

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-086168

Datum afstemming
portefeuillehouder: 7 september 2026

Portefeuillehouder: wethouder Paul Slettenhaar

Behandelend ambtenaar:
R. Frusch
020-5404600
r.frusch@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A in procedure te brengen, door de ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage te leggen en de gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen;
2. van dit ontwerpbesluit kennis te geven door publicatie in het Gemeenteblad;
3. de ontwerp wijziging omgevingsplan digitaal beschikbaar te stellen via de landelijke voorziening Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Samenvatting

Met deze voorgestane omgevingsplanwijziging worden er twee vrijstaande woningen met bijbehorende garages en een brug mogelijk gemaakt op het perceel Kruitmolen naast nummer 19A. Daarnaast krijgt de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Kruitmolen 21 een woonfunctie. Voordat een wijziging van het omgevingsplan gemeente Amstelveen kan worden vastgesteld, wordt een ontwerp van de wijziging omgevingsplan ter inzage gelegd met daarbij de gelegenheid om zienswijzen op het ontwerp in te dienen.

De ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A is in te zien in een viewer vanuit de software Rx.Base:

<https://rx-base.nl/viewer/e495f997-2645-4892-9352-14af705cbeceb/decision>

Doel

Het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen met bijbehorende garages en een brug, en het wijzigen van de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een locatie wonen.

Prestatie

Het in procedure brengen van de ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen 'Kruitmolen naast 19A', op grond van artikel 16.30 Omgevingswet.

Voorgeschiedenis en context

Sinds 2007 is de initiatiefnemer eigenaar van een perceel naast Kruitmolen 19A in Amstelveen. Het aanvankelijke doel was een grotere gebiedsontwikkeling waarbij het kassengebied, ook van meerdere aangrenzende eigenaren, tot een kleinschalig



woongebied zou worden getransformeerd. Hiervoor bleek binnen het geldende beleid geen mogelijkheid.

Vervolgens is het initiatief aangepast, hetgeen heeft geresulteerd in het voornemen om op het perceel twee vrijstaande woningen met bijbehorende garages te realiseren en de aanwezige agrarische opstallen te slopen (zijn reeds gesloopt vanwege instortingsgevaar) en de woningen middels een brug te ontsluiten naar de Kruitmolen. Het restant van het agrarisch perceel wordt omgezet naar een locatie natuur en landschapswaarden. Tevens wordt de bestemming als agrarische bedrijfswoning op het adres Kruitmolen 21 omgezet naar een locatie wonen.

Ten behoeve van deze herontwikkeling is een ontwerp wijziging van het omgevingsplan opgesteld, dat gereed is om door het college vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage leggen

Uit de ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan verrichtte onderzoeken, en de Motivering van de omgevingsplanwijziging, blijkt dat er met de voorgestane herontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geen financiële regels in het omgevingsplan opnemen

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Onder de Omgevingswet is het opstellen van kostenverhaalregels in het omgevingsplan daarom niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Geen milieueffectrapport laten maken

In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Uit de verrichtte mer-beoordeling, die is verantwoord in paragraaf 4.10 van de Motivering van de omgevingsplanwijziging volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapport.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er zijn geen keuzemogelijkheden of alternatieven.

Participatie/Communicatie

Over het plan is geparticipeerd met direct omwonenden. Op 8 juli 2025 is er naar de omwonenden een brief gestuurd met een beschrijving van het plan. Er kon tot 8 augustus 2025 gereageerd worden. Er zijn twee reacties ontvangen. Deze reacties, die zijn opgenomen en verantwoord in paragraaf 6.1 van de Motivering hebben niet geleid tot aanpassing van het voorgenomen plan, maar wel tot een betere motivering ten aanzien van de provinciale regelgeving.

De ontwerp wijziging omgevingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad.



Op de ontwerp wijziging omgevingsplan kunnen tijdens de terinzagelegging van zes weken door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Kantttekeningen en risico's
N.v.t.

Financiën

Ingevolge artikel 8.13 Omgevingsbesluit is hier sprake van een aangewezen kostenverhaalsactiviteit. Dit betekent dat er kosten verhaald moeten worden. Daarom is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers op grond van artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

- De terinzagelegging van de ontwerp wijziging omgevingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in het Gemeentebblad. De ontwerp wijziging omgevingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening Omgevingsloket (DSO), Regels op de kaart. Het ontwerpbesluit, de Motivering en de stukken van de ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A zijn te raadplegen in het Gemeentebblad.
- De stukken van de ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A zijn ook in te zien (in het geheel) op de documentenpagina van de gemeente: <https://documenten.amstelveen.nl/omgevingsplan>.
- De ontwerp wijziging omgevingsplan zal op grond van artikel 16.30 Omgevingswet voor zes weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen.
- Na de verwerking van eventuele zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zal de wijziging omgevingsplan gereed zijn om te worden vastgesteld.

Evaluatie
N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidsaspecten zoals deze zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bijlagen

- Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A, inclusief Motivering.
- Integrale versie regels en toelichtingen omgevingsplan bij ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A.
- Bijlagen-Onderzoeken (Motivering) ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Amstelveen Kruitmolen naast 19A.

Behandeld in B&W-vergadering: 22 september 2026.

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