

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-002626

Datum afstemming
portefeuillehouder: 20 november 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
Ron Frusch
0610847250
r.frusch@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

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

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. in beginsel planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling Appellaan 6 door middel van het vrijgeven van het ontwerp TAM-omgevingsplan (NL.IMRO.0362.TAMOP22F-OW01) en daarbij eenieder in de gelegenheid te stellen om over de inhoud daarvan een zienswijze naar voren te brengen;
2. Geen financiële regels in het TAM-omgevingsplan op te nemen;
3. Geen milieueffectrapportage vast te stellen.

Samenvatting

In Amstelveen bestaat een grote behoefte aan sociale huurwoningen. De gemeente is daarom op zoek gegaan naar binnenstedelijke locaties die geschikt zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen. 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 en meer specifiek sociale huurwoningen.

Doel

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

Prestatie

Het voorbereiden van de besluitvorming over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad.

Voorgeschiedenis en context



In Amstelveen bestaat een grote behoefte aan sociale huurwoningen. De gemeente is daarom op zoek gegaan naar binnenstedelijke locaties die geschikt zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen. De locatie Appellaan-Notenlaan is daarbij 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

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f- Appellaan 6 ter inzage te leggen

Uit de ten behoeve van het TAM-omgevingsplan verrichte 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 appartementengebouw 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 appartementengebouw bestaat voor 100 % uit sociale huurwoningen.

Geen financiële regels in het omgevingsplan op te nemen

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.

Geen milieueffectrapportage vast te stellen.

In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Uit de verrichtte m.e.r.-beoordeling, die is verantwoord in paragraaf 3.1 van de toelichting van het omgevingsplan volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

N.v.t.

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. Op 13 januari 2026 zal tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan een informatieavond worden gehouden voor belanghebbenden en andere geïnteresseerden.

Kanttekeningen

Voor dit initiatief is geen afzonderlijke projectnota opgesteld. Het plan past binnen het actuele kaderstellende beleid van de gemeente, waardoor geen nieuw beleidskader hoeft te worden vastgesteld. Bovendien heeft in het voortraject al vroegtijdige participatie met de omgeving plaatsgevonden, waarmee is voldaan aan de gebruikelijke participatie-inzet die normaliter bij een projectnota wordt georganiseerd. De gemeenteraad behoudt een actieve rol: bij de besluitvorming over het definitieve TAM-omgevingsplan beslist de raad formeel over de voorgenomen ontwikkeling, waarna pas op grond van dat plan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan 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.



Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Op de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd met daarbij de mogelijkheid om over de inhoud daarvan een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens de periode van terinzagelegging vindt op 13 januari 2026 een informatieavond plaats voor belangstellenden. Het ontwerpbesluit wordt ook naar de diverse vooroverlegpartners gestuurd met het verzoek om daarop desgewenst te reageren.

Daarna wordt het college ter verdere besluitvorming een concept raadsvoorstel aangeboden om de gemeenteraad voor te stellen een definitief besluit te nemen over het TAM-omgevingsplan.

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 eenvoudigere 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

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F – Appellaan 6, bestaande uit;

1. Verbeelding;
2. Regels;
3. toelichting en (5) bijlagen bij de toelichting.

Behandeld in B&W-vergadering: 16 december 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform de voorgestelde beslissing.