Gemeente Amstelveen

Projectnota Amsterdamseweg 497a

Uitgangspunten voor de herontwikkeling van Amsterdamseweg 497a

Versie 1.0
Stedelijke Ontwikkeling
7 oktober 2026
Zaaknummer: Z21-065033

Project **: Amsterdamseweg 497a**
Zaaknummer FUSE **: Z21-065033**
Zaaknummer RxMission **: Z2025-00009674**
Portefeuillehouder **: Wethouder Paul Slettenhaar**

1. Inleiding

Parnassus Vastgoed B.V. is eigenaar van de kadastrale percelen gelegen aan de Amsterdamseweg 497a en heeft het plan om de huidige horecagelegenheid te transformeren naar woningbouw. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met de regels van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen (hierna: Omgevingsplan). De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een ruimtelijke procedure.

Volgens de vaste werkwijze voor initiatieven die van het Omgevingsplan afwijken is het initiatief eerst op wenselijkheid beoordeeld. Het college van burgemeesters en wethouders (hierna: college van B&W) heeft in de vergadering van 15 juli 2025 vastgesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de ambities van de gemeente.
Initiatiefnemer heeft conform het gemeentelijk participatiebeleid een participatieavond georganiseerd, waarvan een verslag is opgemaakt. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt in een schetsplan, waarna op 19 mei 2026 een eerste omgevingstafel heeft plaatsgevonden en waarbij een start is gemaakt met het toetsen van het initiatief op haalbaarheid.

Doel van de projectnota
In de projectnota worden de uitgangspunten voor de verdere planuitwerking voor het initiatief vastgelegd.

Leeswijzer
Deze projectnota bevat een beschrijving van het initiatief en een toelichting op de overwegingen van het college van B&W om te oordelen dat het initiatief wenselijk is binnen de ambities van de gemeente. Het toetsingskader voor ruimtelijke (her)ontwikkelingen is de Omgevingsvisie Amstelveen 2040: 'Amstelveen bloeit' (hierna: Omgevingsvisie) en aanvullend (rijks-, provinciaal-, en sectoraal) beleid. In deze projectnota wordt beschreven of het initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie en relevant beleid en wordt in geval van strijdigheid hiermee aan de gemeenteraad gevraagd hiervoor beleid op maat vast te stellen.
Tevens bevat de projectnota een verslag van de participatie en de uitkomst daarvan. Tot slot bevat de projectnota een toelichting op het vervolg van het initiatief en de financiële aspecten.

2. Adviesrecht / Kaderstellend beleid

Dit initiatief is in strijd met het Omgevingsplan. Om die reden moet ofwel het Omgevingsplan worden gewijzigd, ofwel een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA is het college van B&W het bevoegde orgaan voor de vergunningverlening. Indien de activiteit valt binnen een door de gemeenteraad aangewezen categorie van activiteiten, kan het college de vergunning uitsluitend verlenen nadat de gemeenteraad een bindend advies heeft uitgebracht.
De gemeenteraad van Amstelveen heeft in het 'Beleid inzake adviesrecht voor de gemeenteraad van Amstelveen' (hierna: Beleid adviesrecht) deze categorieën van activiteiten vastgelegd. De voorgestane herontwikkeling voorziet in de bouw van meer dan 5 woningen in strijd met het Omgevingsplan en valt daarmee onder artikel 2 onder a van het Beleid adviesrecht. Een advies van de gemeenteraad is derhalve noodzakelijk. Onderhavige projectnota is bedoeld als invulling van dit adviesrecht: met vaststelling van deze projectnota geeft de gemeenteraad een positief advies op het bouwplan.

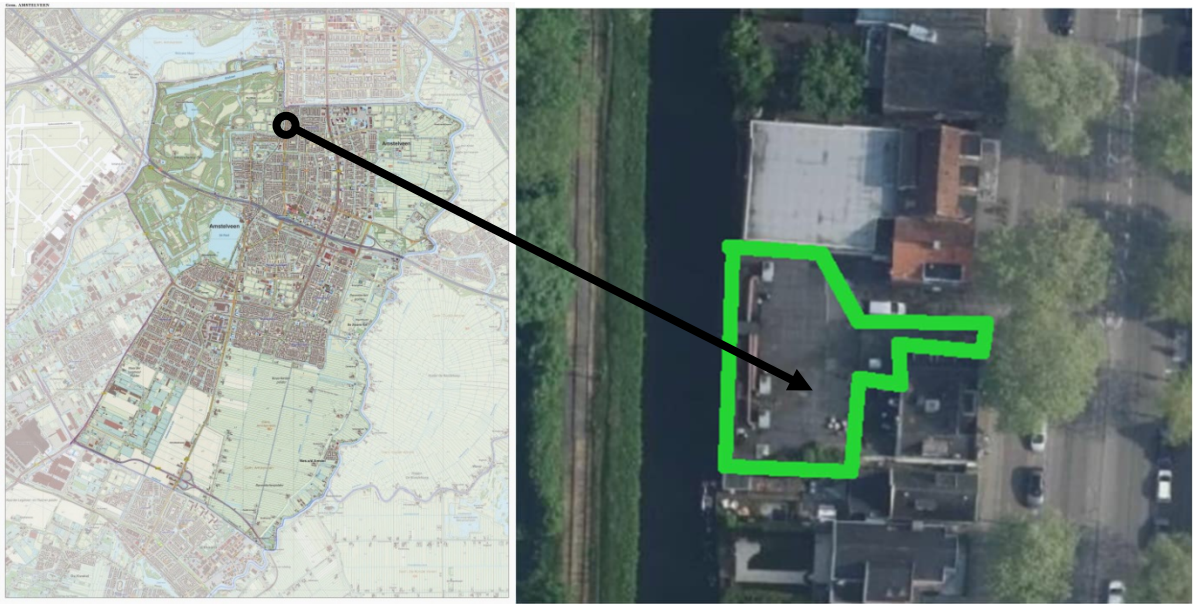
Als gekozen wordt voor een wijziging van het Omgevingsplan, ligt de bevoegdheid tot vaststelling daarvan primair bij de gemeenteraad. In het Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen

(hierna: het Delegatiebesluit) is echter opgenomen dat de gemeenteraad deze bevoegdheid delegeert aan het college van B&W voor het verwerken van kaderstellend beleid in het Omgevingsplan waarover door de gemeenteraad eerder al is besloten. Bij de vaststelling van dat kaderstellend beleid moet de gemeenteraad dan wel akkoord zijn gegaan met uitwerking van het betreffende beleid door het college van B&W. Als de gemeenteraad akkoord gaat met vaststelling van onderhavige projectnota en daarbij bovendien akkoord gaat met de uitwerking ervan door het college van B&W, wordt deze projectnota gezien als eerder door de gemeenteraad vastgesteld kaderstellend beleid, waarna het college van B&W op basis hiervan op grond van het Delegatiebesluit bevoegd is tot wijziging van het Omgevingsplan.

Samengevat: Met de vaststelling van de projectnota stemt de gemeenteraad in met de verdere uitwerking van dit initiatief door het college van B&W. Dat betekent dat zo lang het initiatief binnen de kaders van deze projectnota wordt uitgewerkt, het college van B&W over de wijziging van het Omgevingsplan of de vergunningverlening voor een BOPA kan besluiten.

3. Planvorming en projectbeschrijving

3.1 Locatie



Figuur 1 Planlocatie

3.2 Huidige situatie

Aan de Amsterdamseweg 497a is een horecagelegenheid gelegen die zich met name richt op het nachtleven. Het pand bestaat uit één bouwlaag en is gesitueerd achter de woonbebouwing. De entree bevindt zich aan de straatzijde. Deze gelegenheid is momenteel niet structureel geopend. Initiatiefnemer wil de nachtclub definitief sluiten en slopen en daarvoor in de plaats appartementen realiseren.



Figuur 2 Huidige situatie, aanzicht vanaf de Amsterdamseweg

3.3 Ambitie op hoofdlijnen

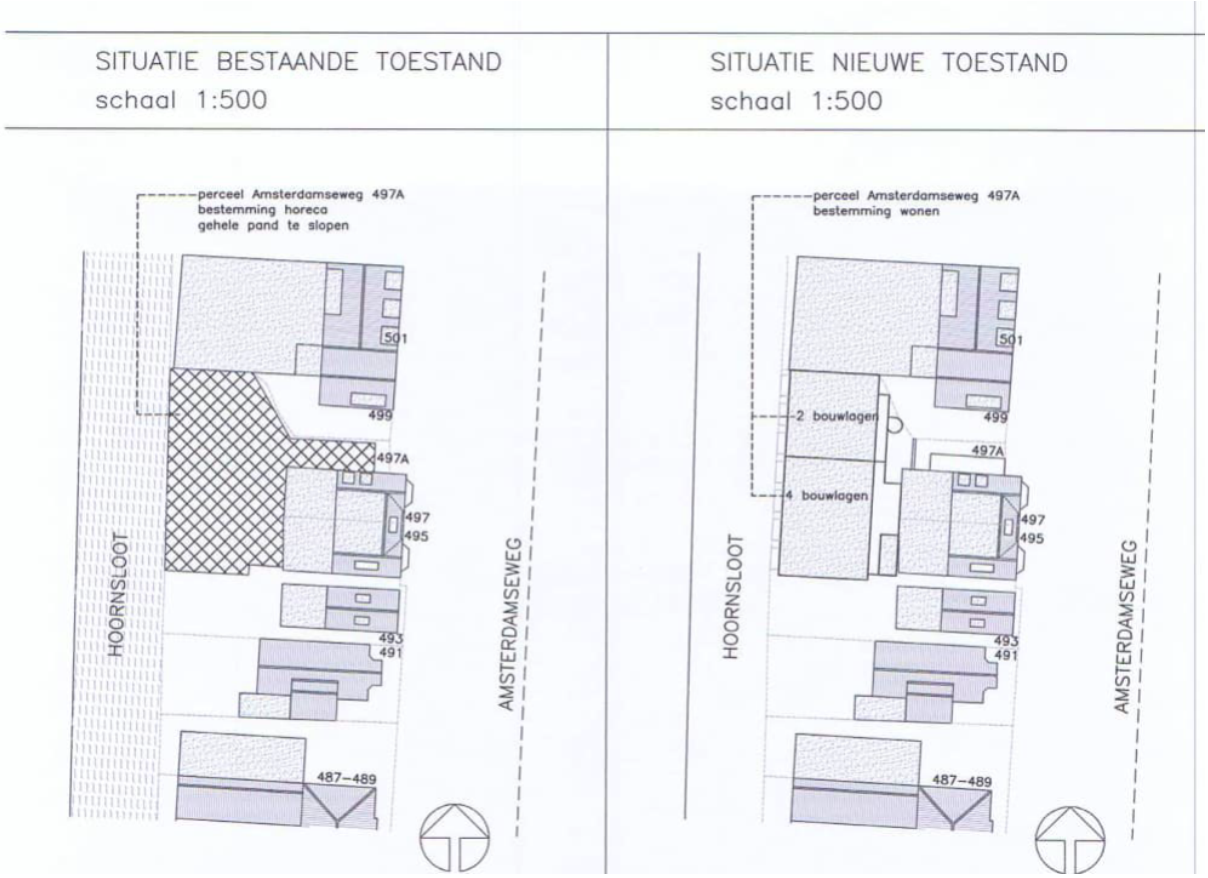
De eigenaar is al enige tijd in gesprek met de gemeente met als doel de horeca-onderneming definitief te sluiten en op die plek een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Aanleiding zijn de veiligheidsrisico's en overlast van het uitbaten van het pand als nachtclub voor de omgeving en omwonenden. Met de herbestemming van de locatie kan tot een goede ruimtelijke ordening op deze locatie gekomen worden, waarbij de verschillende functies weer met elkaar in balans zijn. Met de bouw van de woningen wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

3.4 Functionele ontwikkeling en programma

Voor het planvoornemen wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Op de vrijkomende kavels worden circa 11 huurappartementen van circa 62m2 GBO gerealiseerd in de vrije sector.

3.5 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De nieuwbouw bestaat deels uit 2 bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 6 meter, en deels uit 4 bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 12 meter, gecombineerd met een gemeenschappelijk dakterras. De woningen zijn te bereiken met een lift en via een galerij aan de buitenzijde van het gebouw.



Figuur 3 Plattegronden planvoornemen

Bij de opzet van de bebouwing is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Amsterdamseweg, die gemiddeld een hoogte hebben van overwegend 2 bouwlagen en een kap. De bebouwing aan de Amsterdamseweg ter hoogte van de ontwikkeling is iets lager en bestaat uit één bouwlaag en een kap. Het hoge deel van de nieuwbouw (4 bouwlagen) wordt gesitueerd achter de bestaande bebouwing aan de straatzijde. Het lagere deel (2 bouwlagen) wordt gesitueerd ter plaatse van de tussenruimte tussen de bebouwing aan de Amsterdamseweg. Met deze opzet is beoogd de bebouwing in het lint langs de Amsterdamseweg leidend te laten zijn en de bebouwing achter het lint volgend. De doorkijk vanuit de Amsterdamseweg naar het achterliggende bos, worden hiermee beoogt zoveel als mogelijk in stand te houden.



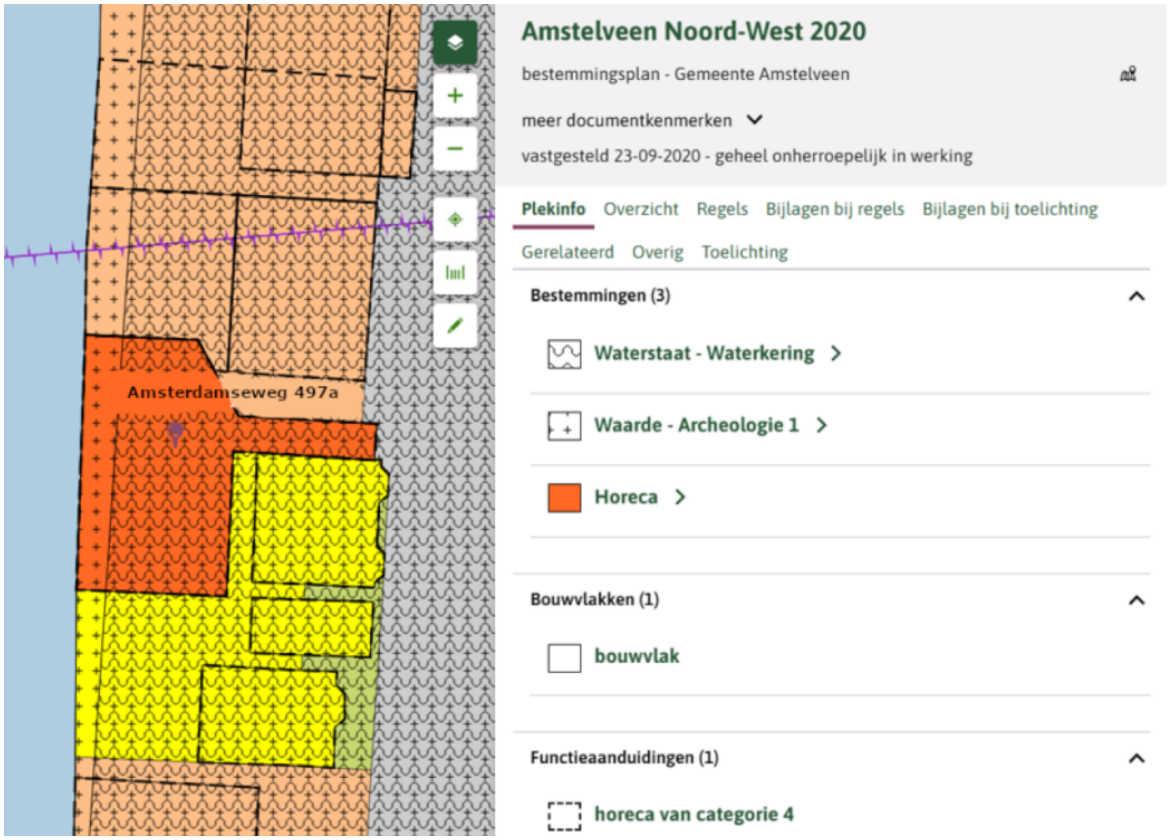
Figuur 4 Aanzichten planvoornemen

3.6 Afwijking van het Omgevingsplan

Van toepassing op de locatie van het initiatief is het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan. Voor de locatie gelden de regels van het voormalige bestemmingsplan 'Amstelveen Noord-West 2020', vastgesteld op 23 september 2020.

Het plangebied heeft de bestemming Horeca en laat *Horeca categorie 4* (zware horeca: dancings, discotheken, nachtclubs) toe met een bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak voor bebouwing met een maximale bouwhoogte van 5 m.

In het kader hieronder zijn de belangrijkste regels opgenomen behorende bij deze bestemming.



Figuur 5 Overzicht bestemmingen op ontwikkellocatie

Artikel 13 Horeca

- **13.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen:
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca 1 en 2 toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' is horeca 1, 2, 3 en 4 toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' is een hotel toegestaan;

met de daarbij behorende:

e. parkeervoorzieningen;
f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
g. terrassen, voor zover de gronden zijn gelegen voor de voorgevel van het pand;

met daaraan ondergeschikt:

h. ontsluitingswegen en andere verhardingen;

i. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

- **13.2 bouwregels**
  - **13.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e. de dakhelling van een gebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

Het initiatief past niet binnen het Omgevingsplan omdat de planlocatie de bestemming Horeca heeft, waarbinnen wonen niet is toegestaan. De bouwhoogte overschrijdt ook de maximale bouwhoogte van 5 meter.

De voorgestane herontwikkeling is in strijd met de regels van het Omgevingsplan. De herontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een ruimtelijke procedure om af te wijken van het Omgevingsplan (BOPA) of een wijziging van het Omgevingsplan.

4. Wenselijkheid

4.1 Inleiding

Om aan een ruimtelijke procedure mee te kunnen werken, moet het initiatief passen binnen de gemeentelijke ambities zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma's. Ook moet het initiatief voldoen aan de instructieregels van het Rijk en van de Provincie Noord-Holland.

Onderstaande paragrafen beschrijven hoe het initiatief zich verhoudt tot het relevante kaderstellend beleid.

4.2 Beleid en regelgeving van het rijk

4.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g (paragraaf 5.1.5.4) van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna: Bkl) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien. Een stedelijke ontwikkeling, waarop 5.129g Bkl van toepassing is, is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening, en die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrenzen voor wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn echter 'in beginsel' ondergrenzen gesteld voor een stedelijke ontwikkeling waarop de behoefteonderbouwing van toepassing is. Voorop staat dat het voor de benodigde behoefteonderbouwing moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Voor woningbouwlocaties geldt daarbij dat voor locaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Woningbouwlocaties vanaf 12 woningen dienen dus te worden onderbouwd in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet worden gemotiveerd dat er behoefte is aan 12 (of meer) woningen binnen de regio. Gelet op de woningnood worden hier geen belemmeringen in voorzien.
Een woningbouwlocaties waarbij het aantal te realiseren woningen kleiner is dan 12 wordt in dit kader gezien als geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee hoeft niet nader rekening te worden gehouden met de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling. Voorts wordt opgemerkt dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen.

4.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het grondgebied van de gemeente Amstelveen ligt in het invloedsgebied van luchthaven Schiphol. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (hierna: LIB) worden beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Binnen het beperkingengebied gelden verschillende regimes. Deze zijn het uitvloeisel van internationale afspraken in het kader van vliegveiligheid of worden van rijkswege noodzakelijk geacht met het oog op externe veiligheid en geluidbelasting.



Figuur 6 Ligging ontwikkellocatie binnen LIB zones

Alle beperkingengebieden lopen vanaf het luchthavengebied naar het gebied daaromheen. Er kunnen op een locatie dus meerdere regimes gelden. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen. Om de vliegveiligheid te waarborgen gelden er toetshoogtes voor gebouwen in verband met in- en uitvliegvlakken en zichtbaarheid van de radar. Daarnaast gelden er beperkingen voor lasers en windturbines en voor vogelaantrekkende functies. Ook gelden er in het gebied rond de luchthaven beperkingen aan het gebruik van gronden met het oog op externe veiligheid en geluidoverlast. Dit zijn de zogenaamde bouwbeperkingen van LIB zone 1 tot en met 5.

In het LIB staan veiligheid- en gezondheidsregels over de bestemming en het gebruik van de gronden, zowel binnen het luchthavengebied als binnen het beperkingengebied rondom Schiphol. Per zone gelden andere beperkingen. Amstelveen ligt in LIB-zones 3, 4 en 5 (zie kaart).
Het LIB kent daarnaast regels met betrekking tot de maximaal toegelaten bouwhoogten.

Voor voorgestane ontwikkellocatie geeft het LIB een hoogtebeperking van 40 meter +NAP. Het initiatief blijft daar echter ruim onder. Het perceel ligt in zijn geheel in zone 4 en 5 van het LIB-Schiphol, wat betekent dat hier beperkingen gelden voor het toevoegen van geluidsgevoelige bestemmingen (wonen) en dat er rekening moet worden gehouden met externe veiligheid.
Binnen deze zone hebben gemeenten de beleidsvrijheid om binnen stedelijk gebied maximaal 25 woningen te realiseren. Hiervoor is dan geen verklaring van geen bezwaar nodig. De planlocatie ligt binnen stedelijk gebied. Wel moet, vanwege de ligging binnen LIB-zone 5 rekenschap worden gegeven van de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling. Dit zal in de motivering van het ruimtelijk besluit aan bod komen.

4.3 Beleid en regelgeving van de provincie

De doorwerking van de beleidsdoelen van de provincies is verzekerd via de instructieregels in de omgevingsverordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening NH2022 van de Provincie Noord-Holland (hierna: Omgevingsverordening). In de Omgevingsverordening zijn regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water opgenomen. De Omgevingsverordening wordt periodiek herzien. De meeste recente versie is op 1 juli 2026 in werking getreden.
Met deze instructieregels geeft de provincie aan gemeenten instructies over onderwerpen die zij moeten opnemen in het Omgevingsplan of waarmee zij rekening mee moeten houden bij het opstellen van een BOPA. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening. De instructieregels gaan over verschillende thema’s met elk een eigen werkingsgebied.

De ontwikkellocatie is gelegen buiten het werkingsgebied *Landelijk gebied* van de Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA). De provincie beschouwt de ontwikkellocatie als stedelijk gebied waarbinnen stedelijke functies, waaronder wonen, zijn voorzien. De Omgevingsverordening verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

In de motivering van het ruimtelijk besluit dient daarnaast aandacht te worden besteed aan klimaatadaptatie (art. 6.75 Omgevingsverordening). Er zal een risicoanalyse gemaakt moeten worden van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen de ontwikkellocatie. Dit geldt voor de volgende onderwerpen:

a. Wateroverlast;
b. Overstroming;
c. Hitte;
d. Droogte (watertekort en verzilting);
e. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit;
f. Ecologische en chemische waterkwaliteit.

Indien er zich risico's voordoen, dienen maatregelen te worden genomen. Deze maatregelen dienen te voldoen aan het basisveiligheidsniveau uit paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau

klimaatbestendige nieuwbouw (MRA). Kan dit door de beperkte omvang of aard van de ontwikkeling redelijkerwijs niet, dan wordt met dit basisveiligheidsniveau rekening gehouden.

4.4 Beleid van de gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingswet verplicht gemeenten uiterlijk per 1 januari 2027 voor het hele grondgebied één omgevingsvisie vast te stellen. De Omgevingsvisie is zelfbindend. Dit betekent dat de gemeente zich moet houden aan de inhoud ervan. De Omgevingsvisie Amstelveen Bloeit is in 2024 vastgesteld.

Ruimtelijke opdrachten uit de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is de locatie Amsterdamseweg 497A niet aangewezen als potentiële ontwikkellocatie. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen Amstelveen gelden echter de in de Omgevingsvisie genoemde ruimtelijke opdrachten (**gezond, groen, bereikbaar, duurzaam en compact**). Deze bieden richting en houvast bij het maken van afwegingen, juist op locaties zoals deze, midden in de wijk. Hier staat immers ontwikkelen op maat centraal: een ontwikkeling die zowel ruimtelijk als programmatisch aansluit bij de bestaande context en deze versterkt.

In de Omgevingsvisie is gesteld dat een planinitiatief bijdraagt aan minimaal 1 ruimtelijke opdracht en niet strijdig is met de andere ruimtelijke opdrachten:

Vanuit de ruimtelijke opdracht voor een **Gezonde leefomgeving** kan het volgende worden opgemerkt: De ontwikkellocatie ligt op het achterterrein van een kavel langs de Amsterdamseweg. Hoewel de kavel dicht bij een drukke verkeersweg ligt (<25m), is de ligging deels afgeschermd door voorliggende bebouwing. Bij de vormgeving van het gebouw is het belangrijk om rekening te houden met het beperken van invloed van luchtverontreinigingen en andere gezondheidsrisicofactoren. Het verdient aanbeveling het gebouw zoveel mogelijk klimaatbestendig te bouwen en rekening te houden met het beperken van hittestress, en het creëren van schaduw en ontmoetingsruimten.
De locatie ligt in zone 4 van het LIB-Schiphol. De gemeente mag daarin tot maximaal 25 woningen vergunnen.

Vanuit de ruimtelijke opdrachten **Duurzaamheid** en **Groen** bezien is dit een moeilijke locatie door de krappe ligging achter bestaande lintbebouwing. Het initiatief draagt niet bij aan de aandachtspunten uit de ruimtelijke opdracht **Groen**. Echter wordt er met het toevoegen van een dakterras dat als ontmoetingsplek voor de bewoners wordt ingericht, gepoogd een bijdrage te leveren op het gebied van groen. Er is geen sprake van strijdigheid met deze opdracht.
Wat betreft de opdracht **Duurzaamheid** kan worden gesteld dat de goede isolatie en het aardgasvrije ontwerp in beperkte mate bijdragen aan deze opdracht en in ieder geval geen strijdigheid opleveren. In de verdere uitwerking wordt onderzocht op welke wijze het plan kan bijdragen aan een duurzame ontwikkeling die voldoet aan de eisen vanuit de energietransitie en die aansluit bij de duurzaamheidsambities van de gemeente conform de Leidraad Duurzaam Bouwen en gebiedsontwikkeling.

Dit bouwplan draagt gedeeltelijk bij aan de ruimtelijke opdracht **Bereikbaarheid**. Parkeren geschiedt niet op eigen terrein, maar wordt beredeneerd middels salderen met de parkeerdruk van de oude functie. De woningen zijn gelegen dicht bij voorzieningen en openbaar vervoer, waardoor een eigen auto wellicht niet voor iedereen gewenst/noodzakelijk is.

Het woningbouwprogramma achter het lint aan de Amsterdamseweg is een voor de locatie passende ingreep conform de ruimtelijke opdracht **Compact**. Het initiatief stelt voor 11 appartementen in één gebouw te realiseren. De concentratie van dit aantal woningen op deze locatie draagt bij aan de verdichting van de stad op een wijze die de stedenbouwkundige structuur niet nodeloos onder druk zet en daarmee wenselijk is. Hoewel geen sprake is van combineren van functies, kan toch gesteld worden dat deze opdracht daarmee gediend wordt.

De herontwikkeling op deze locatie draagt bij aan meerdere ruimtelijke opdrachten uit de Omgevingsvisie en doet geen afbreuk aan de overige ruimtelijke opdrachten.

4.4.2 Sectoraal beleid

De gemeente beschikt over een breed scala aan thematisch beleid. Ook hierin worden opgaven benoemd en keuzes gemaakt waaruit kaderstellende ambities kunnen volgen.

Stedenbouw en welstand

Het perceel heeft een specifieke vorm en locatie met een smalle strook aan de Amsterdamseweg en een breder deel achter de lintbebouwing van de Amsterdamseweg aan de Hoornsloot aan het Amsterdamse Bos. In de huidige situatie is het perceel bijna volledig bebouwd met een éénlaags-bouwvolume met plat dakvlak (maximale bouwhoogte 5 meter).

Het bouwvolume van het nieuwbouwplan wordt sterk bepaald door verschillende factoren. Het betreft een moeilijk te ontwikkelen locatie, door de beperkte ruimte. Het beoogde woningprogramma vraagt een bouwvolume van 3 bouwlagen (over de gehele perceelbreedte) met een bouwhoogte van circa 9 meter. Dat is in lijn met de gemiddelde bouwhoogte langs de Amsterdamseweg (overwegend 2 bouwlagen en een kap). Ter plaatse van de planlocatie is de bestaande bebouwing (incidenteel) lager (1 bouwlaag en kap), echter staat het Omgevingsplan ook hier een maximale goothoogte toe van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze planologische ruimte is vergelijkbaar met 2 bouwlagen en een kap. De voorliggende planopzet met deels 4 en deels 2 bouwlagen beoogd de bebouwing in het lint langs de Amsterdamseweg zoveel als mogelijk leidend te laten zijn en de bebouwing achter het lint volgend.

Door het volume van 4 lagen achter de bestaande bebouwing te situeren en deze ter plaatse van de tussenruimte van de bebouwing aan de Amsterdamseweg te beperken tot 2 bouwlagen, is beoogd om de impact op de beleving van het bouwvolume te beperken. Er is locatie-specifiek ontworpen, om de nieuwe bebouwing zo goed als mogelijk in zijn omgeving te voegen.



Figuur 7 3D-vogelvlucht impressie oostgevel (vanaf Amsterdamse weg zijde)

Wonen

Het plan bevat circa 11 woningen in de vrije sector van circa 62m² GBO. In dit plan worden geen sociale huur en middeldure woningen gerealiseerd. Dit wijkt af van de kaders uit de Woonvisie 2023-2030 en de Nota passend en betaalbaar wonen. Desondanks is het initiatief wel wenselijk om meerdere redenen.

Allereerst gaat het om een klein plan, waarbij het niet logisch is om alle woonsegmenten in het plan te realiseren. Daarbij geldt dat de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de verdeling van sociale huur- en middeldure huurwoningen worden bezien op gemeentelijk niveau en niet noodzakelijkerwijs op projectniveau. Daarnaast worden bijna alle woningen levensloopbestendig gerealiseerd. Dit is in de wijk Randwijck een zeer welkome toevoeging, omdat een groot deel van de woningen niet-levensloopbestendig zijn. De levensloopbestendige woningen zijn een ideaal product om in te zetten voor doorstroming. Ouderen die nu nog in een groter niet-levensloopbestendige woning in de wijk wonen en kleiner willen gaan wonen, kunnen hun grotere woning verruilen voor een woning in dit appartementencomplex. Hiermee worden andere woningen vrijgespeeld voor gezinnen of starters. Dit bevordert de doorstroming in de wijk; ouderen kunnen in de wijk blijven wonen en gezinnen kunnen gemakkelijker een woning vinden in Randwijck. Bovenstaande geeft voldoende argumentatie om in dit specifieke geval af te kunnen wijken van de kaders in het genoemde woonbeleid.

Parkeren

Er worden voor de nieuwe woningen geen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Parkeren wordt opgelost middels het salderen van de huidige parkeernorm voor de huidige functie. Bij saldering van de bestaande parkeervraag wordt daarbij gekeken naar de tijdstippen van de parkeervraag. Voor een nachtclub is dat met name in de nachtsituatie. Ook voor woningen is de nachtsituatie maatgevend voor de parkeervraag. Dit levert geen problemen op in de saldering. De bewoners van de nieuwe woningen kunnen derhalve gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De planlocatie is gesitueerd in verguninggebied.
Nieuwe bewoners moeten een parkeervergunning aanvragen om hier te kunnen parkeren.

4.5 Conclusie wenselijkheid

Concluderend kan worden gesteld dat dit ontwikkelinitiatief past binnen het relevante beleidskader van het Rijk en de provincie. Hoewel op enkele onderdelen gemotiveerd wordt afgeweken van sectoraal gemeentelijk beleid, sluit het initiatief, voor zover de locatie daarvoor mogelijkheden biedt aan bij de bredere gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie. Het initiatief levert een positieve bijdrage aan verbetering van de leefomgeving van de planlocatie en aan de woningvoorraad/woningbouwopgave van de gemeente Amstelveen.

5. Participatie

5.1 Inleiding

Onder de Omgevingswet is een initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving. De gemeente heeft daarvoor het participatiebeleid ''Samen participeren in de fysieke leefomgeving'' opgesteld en de initiatiefnemer heeft overeenkomstig dit beleid participatie over het initiatief gevoerd. Naast de participatie van de initiatiefnemer heeft de gemeente voorafgaand aan het opstellen van de projectnota omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie te geven op het initiatief. De volgende paragraven beschrijven samengevat op welke wijze de participatie is vormgegeven en hoe met de uitkomsten van de participatie is omgegaan. Het participatieverslag is als bijlage bij deze projectnota gevoegd.

5.2 Aanpak van de participatie

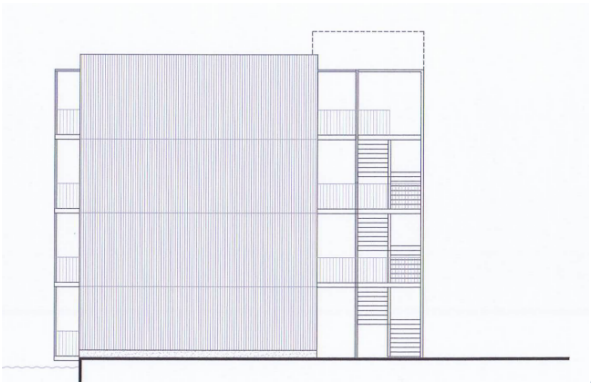
Op 18 juni 2025 heeft de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd voor de buurt, waarin het initiatief gepresenteerd werd en bezoekers hun wensen, ideeën of zorgen konden uiten. De initiatiefnemer heeft huis aan huis 350 omwonenden een uitnodiging verstuurd voor de inloopavond. Tijdens de inloopavond waren circa 20 omwonenden en geïnteresseerden aanwezig. De opkomst was relatief laag, waardoor er ook relatief weinig input is opgehaald.

Begin juni 2026 is door de gemeente een informatiebrief gestuurd naar omwonenden van het planinitiatief. Om dezelfde omwonenden te bereiken, is gekozen voor hetzelfde verspreidingsgebied als dat van de initiatiefnemer. Omwonenden en belanghebbenden zijn hierin geïnformeerd over het vervolgproces, met name over het opstellen van onderhavige projectnota en de besluitvorming

hierover door de gemeenteraad. In dit kader zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om, aanvullend op de eerdere participatie door de initiatiefnemer, schriftelijk te reageren op de plannen.

5.3 Uitkomst van de participatie

Tijdens de participatie op 18 juni 2025 is er een zorg aangegeven door een directe buurman over de aanwezigheid van ramen in de zuidgevel. Er kon direct door de initiatiefnemer worden aangetoond dat er in de zuidgevel geen ramen aanwezig zijn, zie ook afbeelding hieronder. De overige bezoekers van de participatieavond kwamen informatie ophalen en/of waren geïnteresseerd in het inschrijven voor de huur van een woning. Er zijn verder geen inhoudelijke reacties gegeven of achtergelaten. Er was begrip voor de beslissing om de horeca om te zetten tot woonruimte. De reacties hebben niet geleid tot planaanpassingen.



Figuur 8 Aanzicht zuidgevel

De informatiebrief vanuit de gemeente heeft een 2-tal inhoudelijk schriftelijke reacties opgeleverd. In beiden reacties zijn vragen gesteld over de invloed van de aanvliegroutes van Schiphol en de LIB-zones op deze locatie. Deze vragen zijn schriftelijk beantwoord door de gemeente. Dit onderwerp is nader toegelicht in par. 4.2.2 van deze projectnota. Verder zijn er geen nieuwe inzichten of aandachtspunten naar voren gekomen tijdens deze informatieronde.

Het verslag van de inloopavond is bijgevoegd in de bijlage bij deze projectnota.

5.4 Conclusie Participatie

Op basis van het doorlopen participatietraject kan worden geconcludeerd dat de omgeving zorgvuldig is betrokken maar dat er geen inhoudelijke aandachtspunten door de initiatiefnemer zijn opgehaald.

Met deze participatie en wijze van informeren is beoogd om op passende wijze invulling te geven aan het betrekken van de omgeving en de gemeenteraad een zorgvuldig afgewogen besluit over het initiatief voor te kunnen leggen.

6. Financiële aspecten

De herontwikkeling van Amsterdamseweg 497A is een facilitair project. De gemeente verleent publiekrechtelijke medewerking aan het project, terwijl initiatiefnemer voor zijn rekening en risico zorgdraagt voor realisatie van het project.

Voorafgaand aan de benodigde planologische procedure hebben partijen daarom een uitgebreide Project Start up-brief (hierna: PSU-brief) gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere het haalbaarheidsonderzoek naar het initiatief en het opstellen van de projectnota. In de PSU-brief zijn daarnaast ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Aan de hand van de door de gemeenteraad vast te stellen projectnota werkt de initiatiefnemer het schetsontwerp verder uit tot een voorlopig ontwerp. Vervolgens beoordelen zowel de initiatiefnemer als de gemeente, ieder voor zich, de haalbaarheid van de ontwikkeling. Indien beide partijen het project haalbaar achten, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal verder wordt geregeld. Het college is bevoegd deze overeenkomst aan te gaan.

7. Slotconclusie en vervolg planproces

Dit initiatief past binnen de overkoepelende langetermijnvisie voor Amstelveen. Door herontwikkeling kan de leefomgeving ter plaatse worden verbeterd. Tevens voegt de herontwikkeling woningen toe aan de woningvoorraad en speelt daarmee in op de woningbehoefte in Amstelveen.

Na vaststelling van deze projectnota is het college van B&W bevoegd om binnen deze kaders de benodigde ruimtelijke procedure te doorlopen.

8. Raadsvoorstel

Het volgende besluit dient te worden opgenomen in het raadsvoorstel:

1. De projectnota Amsterdamseweg 497A vast te stellen als kaderstellend beleid, waarna het college van B&W bevoegd is om de projectnota verder uit te werken binnen de uitgangspunten van de projectnota, en het college van B&W vervolgens:

   op grond van het Delegatiebesluit Omgevingsplan gemeente Amstelveen het Omgevingsplan kan wijzigen, dan wel;

   zonder extra advies aanvraag aan de gemeenteraad kan besluiten over vergunningverlening voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

9. Bijlage

1. Participatieverslag 18 juni 2025