

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-131838

Datum afstemming
portefeuillehouder: 20 november 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
N. Cuperus
06-42058769
n.cuperus@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Ontwerp Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Het ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" (NL.IMRO.0362.TAMOP22d-OW01) ter inzage te leggen, en een ieder in de gelegenheid te stellen om over dit ontwerp TAM-omgevingsplan een zienswijze naar voren te brengen.

Samenvatting

In het gebied De Scheg Oost wordt momenteel volop gebouwd. In totaal worden er 152 woningen gerealiseerd. Deze woningbouw is voor het grootste deel mogelijk op basis van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Voor een bouwperceel dat is mogelijk gemaakt met een dergelijke omgevingsvergunning bestaat niet de (volwaardige) mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen. Mede daarom is het onderhavige ontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld.

Een TAM-omgevingsplan van de gemeente is een onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. Het (ontwerp) "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" beoogt een wijziging van het Omgevingsplan. Het doel van deze omgevingsplanwijziging (ofwel dit TAM-omgevingsplan) is het inpassen van de omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor het gebied De Scheg Oost in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. In totaal omvat het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" 152 woningen. Dit woningaantal komt overeen met de reeds verleende omgevingsvergunningen. Een doel van het inpassen van de omgevingsvergunningen in dit TAM-omgevingsplan is het creëren van mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen of voor vergunningverlening van bijbehorende bouwwerken. Eerst dient een ontwerp TAM-omgevingsplan te worden gepubliceerd, en ter inzage te worden gelegd met de mogelijkheid tot zienswijzen. Een zienswijze kan wettelijk gezien geen betrekking hebben op een onderdeel van een reeds verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zoals in dit geval de woningen en woonkavels op zich.

Doel

Het creëren van planologische titels voor het bouwen of vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken, en het actualiseren van het omgevingsplan met het inpassen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten in het omgevingsplan, ter plaatse van het gebied De Scheg Oost.



Prestatie

Het in procedure brengen van het ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" (NL.IMRO.0362.TAMOP22d-OW01), als onderdeel van de procedure tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen via het onderhavige TAM-omgevingsplan.

Voorgeschiedenis en context

Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. Dit TAM-omgevingsplan vervangt het grootste deel van het bestemmingsplan De Scheg Oost.

Het TAM-omgevingsplan is een toevoeging in Hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, waarbij de regels van het TAM-omgevingsplan in een separate structuur/voorziening zijn te vinden. Naast het TAM-omgevingsplan gelden de regels van het Omgevingsplan voor zover van toepassing.

Het doel van deze omgevingsplanwijziging (ofwel dit TAM-omgevingsplan) is het inpassen van de omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor het gebied De Scheg Oost in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. In totaal omvat het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" 152 woningen. Dit woningaantal komt overeen met de reeds verleende omgevingsvergunningen.

Een doel van het inpassen van de omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in dit TAM-omgevingsplan, is het creëren van mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen of voor vergunningverlening van bijbehorende bouwwerken. Voor een bouwperceel dat is mogelijk gemaakt met een dergelijke omgevingsvergunning bestaat niet de (volwaardige) mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen.

Een subdoel van dit TAM-omgevingsplan is het opheffen van potentiële woningbouw mogelijkheden die geen onderdeel zijn van het nieuwe stedenbouwkundig plan.

Een ander doel van dit TAM-omgevingsplan is het corrigeren van bestemmingsvlakken in verband met de gewijzigde woningbouw en/of de herontwikkeling.

Het onderhavige TAM-omgevingsplan heeft betrekking op (het inpassen en inkaderen van) de ontwikkeling van het gebied De Scheg Oost met 152 woningen. De realisatie van de ontwikkeling en woningbouw is gaande. Voor het gehele gebied De Scheg Oost is reeds een bestemmingsplan met maximaal 172 woningen in werking getreden. Ten opzichte van het bestemmingsplan "De Scheg Oost" is sprake van een herontwikkeling van de bouwplannen, in meerdere fasen. Het plan en project De Scheg Oost is ook bekend onder de naam "Eilands' Eigen".

Op 16 februari 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 172 woningen in De Scheg Oost. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden. De ontwikkelaar is/was reeds gestart met het bouwrijp maken van het terrein, maar dit is tot stilstand gekomen in 2023. Het gebied De Scheg Oost was voor enige tijd een braakliggend terrein.

De reeds verleende omgevingsvergunning van 2023 heeft niet geleid tot bouw van woningen. Daarom zijn omgevingsvergunningen voor een herontwikkeling aangevraagd. Deze omgevingsvergunningen zijn eind 2024 en begin 2025 verleend. Het gebied is momenteel een bouwterrein.

De herontwikkeling De Scheg Oost met 152 woningen is verdeeld over meerdere fasen.



In het oorspronkelijke stedenbouwkundig bouwplan De Scheg Oost van 2021/2022 zitten 172 woningen, waarvan 76 appartementen. Het stedenbouwkundig bouwplan, het woningbouwprogramma en de bebouwing zijn strak geregeld in het bestemmingsplan "De Scheg Oost". Vanwege marktomstandigheden zijn het woningbouwprogramma en de bouwplannen aangepast. In het aangepaste stedenbouwkundig bouwplan De Scheg Oost zitten 152 woningen, zonder appartementengebouwen, en met in delen woningbouw buiten de bestemmingsvlakken, bouwvlakken en toegestane woningaantallen en -types van het bestemmingsplan. Het aangepaste plan kent 50 beneden-boven woningen en 102 (reguliere) grondgebonden woningen.

In het (ontwerp) "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" zijn de bestemmingsvlakken (locaties), bouwvlakken, maximale hoogtes, toegestane functies en toegestane woningaantallen en -types aangepast. Tevens zijn nieuwe regels voor het bouwen van onder meer bijbehorende bouwwerken toegevoegd en aangepast.

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. De functie van de TAM is dat de eerste omgevingsplanwijzigingen op een vergelijkbare manier als een bestemmingsplan kunnen worden gemaakt. Om die reden zijn de regels van het TAM-omgevingsplan in een separate structuur/voorziening zijn te vinden, en wordt een TAM-omgevingsplan als een onderdeel van het Hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gelezen, maar het TAM-omgevingsplan is niet zichtbaar in Hoofdstuk 22. Naast het TAM-omgevingsplan gelden de regels van het Omgevingsplan voor zover van toepassing.

De regels voor vergunningsvrij bouwen staan in afdeling 22.2 dan wel hoofdstuk 6 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

In algemene zin dienen op termijn de omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten in het Omgevingsplan te worden verwerkt.

Zonder het inpassen/opnemen van de omgevingsvergunningen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Scheg Oost in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, via het onderhavige TAM-omgevingsplan, ontstaat voor de nieuwe woningen en bouwpercelen (die nu niet in het omgevingsplan passen) geen 'gebouwerf' en geen 'achtererfgebied' als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een gebouwerf en achtererfgebied zijn benodigd voor het in aanmerking komen van het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken, of voor het binnenplans kunnen vergunnen van een bijbehorend bouwwerk. Zonder een gebouwerf is een aanpassing van een hoofdgebouw/woning niet mogelijk binnenplans.

De woningen in De Scheg Oost worden momenteel gebouwd. Een op korte termijn actueel planologisch kader in het Omgevingsplan is gewenst.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Uitstellen van (het opstarten van de planologische procedure voor) het opnemen van de omgevingsvergunningen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, via het onderhavige TAM-omgevingsplan. Het uitstel zou er echter toe leiden dat het instrument TAM-omgevingsplan niet meer gebruikt kan worden, en er extra kosten worden gemaakt.



Participatie

Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" heeft geen betrekking op een nieuwe ontwikkeling omdat de omgevingsvergunningen voor de woningbouw in De Scheg Oost reeds verleend en onherroepelijk zijn. Gelet op de 'Werkwijzer Participatie bij wijziging van het omgevingsplan Amstelveen' wordt voor een omgevingsplanwijziging die betrekking heeft op het inpassen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten geen participatietraject doorlopen voorafgaand aan de ontwerp-wijziging omgevingsplan. Het onderhavige TAM-omgevingsplan betreft de inpassing van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De voorbereiding van het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" is afgestemd met de ontwikkelaar van het gebied zijnde de vergunninghouder.

Gezien het voorgaande beperkt de participatie zich tot de wettelijke mogelijkheid tot zienswijzen op het ontwerp(besluit) van de omgevingsplanwijziging.

Zienswijzen(procedure)

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan (het ontwerp van de omgevingsplanwijziging) wordt, gelet op artikel 16.30 van de Omgevingswet, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. Gelet op artikel 16.31 van de Omgevingswet kan de zienswijze geen betrekking op iets dat al onderdeel is van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een zienswijze kan in dit geval op zich geen betrekking hebben op de woningen en woonkavels in de reeds verleende omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Kanttekeningen en risico's

Het is niet reëel om de eerder verleende omgevingsvergunningen exact oftewel zonder enige extra bouwruimte in het TAM-omgevingsplan op te nemen. Daarbij is het doel van het TAM-omgevingsplan om vergunningsvrij bouwen, zoals dat ook in andere delen van Amstelveen van toepassing is, mogelijk te maken. De regels voor vergunningsvrij bouwen staan in afdeling 22.2 dan wel hoofdstuk 6 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen.

Voor het niet te gebruiken gedeelte van de bestaande omgevingsvergunning van 2023 zal deze worden ingetrokken voordat de eerste woning in dat gedeelte van De Scheg Oost wordt opgeleverd.

Een ontwerp TAM-omgevingsplan dient vóór 1 januari 2026 te worden gepubliceerd en ter te worden inzage gelegd.

Financiën

De gemeente heeft meerdere anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder meer de gemeentelijke plankosten, de (eventuele) planschadeposten en de kosten van aansluiten op, en aanpassen van, openbare voorzieningen en ruimte zijn meegenomen. De herontwikkeling heeft geleid tot aanvullende overeenkomsten inzake het project De Scheg Oost. Via de anterieure overeenkomsten kunnen en zullen de kosten van de gemeente op VORM worden verhaald.

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het TAM-omgevingsplan worden verhaald op de ontwikkelaar van het project De Scheg Oost, op basis van een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar VORM.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning



Het ontwerp TAM-omgevingsplan vóór 1 januari 2026 bekend maken in het Gemeentebblad en ter inzage leggen via ruimtelijkeplannen.nl, in het kader van de zienswijzenprocedure. Het TAM-omgevingsplan in de eerste helft van 2026 door de gemeenteraad laten vaststellen.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

De duurzaamheid uitgangspunten en kenmerken van het vorige plan zijn nog steeds van toepassing bij de herontwikkeling.

Bijlagen

- Verbeelding Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost.
- Regels Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost.
- Toelichting Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost.
- Overzicht Bijlagen Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost.
- Bijlagen 1 t/m 11 bij Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost.

Behandeld in B&W-vergadering: 9 december 2025.

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