

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z21-065033 D26-238910

Datum afstemming
portefeuillehouder: 14 juli 2026 en 31 aug. 2026

Portefeuillehouder: wethouder Paul Slettenhaar

Behandelend ambtenaar:
R. van Thienen
06-3412 8618
r.van.thienen@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Amsterdamseweg 497A - Project Start Up-brief

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Tot het aangaan van de in Bijlage 2 van dit collegevoorstel opgenomen Project Start Up-brief met de initiatiefnemer van de locatie Amsterdamseweg 497A te Amstelveen.
2. De financiële gevolgen die voortvloeien uit besluitpunt 1 te verwerken bij het eerstvolgend mogelijke moment in de P&C-cyclus.

Samenvatting

Sinds 2017 is de eigenaar van Amsterdamseweg 497A met de gemeente in gesprek met als doel de horecaonderneming te sluiten en op die plek een (woningbouw)ontwikkeling mogelijk te maken. Aanleiding zijn de veiligheidsrisico's van het uitbaten van het pand als nachtclub en overlast voor de omgeving en omwonenden. Eerdere versies van het initiatief bleken moeilijk realiseerbaar of te veel af te wijken van gemeentelijke beleidsdoeleinden, waardoor die initiatieven niet verder zijn gebracht.

Begin 2026 is een nieuw initiatief aan de gemeente voorgelegd waarbij de thans aan de Amsterdamseweg 497A aanwezige horecagelegenheid wordt gesloopt en op de vrijgekomen locatie een bouwplan wordt gerealiseerd met 22 middeldure huurappartementen of 11 vrije sector huurappartementen, in een gebouw van deels 2 bouwlagen en deels 4 bouwlagen gecombineerd met een gemeenschappelijk dakterras. Partijen hebben uitgesproken de haalbaarheid te onderzoeken van het schetsplan met 11 vrije sector huurappartementen.

Voorgesteld wordt om te besluiten tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Project Start Up-brief, waarin procesafspraken, fasering en kostenverhaal voor de haalbaarheidsfase tot aan het sluiten van een opvolgende overeenkomst zijn vastgelegd.

Doel

De realisatie van 11 vrije sector huurappartementen, waarbij door de sanering van de voormalige horecalocatie een kwaliteitsimpuls aan de wijk wordt gegeven en met de bouw van de woningen wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Prestatie



Met het aangaan van de Project Start Up-brief (hierna: PSU-brief) door beide partijen, kan de gemeente het haalbaarheidsonderzoek naar het initiatief opstarten, zodat partijen gezamenlijk de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling kunnen beoordelen en kan worden vastgesteld of er sprake is van een voor beide partijen haalbare ontwikkeling. Indien sprake is van een voor beide partijen haalbare ontwikkeling zullen partijen overgaan tot het sluiten van een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal met als doel het faciliteren van de (planologische) medewerking van de gemeente aan de realisatie van het voorgenomen bouwplan.

Voorgeschiedenis en context

Sinds 2017 is de eigenaar van Amsterdamseweg 497A in gesprek met de gemeente met als doel de horecaonderneming te sluiten en op die plek een herontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente heeft vanwege maatschappelijke omstandigheden zelf ook de wens om de bestaande functie om te zetten in een andere functie. Aanleiding zijn de veiligheidsrisico's van het uitbaten van het pand als nachtclub en overlast voor de omgeving en omwonenden. Het vinden van een oplossing voor een haalbaar en passend plan is daarbij een uitdaging gebleken.

In de periode 2018-2019 is een initiatief met een kleinschalig hotel uitgewerkt door de eigenaar. Omdat de ontwikkeling van een hotel uiteindelijk niet haalbaar bleek, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen de locatie te herontwikkelen voor woningbouw, waarvoor achtereenvolgens twee woningbouwscenario's zijn uitgewerkt. In eerste instantie heeft initiatiefnemer het plan gewijzigd naar woningbouw met 22 middeldure huurwoningen voor starters, waarbij de maatvoering van de eerder beoogde hotelkamers de basis vormt (gebruiksoppervlakte 31 m²). In 2024 bleek het plan voor woningbouw in deze vorm niet wenselijk, omdat woningen in het middeldure prijssegment op basis van het dan vigerende woonbeleid inmiddels minimaal 45 m² (gebruiksoppervlakte) moeten zijn. Initiatiefnemer heeft een tweede woningbouwscenario uitgewerkt, waarbij twee middeldure huurwoningen worden samengevoegd tot één huurwoning. Hierdoor ontstaat een programma van 11 huurwoningen van circa 60 m² (gebruiksoppervlakte). Gezien de omvang van de woningen komen deze beschikbaar in het segment van de vrije sector. Deze wijziging van het woonprogramma past binnen hetzelfde bouwvolume. De beoogde herontwikkeling past niet binnen het vigerende omgevingsplan.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het, gezamenlijk met initiatiefnemer, uitvoeren van het onderzoek naar de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van bovengenoemd woningbouwplan. Tijdens een bestuurlijk overleg in februari en augustus 2026 heeft de eigenaar verzocht om een aangepast planproces dat recht doet aan de voorgeschiedenis. De gemeente en initiatiefnemer hebben hierover afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen PSU-brief. Na het doorlopen van de in de PSU-brief genoemde processtappen zullen partijen ieder voor zich vaststellen of er sprake is van een maatschappelijk, ruimtelijk en financieel haalbaar plan en, indien dit het geval blijkt, overgaan tot het sluiten van een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal (anterieure overeenkomst).

De in de PSU-brief vastgelegde te doorlopen processtappen betreffen (kort samengevat):

Processtap 1: Opstellen PSU-brief, inrichten ambtelijk adviesteam, eerste omgevingsoverleg en bepalen en vastleggen van de gemeentelijke randvoorwaarden in de Projectnota. In deze eerste procesfase zal de gemeente beoordelen of er voldoende is geparticipeerd over het schetsplan. Partijen hebben de voorkeur uitgesproken om 11 vrije sector huurwoningen te realiseren. Dit zal als uitgangspunt voor het



woningbouwprogramma worden opgenomen in de Projectnota. Bij het formuleren van de gemeentelijke randvoorwaarden zal rekening worden gehouden met enige flexibiliteit in het woningprogramma, waardoor bij de nadere uitwerking van het ontwerp ruimte bestaat voor optimalisatie binnen de gestelde bandbreedte van het aantal en de categorie woningen. In lijn met de gemaakte procesafspraken en in het kader van parallel plannen wordt reeds uitvoering gegeven aan deze processtap.

Processtap 2: Uitwerking van het schetsplan tot voorlopig ontwerp op basis van de Projectnota en toetsing van het voorlopig ontwerp via omgevingsoverleg.

Processtap 3: Bepalen van het kostenverhaal, de financiële bijdragen en de risico's. Partijen bepalen ieder voor zich of er sprake is van een haalbaar initiatief en of zij tot een overeenkomst tot kostenverhaal willen overgaan. Deze overeenkomst tot kostenverhaal zal op zulks moment aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd.

U wordt verzocht om te besluiten tot het aangaan van bijgaande in Bijlage 2 opgenomen PSU-brief zodat kan worden gestart met het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek naar het initiatief van initiatiefnemer.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

- 1.1 Gelet op de maatschappelijke omstandigheden heeft de gemeente zelf ook de wens om de bestaande functie 'Horeca' op de locatie aan de Amsterdamseweg 497A om te zetten in een andere functie. Het haalbaarheidsonderzoek naar het initiatief van initiatiefnemer kan hieraan bijdragen.
- 1.2 Met de PSU-brief ontstaat nog geen verplichting tot medewerking aan het initiatief, maar uitsluitend een kader voor het onderzoeken van de haalbaarheid.
- 1.3 Het initiatief 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 kostenbijdragen wordt de gemeentelijke inzet juridisch en financieel geborgd.
- 2.1 Ten behoeve van de juiste financiële en administratieve verwerking dienen de uit besluitpunt 1 voortvloeiende financiële effecten te worden meegenomen in de eerstvolgende P&C-cyclus. Hierdoor worden de benodigde mutaties in de financiële administratie doorgevoerd.

Voor een verdere toelichting op dit onderdeel wordt u verwezen naar Bijlage 1 bij dit collegevoorstel.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Om te komen tot een overeenkomst tot kostenverhaal, is het onderzoeken van de haalbaarheid een noodzakelijke stap. Met het vooraf vastleggen van procesafspraken en kostenbijdragen wordt de gemeentelijke inzet juridisch en financieel geborgd. Hiervoor is geen alternatief beschikbaar.

Participatie/Communicatie

De initiatiefnemer heeft huis-aan-huis een uitnodiging verstuurd en een inloopavond georganiseerd op 18 juni 2025, waarin het initiatief gepresenteerd werd en bezoekers een reactie konden geven. Hierover is een participatieverslag gemaakt. Uit de beoordeling van dat verslag kan worden afgeleid dat de juiste doelgroep is betrokken en dat deze doelgroep op dit moment voldoende heeft kunnen inbrengen om het plan tot een beter



plan te kunnen maken. In deze eerste procesfase zal de gemeente nogmaals beoordelen of er voldoende is geparticipeerd over het schetsplan. Indien dit niet het geval blijkt te zijn zal er nog een participatiemoment moeten plaatsvinden alvorens de Projectnota ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

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

Kanttekeningen en risico's***Woningbouwprogramma***

Op 15 juli 2025 heeft uw college de wenselijkheid van het planinitiatief met 11 vrije sector huurappartementen vastgesteld. Bij het opvolgende omgevingstafel zijn zowel het initiatief met 11 als met 22 huurappartementen aan de orde geweest. Partijen hebben in een bestuurlijk overleg d.d. 26 augustus 2026 gezamenlijk de voorkeur uitgesproken voor het initiatief met 11 vrije sector huurappartementen. Dit programma zal als uitgangspunt gelden voor het woningbouwprogramma in de Projectnota.

Voor een verdere toelichting op dit onderdeel wordt u verwezen naar Bijlage 1 bij dit collegevoorstel.

Financiën

De financiële gevolgen die voortvloeien uit het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen PSU-brief worden verwerkt bij het eerstvolgende moment in de P&C cyclus.

Voor een verdere toelichting op dit onderdeel wordt u verwezen naar de toelichting in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel.

Vervolgstappen***Uitvoering en procesplanning***

Indien uw college besluit tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen PSU-brief wordt deze ondertekend door het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling en vervolgens ter ondertekening aangeboden aan de initiatiefnemer. Na ondertekening door beide partijen zal de uitvoering van de afspraken verder worden opgepakt. Het eerstvolgende document dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd is de Projectnota op basis waarvan het initiatief nader kan worden uitgewerkt en worden onderzocht op haalbaarheid.

Dit collegevoorstel met besluit wordt na besluitvorming gepubliceerd. De toelichting in Bijlage 1 en de PSU-brief in Bijlage 2 worden 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 bijlagen zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek worden belanghebbende wederpartijen/initiatiefnemers ook betrokken.

Evaluatie

Er is op dit moment geen aanleiding om het proces tot nu toe en het aangaan van de PSU-brief te evalueren.

Duurzaamheidsaspecten



Initiatiefnemer zal aan de hand van de door de gemeente op te stellen Projectnota de daarin opgenomen duurzaamheidsambities verwerken in het voorlopig ontwerp.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting collegevoorstel Amsterdamseweg 497A - Project Start Up-brief

Bijlage 2: Project Start Up-brief Amsterdamseweg 497A

Behandeld in B&W-vergadering: 8 september 2026.

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