierin zijn door de RCE aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het initiatief. Met name stelt de RCE dat bij de verdere uitwerking van het plan, aandacht te besteden aan de monumentale en stedenbouwkundige betekenis van de kerk, deze zo veel mogelijk te behouden en de nieuwbouw qua uitstraling hierop ondergeschikt te maken. Hierover vindt in de verdere planuitwerking afstemming plaats met de RCE.



Figuur 18 Wijzigingen in de ontwerpstudie door te tijd

5.3.3 Informatiebrief juni 2026

De informatiebrief van de gemeente heeft geleid tot een 5-tal schriftelijke reacties. Onder meer wordt daarin nader ingegaan op de eerder geuite zorgen over de impact van het initiatief op de omliggende woningen en de directe omgeving. Een tweetal ondernemers en een enkele bewoner van het huidige complex benoemden de voorgenomen sloop en vragen aandacht voor de gevolgen voor hun huurcontract. Dit onderwerp (sloop van het huidige complex) wordt aangevuld met een reactie waarin wordt gesteld dat het verdwijnen van de winkels en voorzieningen een gemis zal zijn voor de directe omgeving. Ook worden er zorgen geuit over onderwerpen die in de nadere uitwerking aan bod komen, zoals windhinder en duurzaamheid. De schriftelijke reacties zijn door de gemeente voorzien van antwoord/toelichting en vastgelegd in verslagvorm.

De verslagen van beide participatie bijeenkomsten, het verslag van het vooroverleg met de RCE en de schriftelijk reacties zijn als bijlage opgenomen bij deze projectnota.

5.4 Conclusie Participatie

Op basis van het doorlopen participatietraject kan worden geconcludeerd dat de omgeving op meerdere momenten zorgvuldig is betrokken en dat de belangrijkste aandachtspunten en reacties door de initiatiefnemer zijn opgehaald, meegewogen.

Vervolgens zijn omwonenden en belanghebbenden door de gemeente geïnformeerd over het vervolgproces en daarbij in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren op het initiatief.

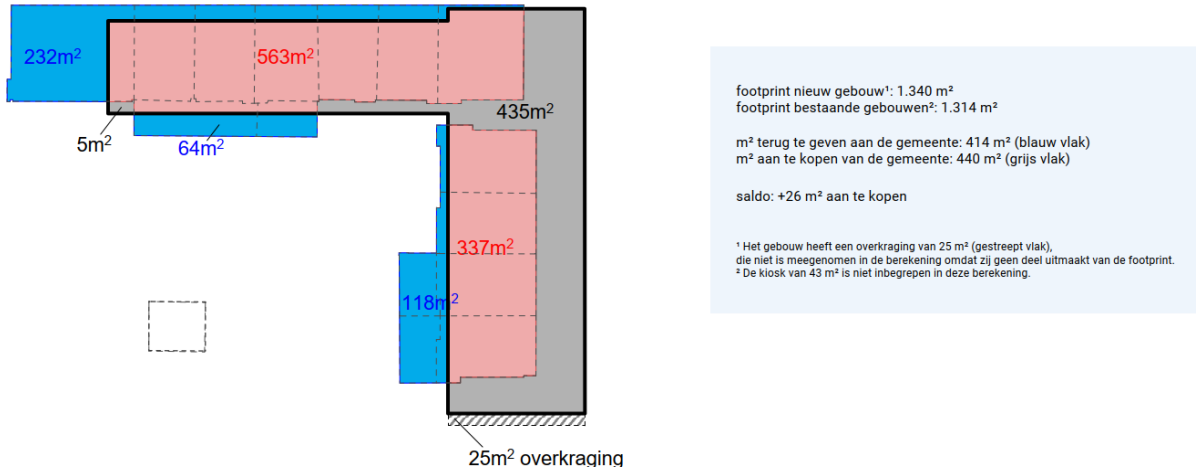
Met deze participatie en de aanvullende informatievoorziening door de gemeente is beoogd om op passende wijze invulling te geven aan het betrekken van de omgeving, en de gemeenteraad een zorgvuldig afgewogen besluit over het initiatief voor te kunnen leggen.

6 Financiële aspecten

De herontwikkeling van het Augustinuspark is een facilitair project. De gemeente verleent publiekrechtelijke medewerking aan het project terwijl de initiatiefnemer voor zijn rekening en risico overgaat tot realisatie van het project. De gemeente is daarbij verplicht over te gaan tot kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.11 en 13.13 van de Omgevingswet.

Voor de initiatieffase is een wenselijkheidsscan uitgevoerd. De gemaakte kosten door de gemeente zijn bij initiatiefnemer in rekening gebracht door middel van leges overeenkomstig de legesverordening. Daarna is in de definitiefase een Project Start-Up brief (PSU brief) en vervolgens een voorovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze definitiefase wordt de haalbaarheid van het initiatief nader onderzocht. Vervolgens worden door middel van deze projectnota de (ruimtelijke) kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten vastgelegd. De initiatiefnemer vergoedt de door de gemeente gemaakte plankosten voor deze definitiefase.

Grondverkoop en grondaankoop
Uit het Schetsontwerp blijkt dat initiatiefnemer een nader te bepalen gedeelte van het gemeentelijk openbaar gebied nodig heeft ten behoeve van de realisatie van het beoogde appartementengebouw. Daarbij blijkt dat de initiatiefnemer een gedeelte van de percelen waarop nu bebouwing staat niet nodig heeft ten behoeve van de realisatie van het initiatief (zie figuur 18). Dit laatste wordt na sloop van de bebouwing aan het bestaande openbaar gebied toegevoegd. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek als hierboven genoemd is daarom tevens het onderzoek naar verkoop van de over en weer benodigde percelen. Om de verkoopwaarde van deze percelen vast te stellen, zal de gemeente conform het gemeentelijk grondbeleid aan een onafhankelijke taxateur de opdracht geven om de marktconforme waarde van deze percelen vast te stellen.



Figuur 19 Overzicht van benodigde aan- en verkoop van gronden met ca. maten

Als zowel initiatiefnemer als gemeente het project op basis van de uitkomsten van de definitiefase daadwerkelijk haalbaar achten, wordt het initiatief in de voorlopig ontwerpfase (VO-fase) nader uitgewerkt en wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het (wettelijk) kostenverhaal (verder) geregeld.

In de volgende fasen wordt het initiatief nader uitgewerkt richting een definitief ontwerp, vergunningsaanvraag, voorbereiding van de uitvoering en uiteindelijk tot de realisatie van het bouwplan. In de anterieure overeenkomst worden ook de afspraken over de inrichting van de openbare ruimte en de aan- en verkoop van de gronden vastgelegd. De initiatiefnemer vergoedt ook in deze fasen de door de gemeente gemaakte kosten.

7 Slotconclusie en vervolg planproces

Dit ontwikkelinitiatief past binnen de overkoepelende langetermijnvisie voor Amstelveen. Er worden kansen gezien en benut om de huidige situatie te verbeteren. Door herontwikkeling kan de gebruikswaarde van het park en de huidige ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte worden verbeterd. Tevens wordt er een gedifferentieerd woonprogramma ontwikkeld dat de huidige woningvoorraad in de wijk Keizer Karelpark versterkt. Het initiatief speelt hiermee in op de woningbehoefte in Amstelveen.
Na vaststelling van deze projectnota is het college van B&W bevoegd om binnen deze kaders het project verder uit te werken en de benodigde ruimtelijke procedure te doorlopen.

8 Raadsvoorstel

Het volgende besluit dient te worden opgenomen in het raadsvoorstel:

1. De projectnota Augustinuspark vast te stellen als kaderstellend beleid, waarna het college van B&W bevoegd is om de projectnota verder uit te werken binnen de uitgangspunten van de projectnota, en het college van B&W vervolgens:

   op grond van het Delegatiebesluit Omgevingsplan gemeente Amstelveen het Omgevingsplan kan wijzigen, dan wel;

   zonder extra adviesaanvraag aan de gemeenteraad kan besluiten over vergunningverlening voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

9 Bijlagen

- Stedenbouwkundige Massastudie nieuwbouw Augustinuspark
- Participatieverslag Augustinuspark door Bouwsaam 240711
- Participatieverslag Augustinuspark door Bouwsaam 251112
- Verslag vooroverleg Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed 260714 met bijlage Paaskerk Amstelveen; omgeving van het monument
- Beantwoording schriftelijke reacties met bijlagen bezonningsstudies