

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z2024-00002989 en
Z2025-00001763

Datum afstemming
portefeuillehouder: 31 augustus 2026

Portefeuillehouder: wethouder Paul Slettenhaar

Behandelend ambtenaar:
J. Adolfse
020 5404111
j.adolfse@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Vaststellen wenselijkheid initiatieven Noorddammerlaan 99 en 105a

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

De wenselijkheid van de samenhangende initiatieven aan Noorddammerlaan 99 en 105a op basis van de beleidstoets Noorddammerlaan 99 en 105a (zie Bijlage 1) en het door de initiatiefnemers opgestelde participatieverslag (Bijlage 2) vast te stellen.

Samenvatting

De eigenaar van Noorddammerlaan 99 en de eigenaar van Noorddammerlaan 105a hebben beiden het initiatief opgepakt om een bedrijfspand in de achtertuin van hun perceel te slopen en te vervangen voor 2 woningen. De percelen grenzen aan elkaar. Dat betekent dat er in totaal 4 woningen worden gerealiseerd. Door beide eigenaren elk twee. De initiatiefnemers hebben het plan op verzoek van de gemeente in samenhang uitgewerkt en voor beide initiatieven gezamenlijk participatie georganiseerd. Er is overleg geweest met de stadsbouwmeester. Het plan is aangepast n.a.v. de inbreng van omwonenden in het gevoerde participatietraject.

Doel

Het realiseren van een herontwikkeling van een bedrijfsruimten naar twee maal 2 woningen en 7 parkeerplaatsen.

Prestatie

We stellen de wenselijkheid van het initiatief vast en starten een onderzoek naar de haalbaarheid van het plan. Indien het plan ook haalbaar blijkt, dan wordt op projectmatige wijze het project verder uitgewerkt met als doel de initiatiefnemer uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Voorgeschiedenis en context

Initiatiefnemers hadden eerst beide, onafhankelijk van elkaar plannen uitgewerkt voor woningbouw achter op het terrein van Noorddammerlaan 99 en Noorddammerlaan 105a. De eerste initiatieven waren groter dan stedenbouwkundig gewenst en zijn in verschillende overleggronden aangepast. De participatie met omwonenden en overleg met de stadsbouwmeester heeft tot verdere aanpassingen geleid, waardoor er nu een passend en acceptabel initiatief voorligt.



Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Er zijn goede kansen om hier een haalbaar kleinschalig woningbouwproject te realiseren. In de studie naar de haalbaarheid dient het schetsplan wel nader bestudeerd te worden, omdat een aantal elementen van het plan zoals de inrichting van het parkeren op eigen terrein, de groene omzoming van de woningen nog verder moeten worden uitgewerkt. Dat is echter een onderwerp dat in de wenselijkheidstoets nog niet beoordeeld kan worden. Door nu de wenselijkheid op basis van het staande beleid te constateren kan een project worden gestart om de haalbaarheid van dit initiatief nader te onderzoeken.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Een alternatief is om niet in te stemmen met het transformeren van deze kleine bedrijfsruimten naar wonen en daarmee de bestaande situatie voort te zetten.

Participatie/Communicatie

In de initiatieffase van een ruimtelijke ontwikkeling is het aan de initiatiefnemer zelf om participatie te organiseren met de omwonenden en belanghebbenden. Dat heeft hij uitgebreid gedaan. Een verslag is als bijlage bij dit advies gevoegd. Het initiatief is n.a.v. de gevoerde participatie op onderdelen aangepast.

Kantekeningen en risico's

Er bestaat een kans dat in de haalbaarheidsstudie blijkt dat het project op een onderdeel toch niet haalbaar is met de voorgestelde bouwvolumes en het voorgestelde programma. Met name parkeren en groen zijn punten waar zorgvuldig naar gekeken moet worden.

Financiën

Deze fase van een project wordt gedekt uit leges. Om het project uit te kunnen werken dient een voorovereenkomst te worden opgesteld met beide eigenaren. In de voorovereenkomst wordt het kostenverhaal vastgelegd op basis waarvan de gemeente het haalbaarheidsonderzoek kan uitvoeren.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Nadat de wenselijkheid is vastgesteld wordt de initiatieffase afgesloten. Een project wordt gestart nadat initiatiefnemer zijn schetsontwerp via het omgevingsoverleg heeft ingediend en dan wordt een eerste omgevingstafel georganiseerd. Doel is om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en verder uit te werken. Het eerstvolgende eindproduct is een projectnota waarin de gemeenteraad, na participatie met omwonenden, de beleidsmatige kaders vaststelt voor dit initiatief.

Evaluatie

Niet van toepassing

Duurzaamheidsaspecten

Bij het beoordelen van de wenselijkheid van een initiatief wordt alleen getoetst aan bestaand beleid. In de fase van het onderzoek naar de haalbaarheid zal het initiatief ook op duurzaamheid beoordeeld worden aan de hand van de leidraad duurzaam bouwen.

Bijlagen

- 1) Bijlage 1 - Beleidstoets Noorddammerlaan 99 en 105a
- 2) Bijlage 2 - Participatieverslag Noorddammerlaan 99 en 105a



3) Bijlage 3 - Beoordeling Participatieverslag Noorddammerlaan 99 en 105a

Behandeld in B&W-vergadering: 8 september 2026

Besluit B&W: besloten wordt conform de voorgestelde besluit.