Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
24/09/2026 14:01:03 +02:00
ID: 35ea8bbf-48c0-4a50-9458-de477e90b908
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
24/09/2026 14:32:01 +02:00
ID: 35ea8bbf-48c0-4a50-9458-de477e90b908
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z21-065033	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** R. van Thienen 06-3412 8618 r.van.thienen@amstelveen.nl Stedelijke Ontwikkeling
Datum:	22 september 2026	
Portefeuillehouder:	wethouder Paul Slettenhaar	

Onderwerp
Projectnota herontwikkeling Amsterdamseweg 497A

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

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).

Samenvatting
Sinds 2017 is de eigenaar van Amsterdamseweg 497A met de gemeente in gesprek met als doel de horecaonderneming te sluiten en op die plek een (woningbouw)ontwikkeling mogelijk te maken. Aanleiding zijn de veiligheidsrisico's van het uitbaten van het pand als nachtclub en overlast voor de omgeving en omwonenden. Eerdere versies van het initiatief bleken moeilijk realiseerbaar of te veel af te wijken van gemeentelijke beleidsdoeleinden, waardoor die initiatieven niet verder zijn gebracht.

Begin 2026 is een nieuw initiatief aan de gemeente voorgelegd waarbij de horecagelegenheid wordt gesloopt en op de vrijgekomen locatie een bouwplan wordt gerealiseerd met 11 vrije sector huurappartementen, in een gebouw van deels 2 bouwlagen en deels 4 bouwlagen gecombineerd met een gemeenschappelijk dakterras.

Het initiatief is conform de gemeentelijke werkwijze eerst op wenselijkheid beoordeeld en er is een start gemaakt met het onderzoek naar de haalbaarheid. Het college van B&W concludeert dat met het initiatief een kwaliteitsimpuls aan de wijk wordt gegeven en met de bouw van de woningen wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave. De initiatiefnemer heeft een participatietraject doorlopen en overleg gevoerd met omwonenden en andere belanghebbenden.

De voorgestane ontwikkeling is in strijd met de regels van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen en kan mogelijk gemaakt worden met een ruimtelijke procedure. Met de

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

Daarom wordt u voorgesteld de projectnota vast te stellen.

Doel

De realisatie van circa 11 vrije sector huurappartementen, waarbij door de sanering van de voormalige horecalocatie een kwaliteitsimpuls aan de wijk wordt gegeven en met de bouw van de woningen wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Prestatie

Het vaststellen van een kaderstellende projectnota voor dit gebied met bijbehorende specifieke beleidsaanpassingen waarmee het college van B&W verdere uitwerking en uitvoering kan geven aan de voorgestelde herontwikkeling.

Voorgeschiedenis en context

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 horecagelegenheid is momenteel niet structureel geopend. Aanleiding hiervoor zijn de veiligheidsrisico's en overlast van het uitbaten van het pand als nachtclub voor de omgeving en omwonenden. De initiatiefnemer wil de nachtclub definitief sluiten en slopen en daarvoor in de plaats circa 11 huur appartementen in de vrije sector realiseren.

Tegen deze achtergrond heeft het college op 15 juli 2025 de wenselijkheid vastgesteld van het initiatief voor herontwikkeling van de locatie aan de Amsterdamseweg 497A.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 Door deze herontwikkeling wordt de leefomgeving ter plaatse verbeterd. 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.

1.2 De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. Om de realisatie van het voorgenomen bouwplan mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist.

Als het college van B&W kiest voor een omgevingsvergunning voor een BOPA, is het college van B&W bevoegd tot verlening hiervan. Echter, de voorgestane ontwikkeling valt onder de categorieën van activiteiten waarvoor een advies van de gemeenteraad vereist is (Beleid inzake adviesrecht voor de gemeenteraad van Amstelveen). De projectnota Amsterdamseweg 497A 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 directe 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. Als de gemeenteraad akkoord gaat met vaststelling van de projectnota Amsterdamseweg 497A 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 grond van het Delegatiebesluit bevoegd is tot wijziging van het omgevingsplan.

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

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Sinds 2017 is de eigenaar van Amsterdamseweg 497A in gesprek met de gemeente met als doel de horecaonderneming te sluiten en op die plek een herontwikkeling mogelijk te maken. Het vinden van een oplossing voor een haalbaar en passend plan is daarbij een uitdaging gebleken. Er zijn meerdere alternatieve planvarianten uitgewerkt die bij nadere beschouwing beleidsmatig en/of financieel niet haalbaar bleken te zijn. Bij het niet vaststellen van de projectnota is het initiatief niet uitvoerbaar en krijgt de locatie niet de gewenste verbetering van de leefomgeving.

Participatie/Communicatie

Onder de Omgevingswet is een initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving. De gemeente heeft daarvoor beleid opgesteld en initiatiefnemer heeft over zijn initiatief participatie gevoerd. Hiervan is een verslag gemaakt.

Op basis van het doorlopen participatietraject kan worden geconcludeerd dat de omgeving zorgvuldig is betrokken. De reacties hebben niet geleid tot planaanpassingen.

Vervolgens zijn omwonenden en belanghebbenden door de gemeente geïnformeerd over het vervolgproces en daarbij in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren op het initiatief. Naast een tweetal inhoudelijke vragen, zijn er geen nieuwe inzichten of aandachtspunten naar voren gekomen tijdens deze informatieronde.

Met deze participatie en de aanvullende informatievoorziening door de gemeente 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.

De projectnota bevat een nadere toelichting op het doorlopen participatietraject en het verslag van de participatiebijeenkomst.

Kanttekeningen en risico's

Zoals beschreven in het hoofdstuk 2 van de projectnota past het initiatief binnen het relevante beleidskader van Rijk en provincie en sluit het aan bij ten minste één van de vijf

opgaven van Amstelveen zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie ‘Amstelveen bloeit’ (2024).

Woonbeleid
Het initiatief is echter strijdig met het huidige gemeentelijk woonbeleid.
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.

Financiën
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.

Vervolgstappen
Uitvoering en procesplanning
Na het vaststellen van de Projectnota door de gemeenteraad kan de initiatiefnemer het schetsontwerp, binnen de in de projectnota vastgestelde kaders, verder uitwerken tot een voorlopig ontwerp. Indien uit de verdere uitwerking blijkt dat het plan voor zowel de gemeente als initiatiefnemer haalbaar is, kan het college, binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders, de benodigde planologische procedure doorlopen.

Evaluatie
Er vindt in dit stadium geen evaluatie plaats.

Duurzaamheidsaspecten
In de verdere uitwerking van het initiatief wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaat adaptief en hittebestendig bouwen. En 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. De eerste bevindingen/adviezen zijn aan de initiatiefnemer meegegeven bij de Omgevingstafel op 19 mei 2026.

Bijlagen
1. Projectnota Amsterdamseweg 497A.
2. Participatieverslag bijlage Projectnota Amsterdamseweg 497a.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

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