

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z26- 067854

Vorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Ron Frusch
4600
r.frusch@amstelveen.nl
Stedelijke ontwikkeling

Datum: 12 mei 2026

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Hoofdstuk 22f - Appellaan 6

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. over de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen te besluiten overeenkomstig de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. het (TAM)-omgevingsplan Hoofdstuk 22f - Appellaan 6, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.TAMOP22F-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de Topografie BGT met datum 21 januari 2025.

Samenvatting

In Amstelveen is een grote behoefte aan sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen en langdurig kwetsbare groepen. Om deze reden heeft er een verkenning plaatsgevonden om te kijken welke gemeentelijke locaties daarvoor kunnen worden ingezet. Hieruit kwam onder andere de Appellaan Notenlaan naar voren, zoals eerder ook de Maccabiadelaan en de Carmenlaan. Om te borgen dat deze woningen langdurig in het sociale segment beschikbaar blijven, is ervoor gekozen het eigendom van dit complex bij een woningcorporatie te leggen. Daarmee is het logisch dat deze woningen in het sociale segment worden gerealiseerd. Dit geeft op goede wijze uitvoering aan de beleidsdoelstellingen van de woonvisie 2023-2030.

Het TAM-omgevingsplan Appellaan 6 maakt de herontwikkeling mogelijk van een braakliggend perceel op de hoek Appellaan- Notenlaan voor een appartementsgebouw met maximaal 38 sociale huurwoningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen en een overdekte fietsenstalling. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Amstelveen. Met het TAM-omgevingsplan wordt het Omgevingsplan Amstelveen voor de locatie gewijzigd, waarmee de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het



plan sluit aan bij ambities uit de Omgevingsvisie, de Woonvisie en de afspraken die in de regio zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van een divers woningaanbod.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en tijdens deze periode zijn 14 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid in een verbeterde motivering van het plan. Het plan is nu gereed om te worden vastgesteld door de raad.

Doel

De realisatie van een appartementsgebouw van 38 sociale huurwoningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen en een overdekte fietsstalling.

Prestatie

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwplan kan worden verleend.

Voorgeschiedenis en context

In Amstelveen bestaat een grote behoefte aan betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen. Om in deze behoefte te voorzien heeft de gemeente gezocht naar binnenstedelijke locaties die zij in eigendom heeft en voor dit doel kan inzetten. In dat kader is de locatie Appellaan-Notenlaan in beeld gekomen.

De locatie is ruimtelijk geschikt voor de bouw van een appartementengebouw met een bescheiden bouwhoogte. De 38 appartementen zijn als volgt onderverdeeld:

- 9 tweekamerwoningen met een grondoppervlakte van 45 m²;
- 23 driekamerwoningen met een grondoppervlakte van 60 m²;
- 6 vierkamerwoningen met een grondoppervlakte van 70 m².

De locatie bevindt zich op de hoek van de Appellaan en Notenlaan in de wijk Keizer Karelpark. Tot 2020 stonden hier de gymzalen van de Johannes Postschool. Inmiddels is het terrein verworpen tot een grasveld. Het schoolgebouw in de omgeving was al eerder vervangen door grondgebonden woningen. De gymzalen zouden op termijn ook plaatsmaken voor woningbouw, en dit bouwvoornemen wordt nu concreet uitgewerkt.

Het plan omvat de bouw van een woongebouw met 38 appartementen, verdeeld over drie bouwlagen. Het gebouw krijgt een U-vorm met een groene binnentuin. De bestaande groenstroken langs de Appellaan, Notenlaan en Gleditalaan blijven behouden. Langs de Appellaan en Notenlaan worden in totaal drie bomen vervangen en drie extra bomen geplant. In de binnentuin komen daarnaast drie nieuwe bomen.

Voor deze locatie is op 11 november 2015 het bestemmingsplan '8e herziening Amstelveen Midden-West Appellaan Notenlaan' vastgesteld. Dit plan bevatte een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 11 grondgebonden woningen. Door de invoering van de Omgevingswet kan deze wijzigingsbevoegdheid niet meer worden gebruikt. Bovendien is deze bevoegdheid niet toereikend voor het huidige plan van 38 appartementen. Daarom is een nieuw TAM IMRO-plan opgesteld om de bouw planologisch mogelijk te maken. De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 10 meter en sluit daarmee aan bij de bouwhoogte van de omliggende woningen.

De grond is eigendom van de gemeente en zal in erfpacht worden uitgegeven aan woningcorporatie Eigen Haard. De bouw wordt gerealiseerd via de Hollandse Bouwstroom,



een samenwerkingsverband van woningcorporaties dat zich richt op industrieel, modulair en betaalbaar bouwen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. *TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f- Appellaan 6*

Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan verrichtte onderzoeken blijkt dat er met de voorgestane herontwikkeling blijkt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook levert het plan een bijdrage aan de ambities uit de Omgevingsvisie. Het appartementsgebouw wordt gasloos en duurzaam gebouwd. Daarnaast wordt aangesloten bij de ambitie om binnenstedelijk bouwen voorrang te geven. De behoefte aan sociale woningen komt uitdrukkelijk terug in de Woonvisie. De woningbouw levert een bijdrage aan de woningbehoefte. Het appartementsgebouw bestaat voor 100 % uit sociale huurwoningen.

2. *Nota van Beantwoording zienswijzen*

Over de inhoud van de ter inzage gelegde stukken zijn 14 zienswijzen schriftelijk naar voren gebracht. Kort samengevat twijfelen reclamanten aan de noodzaak van het bouwplan, de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en wijzen ze op een eerder plan voor 11 grondgebonden woningen op deze locatie. Daarnaast maken zij zich zorgen over o.a. het bestaande groen, de verkeersafwikkeling en parkeerdruk. In de Nota van Beantwoording is de noodzaak aan sociale huurwoningen benadrukt. Daarnaast is het bouwplan stedenbouwkundig gezien passend in de omgeving en is er gelet op de veranderende woningmarkt en voortschrijdende planologische inzichten meer behoefte aan de beoogde sociale huurappartementen dan aan de grondgebonden woningen. N.a.v. de zienswijzen worden er in het openbare gebied rondom het bouwplan nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het bouwplan kan zijn eigen parkeerbehoefte dragen. Verder is het akoestische onderzoek geactualiseerd.

3. *Geen exploitatieplan vast te stellen*

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.

Het wettelijk kostenverhaal wordt geborgd via de gronduitgifte. Omdat de uitgifte plaatsvindt in erfpacht en de kostenverhaalsafspraken in de erfpachtovereenkomst zullen worden vastgelegd, is het kostenverhaal geregeld. Onder de Omgevingswet is het opstellen van kostenverhaalregels in het omgevingsplan daarom niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het thans geldende bestemmingsplan '8e herziening Amstelveen Midden-West Appellaan Notenlaan' voorziet voor de gronden aan de Appellaan 6 in een wijzigingsbevoegdheid voor 11 grondgebonden woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is op grond van de nieuwe Omgevingswet niet meer toepasbaar, maar het plan als zodanig kan wel worden aangemerkt als een mogelijk alternatief.



In de Woonvisie 2023-2030 is vastgelegd dat nieuwe woningbouwprojecten op gemeentegrond minimaal 30% sociale woningbouw moet bevatten. Een plan met grondgebonden woningen kan in de praktijk niet binnen het sociale segment worden gerealiseerd en leidt bovendien tot een niet-optimale benutting van de beschikbare locatie. Gelet op de bestuurlijke opgave om te voorzien in de urgente woningbehoefte en schaarse bouwgrond zo efficiënt mogelijk in te zetten, wordt dit alternatief niet geadviseerd.

Participatie

Het plan is vroegtijdig gedeeld met omwonenden. Op 9 juli 2024 is er een inloopbijeenkomst gehouden. Vervolgens is het bouwvoornemen in de periode van 18 juli tot en met 24 september 2024 gedeeld via het gemeentelijke participatieplatform Denkmee Amstelveen. Via dit platform is iedereen in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het plan. In antwoord daarop heeft elke deelnemer een individuele reactie ontvangen. Ook het waterschap is vroegtijdig bij de planvorming betrokken. Vervolgens is bij de omgevingstafel met initiatiefnemer nader afgestemd aan welke aspecten het plan moet voldoen.

Van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 heeft het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen. Op 13 januari 2026 is tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan een informatieavond gehouden voor belanghebbenden en andere geïnteresseerden. Tijdens deze avond konden belangstellenden nadere informatie verkrijgen over de inhoud van de ter inzage gelegde stukken. Deze avond is tevoren bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en brieven die in de directe omgeving zijn verspreid.

Kanttekeningen en risico's

Voor dit initiatief is geen afzonderlijke projectnota opgesteld. Dit sluit aan bij het doel om bouwprojecten te versnellen en het aantal planproducten waar mogelijk te beperken. Daarbij is meegewogen dat het beoogde plan in overeenstemming is met het actuele kaderstellende beleid van de gemeente, waardoor het vaststellen van een nieuw beleidskader niet noodzakelijk is. In het voortraject heeft reeds vroegtijdige participatie met de omgeving plaatsgevonden. Hiermee is invulling gegeven aan de gebruikelijke participatie-inzet die normaliter onderdeel uitmaakt van een projectnota. De gemeenteraad blijft nadrukkelijk betrokken bij de besluitvorming. Bij de vaststelling van het definitieve TAM-omgevingsplan besluit de raad formeel over de voorgenomen ontwikkeling. Pas na deze besluitvorming kan op basis van het vastgestelde plan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd.

Financiën

De kosten die de gemeente maakt voor deze ontwikkeling worden verhaald via de gronduitgifte. De te ontvangen grondopbrengsten uit erfpacht zijn voldoende om de geraamde kosten af te dekken. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd. Voor de beoogde gronduitgifte is een grondexploitatie opgesteld, die gelijktijdig ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat uw raad het plan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Vervolgens bestaat er een beroepsmogelijkheid bij één instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM- omgevingsplan treedt in werking op



de dag nadat vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit van het plan bedraagt zes weken en begint op de dag na de dag waarop het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Daarvoor dient een verzoek om voorlopige voorziening te worden toegewezen.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

Het appartementsgebouw wordt gasloos gerealiseerd en is ontworpen om zuinig met elektriciteit om te gaan. Er wordt gewerkt met bodemenergie en slimme inrichting van de eenheden.

Bij de afweging van het meest geschikte energiesysteem voor dit project is gekeken naar technische haalbaarheid, netbelasting, de specifieke context van de locatie en investeringskosten. Op basis van deze overwegingen is gekozen voor een lucht-water warmtepompsysteem. Het lucht-water systeem biedt voor dit project de beste balans tussen duurzaamheid, haalbaarheid en betaalbaarheid:

- Beheersbare netbelasting: Hoewel de netbelasting iets hoger ligt dan bij bodemgebonden systemen, kan dit worden verminderd door slimme aansturing van de warmtepompen. Dit wordt door initiatiefnemer gerealiseerd door gespreide inschakeltijden van de installaties. Dit is door ontwikkelaar succesvol toegepast in vergelijkbare projecten.
- Snellere en eenvoudiger realisatie: Er is geen complexe ondergrondse infrastructuur nodig.
- Lagere investeringskosten: In vergelijking met bodemsystemen is de investering aanzienlijk lager, wat beter aansluit bij het budgettaire kader van sociale woningbouw en woonlasten beheersbaar blijven.

Bijlagen

- Nota van beantwoording zienswijzen en Staat van Wijzigingen (bijlage 7 toelichting).
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f- Appellaan 6, bestaande uit verbeelding, regels en toelichting en daarbij behorende bijlagen.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.