Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-109636;D26-323902

Datum afstemming portefeuillehouder: 21 september 2026

Portefeuillehouder: wethouder P. Slettenhaar

Behandelend ambtenaar:
Riccardo van Thienen/Suzanne van der Linden
r.van.thienen@amstelveen.nl/
s.van.der.linden@amstelveen.nl
Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp
Startbaan 5 – 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 Startbaan 5 te Amstelveen;
2. De uit besluitpunt 1 voortvloeiende wijziging van de begroting te verwerken bij het eerstvolgende moment in P&C cyclus.

Samenvatting
Initiatiefnemer heeft voor het perceel aan Startbaan 5 te Amstelveen een aangepast bouwinitiatief ingediend ter vervanging van een eerder plan waarvoor op 23 november 2022 een anterieure overeenkomst is gesloten. Het oorspronkelijke plan (65 huurappartementen) en de daarvoor aangegane anterieure overeenkomst zijn niet tot uitvoering gekomen vanwege geluidsbelasting als gevolg van gerealiseerde padelbanen op het naastgelegen sportpark.

Het aangepast initiatief voorziet in maatregelen om de geluidsbelasting te mitigeren en omvat circa 89 huurappartementen. Het aangepast initiatief wijkt op enkele punten af van het oorspronkelijk ingediende initiatief en past niet binnen het geldende Omgevingsplan gemeente Amstelveen. De haalbaarheid van het aangepast initiatief moet daarom opnieuw worden beoordeeld.

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

Doel
Bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave door, zodra de haalbaarheid van het aangepast initiatief is gebleken, het verlenen van (planologische) medewerking aan de voorgenomen realisatie van het bouwplan van initiatiefnemer.

Prestatie
Met het aangaan van de Project Start Up-brief (hierna: PSU-brief) kan de gemeente, nadat initiatiefnemer de PSU-brief ondertekend retour heeft gezonden en de kostenbijdrage heeft betaald, het haalbaarheidsonderzoek naar het aangepast initiatief voortzetten, zodat

partijen gezamenlijk de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling kunnen beoordelen en kan worden vastgesteld of een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal kan worden gesloten met als doel het faciliteren van de (planologische) medewerking van de gemeente aan de realisatie van het voorgenomen bouwplan.

Voorgeschiedenis en context

Op 22 oktober 2018 is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van een bouwplan op het perceel Startbaan 5 te Amstelveen, kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie M, nummer 3621. Dit bouwplan voorzag in de realisatie van een (sport)hotel met 70 kamers.

In samenspraak met de gemeente heeft initiatiefnemer het bouwplan van het (sport)hotel aangepast, in die zin dat er in plaats van een (sport)hotel een woningbouwprogramma zou worden gerealiseerd.

Op 23 november 2022 is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van bovengenoemd woningbouw-bouwplan (collegebesluit d.d. 15 november 2022, kenmerk D22-362109). Dit bouwplan voorzag in de realisatie van 65 huurappartementen met een half verdiepte parkeergarage. Na het sluiten van de overeenkomst is echter gebleken dat de realisatie van twee padelbanen op het naastgelegen tennispark/sportveld heeft geleid tot een aanzienlijke toename van de geluidsbelasting ter plaatse. Deze ontwikkeling vormt een belemmering voor de verdere uitwerking en uitvoering van het oorspronkelijke bouwplan, waardoor aan de anterieure overeenkomst feitelijk geen nadere uitvoering is gegeven.

Na veelvuldig overleg – tussen de initiatiefnemer en de gemeente, de gemeente en de tennisvereniging, tussen de initiatiefnemer en de tennisvereniging, en tussen alle partijen tezamen – heeft de initiatiefnemer het bouwplan zo aangepast zodat in een oplossing is voorzien voor de geluidsbelasting op de woningen die wordt veroorzaakt door de naastgelegen padelbanen (hierna te noemen: het aangepast initiatief).

Het aangepast initiatief omvat een gewijzigd bouwprogramma met circa 89 huurappartementen en wijkt op punten af van zowel het oorspronkelijke bouwplan (op basis waarvan reeds een anterieure overeenkomst is aangegaan) en van het inmiddels geldende Omgevingsplan gemeente Amstelveen. Hierdoor is een hernieuwde beoordeling van de haalbaarheid van het initiatief noodzakelijk. De maximale bouwhoogte (8,5 bouwlaag) en de woningdifferentiatie (75% middelduur en 25% vrije sector) zijn ten opzichte van het eerdere plan ongewijzigd gebleven.

De te doorlopen processtappen zijn opgenomen in de als Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen PSU-brief en omvatten (kort samengevat) de volgende stappen:
Fase 1: Opstellen PSU-brief, inrichten ambtelijk adviesteam, eerste omgevingsoverleg, bepalen gemeentelijke randvoorwaarden (Projectnota), en toets participatie;
Fase 2: Uitwerking schetsontwerp tot voorlopig ontwerp en toetsing via omgevingsoverleg;
Fase 3: Bepalen kostenverhaal, financiële bijdragen en risico's. Op basis van de uitkomst hiervan wordt door beide partijen afgewogen of het aangepast initiatief haalbaar is en of partijen tot een nieuwe anterieure overeenkomst willen overgaan. Deze nieuwe anterieure overeenkomst zal op zulks moment aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd.

Voorgesteld wordt om te besluiten tot het aangaan van de in Bijlage 2 opgenomen PSU-brief), waarin procesafspraken, fasering en kostenverhaal voor de haalbaarheidsfase zijn vastgelegd zodat het haalbaarheidsonderzoek naar het aangepast initiatief kan worden opgestart.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 De gemeente heeft zich eerder bereid verklaard om de bestaande functie 'Kantoordoeleinden' op de locatie aan de Startbaan 5 om te zetten in een andere functie. Het haalbaarheidsonderzoek naar het aangepast 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 aangepast 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 Door het aangaan van de PSU-brief wordt voorzien in het kostenverhaal van de gemeentelijke werkzaamheden die samenhangen met de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek. De financiële afspraken worden verwerkt in de begroting in de eerstvolgende P&C cyclus.

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

Initiatiefnemer heeft met het eerdere bouwplan (65 huurappartementen) geparticipeerd met de omgeving. Vanwege de planaanpassing participeert de initiatiefnemer nogmaals met de omgeving, na ondertekening van de PSU-brief.

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

Het onderzoeken van de haalbaarheid van het aangepast initiatief is een noodzakelijke tussenstap richting een overeenkomst tot kostenverhaal. In de PSU-brief worden afspraken gemaakt over de te doorlopen stappen in deze haalbaarheidsfase. Op basis van de PSU-brief wordt ook het bijbehorende kostenverhaal voor deze fase zeker gesteld. Wanneer het initiatief niet haalbaar blijkt en initiatiefnemer niet over wenst te gaan tot het sluiten van een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal, zal er geen bouwplan tot stand komen. Mede daarom zijn de plankosten voor de fase (tot aan het sluiten van de eventuele opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal) apart gedekt met het aangaan van de PSU-brief, zodat het financieel risico op een tekort is afgedekt op het moment dat het bouwplan geen doorgang vindt. In het geval dat het aangepast initiatief niet haalbaar blijkt, zal met initiatiefnemer in gesprek getreden moeten worden om te bekijken welke gevolgen dit heeft voor de anterieure overeenkomst van 23 november 2022.

Financiën

Met de PSU-brief wordt, na ondertekening en retourzending van de PSU-brief door initiatiefnemer, het kostenverhaal voor deze fase van het haalbaarheidsonderzoek verzekerd. De kostenbijdrage wordt in twee termijnen gefactureerd. Het betreft in deze fase de (plan)kosten tot en met het sluiten van de opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal. Indien er sprake is van een voor beide partijen haalbaar plan en partijen sluiten een overeenkomst tot kostenverhaal, dan zullen de gemeentelijke kosten die samenhangen met de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden in de vervolgfase vanaf het sluiten van de opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal en de overige financiële bijdragen middels het sluiten van die overeenkomst tot kostenverhaal worden zeker gesteld en vervolgens bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Indien partijen overgaan tot het sluiten van een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal, zal deze te zijner tijd ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

De gemeente faciliteert de ontwikkeling en het kostenverhaal voor deze fase is verzekerd door middel van de in de PSU-brief vastgelegde afspraken. De kostenbijdragen ten behoeve van het kostenverhaal worden geboekt op de (reeds bestaande) faciliterende grondexploitatie Startbaan 5. De financiële verantwoording loopt via de reguliere P&C-cyclus. De kostenbijdragen zijn niet met omzetbelasting belast.

Voor een verdere toelichting op dit onderdeel wordt u verwezen naar 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. Nadat de PSU-brief ondertekend retour is gekomen en de kostenbijdrage aan de gemeente is voldaan, starten de werkzaamheden/onderzoeken die nodig zijn om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Allereerst wordt een eerste omgevingsoverleg ingepland om het aangepast initiatief te beoordelen. Daarna wordt de Projectnota opgesteld. De Projectnota wordt via uw college ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis van de vastgestelde Projectnota werkt de initiatiefnemer het Schetsontwerp uit tot een voorlopig ontwerp en wordt er (indien van toepassing) een inrichtingsplan voor het openbaar gebied opgesteld. Wanneer alle zaken bekend zijn en de gemeente de kosten in beeld heeft, wordt dit aan de initiatiefnemer voorgelegd. Wanneer initiatiefnemer en de gemeente het aangepast initiatief ieder voor zich haalbaar achten en initiatiefnemer heeft de gemeente te kennen gegeven tot realisatie van het bouwplan over te willen gaan, dan wordt de opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal opgesteld, die vervolgens te zijner tijd aan u wordt voorgelegd ter besluitvorming.

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

Evaluatie
Niet van toepassing.

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

Bijlagen
Bijlage 1: Toelichting Collegevoorstel Startbaan 5 – Project Start Up-brief
Bijlage 2: PSU-brief herontwikkeling Startbaan 5 te Amstelveen

Behandeld in B&W-vergadering: 28 september 2026.

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