Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-107767;D26-424348

Datum afstemming portefeuillehouder: 12 oktober 2026

Portefeuillehouder: wethouder Paul Slettenhaar

Behandelend ambtenaar:
Bianca Berkhout

bianca.berkhout@amstelveen.nl

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp
Parlevinker fase 2 – Project Start Up-brief

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Tot het aangaan van de in Bijlage 1 van dit collegevoorstel opgenomen Project Start Up-brief met de initiatiefnemer van de locatie Parlevinker (fase 2) te Amstelveen;
2. De uit besluitpunt 1 voortvloeiende wijziging van de begroting te verwerken bij het eerstvolgende moment in P&C cyclus door het openen van een facilitaire grondexploitatie 'Parlevinker fase 2 (fac)'.

Samenvatting
Initiatiefnemer heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de tweede fase van de herontwikkeling van winkelcentrum De Parlevinker. Fase 1 van de herontwikkeling van winkelcentrum De Parlevinker betreft de uitbreiding van het winkelcentrum ten behoeve van een supermarkt en de daarbij behorende parkeerplaatsen. Fase 1 wordt in oktober 2026 opgeleverd. Fase 2 betreft de transformatie van de bestaande kantoorvleugel naar circa 24 appartementen en het gedeeltelijk openmaken van de begane grond ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen, over welke parkeerplaatsen in fase 1 van de herontwikkeling van winkelcentrum De Parlevinker al afspraken zijn gemaakt. Partijen wensen te onderzoeken of fase 2 ruimtelijk en financieel haalbaar is.

Voorgesteld wordt om de in Bijlage 1 opgenomen Project Start Up-brief aan te gaan. In deze Project Start Up-brief wordt onder andere de vergoeding van de gemeentelijke plankosten voor de opstartfase vastgelegd. Na ondertekening van de Project Start Up-brief wordt aangevangen met het opstellen van een voorovereenkomst. Deze voorovereenkomst vormt de basis voor het gezamenlijk uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van Parlevinker fase 2.

Doel
Het mogelijk maken van de realisatie van 24 woningen en daarmee bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave door, zodra de haalbaarheid van het initiatief is gebleken en partijen een opvolgende overeenkomst zijn overgekomen, het verlenen van (planologische) medewerking aan de voorgenomen realisatie van het bouwplan van initiatiefnemer.

Prestatie

Met het aangaan van de Project Start Up-brief (hierna: PSU-brief) wordt de eerste fase van het ontwikkelproces voor fase 2 opgestart en worden de door de gemeente in deze fase te maken kosten verhaald. Nadat de initiatiefnemer de PSU-brief heeft ondertekend en de kostenbijdrage heeft voldaan, start de gemeente met het opstellen van de voorovereenkomst en wordt een eerste omgevingstafel georganiseerd. De voorovereenkomst vormt de grondslag voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek naar fase 2. In dit haalbaarheidsonderzoek worden de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief beoordeeld en wordt onderzocht of een overeenkomst tot kostenverhaal kan worden gesloten over het kostenverhaal en de verdere planuitwerking.

Voorgeschiedenis en context

De herontwikkeling van winkelcentrum De Parlevinker vindt plaats in twee fasen. Fase 1 betreft de uitbreiding van het winkelcentrum ten behoeve van een supermarkt en de daarbij behorende parkeerplaatsen. Hiervoor is reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend. Fase 1 wordt in oktober 2026 opgeleverd. Fase 2 betreft de transformatie van de bestaande kantoorvleugel naar circa 24 appartementen en het gedeeltelijk openmaken van de begane grond ten behoeve van parkeerplaatsen (over welke parkeerplaatsen in fase 1 afspraken zijn gemaakt).

Op 25 maart 2025 heeft uw college een positieve beleidstoets vastgesteld voor fase 2 van de ontwikkeling, dat ten tijde van vaststelling hiervan nog uitging van 22 appartementen.

Afwijking woningprogramma t.o.v. beleidstoets

Na vaststelling van de beleidstoets heeft de initiatiefnemer verzocht het woningprogramma te verhogen van 22 naar 24 woningen, bestaande uit 16 middeldure huurwoningen en 8 vrije sector huurwoningen. Dit woningprogramma wijkt af van hetgeen eerder bij de beleidstoets is vastgesteld en wijkt ook af van het gemeentelijk woonbeleid.

Het voorgestelde woningprogramma bestaat uit 16 middeldure huurwoningen en 8 vrije sector huurwoningen. Dit programma levert een bijdrage aan een evenwichtige woningvoorraad in Amstelveen en sluit aan bij de ambitie om woningen toe te voegen voor verschillende inkomensgroepen. Hierbij wordt meegewogen dat het aanbod aan middeldure huurwoningen in de wijk Middenhoven (waar winkelcentrum De Parlevinker in gelegen is) beperkt is. De toevoeging van 16 middeldure huurwoningen levert daarom een relevante bijdrage aan de differentiatie van de woningvoorraad en vergroot de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar voor wie de koop- of vrije sector huurmarkt veelal moeilijk toegankelijk is. Het woningprogramma voorziet daarmee aantoonbaar in een bestaande woningbehoefte binnen de wijk.

Naast deze volkshuisvestelijke meerwaarde heeft het initiatief positieve ruimtelijke en maatschappelijke effecten doordat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de economische en functionele vitaliteit van winkelcentrum De Parlevinker en zorgt voor de toevoeging van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gelet op deze omstandigheden wordt de bereidheid om de haalbaarheid van het aangepaste initiatief nader te onderzoeken beschouwd als een projectspecifieke afweging. Daarbij zijn met name de bijdrage van het woningprogramma aan de woningvoorraad, waaronder het segment middeldure huurwoningen, de versterking van het winkelcentrum en de overige ruimtelijke kwaliteiten van het plan van belang. Hoewel het aangepaste initiatief afwijkt van de eerder uitgevoerde beleidstoets, wordt het college voorgesteld in te stemmen met het nader onderzoeken van de haalbaarheid van dit initiatief. Mede vanwege

deze afwijking wordt de PSU-brief ter besluitvorming aan het college voorgelegd en niet onder mandaat afgedaan.

De beoordeling van dit initiatief en de overweging om de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken is gebaseerd op de specifieke omstandigheden van dit project en dient niet zonder meer als uitgangspunt voor andere woningbouwontwikkelingen. Zie in dit kader ook de kanttekening ten aanzien van precedentwerking.

Voorovereenkomst
Nadat uw college heeft besloten tot het aangaan van de PSU-brief, wordt de PSU-brief toegezonden aan initiatiefnemer. Na ondertekening van de PSU-brief en na betaling van de kostenbijdrage wordt gestart met het opstellen van een voorovereenkomst, die als basis dient voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek. De voorovereenkomst wordt te zijner tijd aan u voorgelegd ter besluitvorming. Gedurende dit haalbaarheidsonderzoek wordt een projectnota opgesteld waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en eventuele afwijkingen van het geldende beleid worden uitgewerkt. Deze projectnota wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Met het aangaan van de PSU-brief geeft het college derhalve geen zekerheid dat een eventuele afwijking van het woonbeleid door de gemeenteraad zal worden geaccordeerd, maar uitsluitend dat het college bereid is een projectnota op te stellen met daarin opgenomen randvoorwaarden, kaders en eventuele beleidsafwijkingen, en de projectnota ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Het haalbaarheidsonderzoek wordt vervolgens voortgezet binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 De gemeente heeft zich eerder bereid verklaard om de bestaande functie ‘Kantoor’ (binnen de bestemming ‘Centrum’ op de locatie aan de Parlevinker om te zetten in een andere functie, bij het besluit van 25 maart 2025 (kenmerk Z2023-00003615);

1.2 Het voorgestelde woonprogramma draagt bij aan de differentiatie van de woningvoorraad in de wijk Middenhoven en voorziet met 16 middeldure huurwoningen (en nog 8 vrije sector huurwoningen) in een aantoonbare woningbehoefte, terwijl het initiatief tevens bijdraagt aan de vitaliteit van winkelcentrum De Parlevinker;

1.3 Met de PSU-brief ontstaat nog geen verplichting tot medewerking aan het initiatief voor fase 2, maar uitsluitend een kader voor het onderzoeken van de haalbaarheid;

1.4 Het initiatief voor fase 2 past niet in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. Voor het kunnen realiseren van het initiatief is een ruimtelijk besluit nodig en daarbij is wettelijk kostenverhaal aan de orde omdat er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Ook in deze voorfase is wettelijk kostenverhaal aan de orde; met het vooraf vastleggen van procesafspraken en de kostenbijdrage wordt de gemeentelijke inzet juridisch en financieel geborgd;

2.1 Door het aangaan van de PSU-brief wordt voorzien in het kostenverhaal van de gemeentelijke werkzaamheden die samenhangen met de uitvoering van het eerste gedeelte van het op te starten haalbaarheidsonderzoek. De financiële afspraken worden verwerkt in de begroting in de eerstvolgende P&C cyclus.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Om te komen tot een overeenkomst tot kostenverhaal, is het onderzoeken van de haalbaarheid een noodzakelijke stap. Conform de werkwijze van de gemeente wordt de haalbaarheid van een initiatief onderzocht na het sluiten van een voorovereenkomst. Vooraf-gaand daaraan wordt een PSU-brief gestuurd om de kosten voor het opstellen van de voorovereenkomst te verzekeren.

Het college kan besluiten de PSU-brief niet aan te gaan. In dat geval wordt het initiatief niet verder in behandeling genomen.

Participatie/Communicatie

Over de inhoud van de PSU-brief zelf geen participatie mogelijk, dit betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Kanttekeningen en risico's

De PSU-brief houdt geen toezegging in dat planologische medewerking daadwerkelijk wordt verleend. De ruimtelijke en financiële haalbaarheid van fase 2 moet nog worden onderzocht. Eventuele planologische medewerking kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van een voor beide partijen haalbaar plan, partijen overeenstemming bereiken over een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en het kostenverhaal is verzekerd.

Daarnaast geldt dat alle toekomstige besluiten onder voorbehoud zijn van bestuurlijke goedkeuring. De gemeenteraad behoudt zijn zelfstandige bevoegdheid om een eigen afweging te maken bij toekomstige besluitvorming. Hetzelfde geldt voor het college van burgemeester en wethouders voor zover het binnen haar bevoegdheid besluiten neemt. Ook kunnen latere publiekrechtelijke besluiten onderwerp zijn van bezwaar- en beroepsprocedures.

De bereidheid om medewerking te verlenen aan het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar een woningprogramma dat afwijkt van het gemeentelijk woonbeleid en eerder vastgestelde beleidstoets zou door andere initiatiefnemers kunnen worden aangehaald bij toekomstige woningbouwinitiatieven. Het risico op precedentwerking wordt echter beperkt geacht, omdat de beoordeling van dit initiatief is gebaseerd op een samenstel van projectspecifieke omstandigheden, de toevoeging van middeldure huurwoningen in een wijk waar dit segment beperkt aanwezig is, de bijdrage aan de vitaliteit van het winkelcentrum en de overige ruimtelijke kwaliteiten van het plan. Toekomstige initiatieven zullen steeds zelfstandig worden beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden van het betreffende project en het op dat moment geldende beleid.

Financiën

Voor de eerste procesfase is door de initiatiefnemer een kostenbijdrage verschuldigd. Deze kostenbijdrage dekt de gemeentelijke kosten voor het samenstellen van het ambtelijk adviesteam, de inhoudelijke begeleiding van het initiatief en het opstellen van de voorovereenkomst. De kostenbijdrage is niet met omzetbelasting belast. De kostenbijdrage dient door initiatiefnemer te zijn voldaan voordat de gemeente start met de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de eerste procesfase. Indien geen voorovereenkomst tot stand komt, vervalt de kostenbijdrage aan de gemeente als vergoeding voor de verrichte werkzaamheden.

Na ondertekening van de PSU-Brief wordt een facilitair grondexploitatie geopend ('Parlevinker fase 2 (fac)'. De uit de PSU-Brief voortvloeiende gemeentelijke (plan)kosten en

kostenbijdrage wordt verwerkt via de eerste volgende P&C moment. Het projectresultaat is voor deze procesfase begroot op € 0,-.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Indien uw college besluit tot het aangaan van de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen PSU-brief wordt deze ondertekend door het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling en vervolgens ter ondertekening aangeboden aan de initiatiefnemer. Nadat de PSU-brief ondertekend retour is gekomen en de kostenbijdrage aan de gemeente is voldaan, wordt aangevangen met het opstellen van de voorovereenkomst. Ook wordt een eerste omgevingsoverleg (in de vorm van een omgevingstafel) ingepland om het initiatief te beoordelen. Nadat er ambtelijk overeenstemming is bereikt over de voorovereenkomst en het daarmee gepaard gaande kostenverhaal, wordt deze voorovereenkomst aan u voorgelegd ter besluitvorming. Na positieve besluitvorming, ondertekening van de voorovereenkomst en betaling van de daarin op te nemen kostenbijdrage, kan worden aangevangen met de werkzaamheden die gepaard gaan met het haalbaarheidsonderzoek, waaronder het opstellen van een projectnota.

Dit collegevoorstel met besluit wordt na besluitvorming gepubliceerd. De in Bijlage 1 opgenomen PSU-brief wordt niet gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op de genoemde bijlage zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal de belanghebbende wederpartij ook worden betrokken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

De herontwikkeling betreft hergebruik en transformatie van bestaande bebouwing. Concrete duurzaamheidsmaatregelen maken onderdeel uit van de verdere planuitwerking en worden in een latere fase beoordeeld.

Bijlagen

Bijlage 1: PSU-brief Parlevinker fase 2 te Amstelveen

Behandeld in B&W-vergadering: 20 oktober 2026

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.