

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-096463 D26-191789

**Datum afstemming
portefeuillehouder:** 7 mei 2026

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
Gertie Stienen/Suzanne van der Linden
g.stienen@amstelveen.nl/
s.van.der.linden@amstelveen.nl
Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Overeenkomst tot kostenverhaal - De Olmenhof

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Overeenkomst tot kostenverhaal – De Olmenhof;
2. om, binnen veertien dagen na de totstandkoming van de onder besluitpunt 1 genoemde Overeenkomst tot kostenverhaal – De Olmenhof, de in Bijlage 3 bij dit collegevoorstel opgenomen kennisgeving en zakelijke beschrijving te publiceren in het Gemeenteblad en de zakelijke beschrijving ter inzage te leggen;
3. de uit besluitpunt 1 voortvloeiende wijziging van de begroting (aanvullend kostenverhaal in het facilitair project 'Olmenhof – Landtong 2') te verwerken bij eerstvolgende moment in P&C-cyclus.

Samenvatting

Woonzorg Nederland is initiatiefnemer en eigenaar van het perceel met opstallen aan de Landtong 2 te Amstelveen, waar voorheen het woonzorgcentrum **De Olmenhof** was gevestigd.

Woonzorg Nederland heeft de gemeente Amstelveen verzocht planologische medewerking te verlenen aan een bouwplan dat voorziet in vervangende nieuwbouw van De Olmenhof. Met dit bouwplan wordt beoogd een intramurale zorginstelling met 134 zorgeenheden te realiseren, met bijbehorende algemene ruimten.

Bij besluit van 26 november 2024 heeft uw college besloten tot het aangaan van een voorovereenkomst inzake kostenverhaal, met het oog op het onderzoeken van de haalbaarheid van het initiatief. In uitvoering van deze voorovereenkomst heeft de gemeenteraad op 13 mei 2025 de projectnota 'Olmenhof - Landtong 2' vastgesteld. Op basis van deze projectnota heeft Woonzorg Nederland het schetsontwerp verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp.

De gemeente heeft vervolgens het verschuldigde kostenverhaal opgesteld. Uit dit traject is gebleken dat het plan voor beide partijen haalbaar is en dat Woonzorg Nederland de benodigde planologische procedure wenst te doorlopen.

Ter borging van het kostenverhaal, ter vastlegging van de afspraken over het voorgenomen initiatief en ten behoeve van het kunnen doorlopen van de planologische procedure, wordt u voorgesteld te besluiten om de als bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen Overeenkomst tot kostenverhaal (hierna: de Overeenkomst) aan te gaan en de totstandkoming daarvan te publiceren in het digitale Gemeenteblad en een zakelijke beschrijving van de inhoud ter inzage te leggen.

Doel



Het toevoegen van een nieuwe woonzorgvoorziening met intramurale zorg voor ouderen, waarbij uitvoering wordt gegeven aan de in de Woonzorgvisie ouderen 2022-2040 en de Woonvisie 2023-2030 gestelde doelen.

Prestatie

Het aangaan van een Overeenkomst zodat het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd, waarna medewerking kan worden verleend aan de realisatie van het beoogde bouwplan door onder meer het opstarten van de planologische procedure.

Voorgeschiedenis en context

De Olmenhof is gelegen aan de Landtong 2 te Amstelveen, naast het woongebouw Olmenstaete, een complex met seniorenhuurwoningen dat eveneens eigendom is van Woonzorg Nederland. Het gebouw De Olmenhof is toe aan vervanging en is in de periode voorafgaand daaraan gedurende tien jaar antikraak verhuurd op basis van de Leegstandswet. Deze periode is geëindigd op 2 april 2024, waarna de huurders het pand hebben verlaten. Aangezien het nog enige tijd duurt voordat tot sloop wordt overgegaan en om leegstand te voorkomen, heeft de gemeente De Olmenhof tijdelijk gehuurd ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden.

Woonzorg Nederland heeft aangegeven in de tweede helft van 2026 te willen starten met de voorbereidingen voor de sloop van De Olmenhof, gevolgd door de nieuwbouw. Na oplevering van de nieuwbouw op de locatie Olmenhof is Woonzorg Nederland voornemens twee andere complexen met ouderenwoningen — Huis aan de Poel en Nieuw Vredeveld — te herontwikkelen dan wel te vernieuwen. Deze drie (her)ontwikkelingen zullen volgtijdelijk plaatsvinden, zodat het reeds gerealiseerde complex telkens tijdelijk onderdak kan bieden aan de bewoners van het volgende complex dat wordt herontwikkeld. Hiermee wordt voorkomen dat kostbare tijdelijke huisvesting nodig is voor de kwetsbare bewoners van deze complexen. In november 2023 hebben de gemeente en Woonzorg Nederland een intentieverklaring ondertekend, waarin zij hebben vastgelegd constructief en voortvarend met elkaar samen te werken aan de herontwikkeling van deze drie complexen.

Voor de locatie De Olmenhof heeft Woonzorg Nederland een initiatief ingediend met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een bouwplan dat voorziet in de vervangende nieuwbouw. Het doel van dit initiatief is de realisatie van een intramurale zorginstelling met 134 zorgeenheden en bijbehorende algemene ruimten.

Bij besluit van 26 november 2024 heeft uw college ingestemd met het aangaan van een voorovereenkomst inzake kostenverhaal, teneinde de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken. In uitvoering van deze voorovereenkomst heeft de gemeenteraad op 13 mei 2025 een projectnota vastgesteld. Op basis hiervan heeft Woonzorg Nederland het schetsontwerp verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (bijlage 4 bij de Overeenkomst). Vastgesteld is dat het plan voor beide partijen haalbaar is en dat Woonzorg Nederland de voor het bouwplan benodigde planologische procedure wenst te doorlopen.

In de Overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de te doorlopen planologische procedure, de benodigde aanpassingen in het omliggende openbaar gebied en het daarmee samenhangende kostenverhaal. Daarnaast zijn, als gevolg van het opschuiven van het gebouw om tegemoet te komen aan zorgen en wensen vanuit de omgeving, afspraken gemaakt over het vestigen van een erfdienstbaarheid ten behoeve van balkons die deels boven gemeentegrond uitsteken.

Ter waarborging van het gemeentelijk kostenverhaal, ter vastlegging van de afspraken over het voorgenomen initiatief en om de planologische procedure te kunnen doorlopen, wordt u verzocht de als bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Overeenkomst aan te gaan en een kennisgeving en zakelijke beschrijving van het aangaan van deze overeenkomst te publiceren in het digitale Gemeentebled.



Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 Het voorgenumen bouwplan maakt het mogelijk te voorzien in de behoefte aan een woonzorgvoorziening met intramurale zorg en levert daarmee een bijdrage aan het realiseren van de doelstellingen uit de Woonzorgvisie ouderen 2022–2040.

1.2 Door het aangaan van de Overeenkomst wordt voorzien in het kostenverhaal van de gemeentelijke werkzaamheden die samenhangen met de uitvoering ervan. De financiële risico's voor de gemeente die met deze ontwikkeling gepaard gaan, worden afgedekt door de door initiatiefnemer afgegeven bankgaranties.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit op grond van de Omgevingswet verplicht kostenverhaalsregels vast te stellen ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het planologisch besluit een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Om het bouwplan van initiatiefnemer planologisch mogelijk te maken heeft het aangaan van een overeenkomst tot kostenverhaal de voorkeur en is passend bij de gemeentelijke werkwijze waarbij onder andere de kosten die samenhangen met het in procedure brengen van de benodigde planologische procedure worden verhaald.

Participatie

Over de inhoud van de te sluiten overeenkomst is geen participatie mogelijk, aangezien het privaatrechtelijke afspraken tussen partijen betreft.

Ten behoeve van het voorgenumen bouwplan van Woonzorg Nederland is wel een participatietraject doorlopen met vertegenwoordigers van de wijkkoepel Groenelaan en de Groenraad. Daarnaast zijn informatieavonden georganiseerd voor omwonenden en overige belangstellenden. Tijdens de eerste bijeenkomst is gelegenheid geboden om zorgen en wensen kenbaar te maken. Tijdens de tweede bijeenkomst is een toelichting gegeven op het gebouw en de inrichting van het buitenterrein. Naar aanleiding van de ingebrachte opmerkingen heeft Woonzorg Nederland het gebouw maximaal in zuidelijke richting opgeschoven, waardoor een erfdiensbaarheid noodzakelijk is voor de balkons die deels boven gemeentegrond uitsteken.

Kanttekeningen en risico's

Indien het planologisch besluit wordt vastgesteld bestaat het risico dat er bezwaren worden ingediend tegen dit besluit. Het indienen van bezwaren is mogelijk gedurende een periode van zes weken na publicatie van het besluit. Het indienen van beroep is mogelijk gedurende een periode van zes weken na de beslissing op bezwaar.

Financiën

PSU-brief en voorovereenkomst

Alvorens er tot een (anterieure) overeenkomst tot kostenverhaal gekomen wordt, wordt eerst beoordeeld of het beoogde bouwplan haalbaar is. Hieraan ten grondslag liggen de PSU-brief (D24-0072667) en de voorovereenkomst (D24-343941), waarin het kostenverhaal voor de haalbaarheidsfase is verzekerd. De aan de gemeente te vergoeden kosten op basis van de PSU-brief en de voorovereenkomst zijn reeds aan de gemeente voldaan.

Kostenverhaal via anterieure overeenkomst

Indien na afronding van de haalbaarheidsfase sprake is van een plan dat voor beide partijen haalbaar is, sluiten partijen een (anterieure) overeenkomst tot kostenverhaal. In de anterieure overeenkomst legt de gemeente het volledige wettelijk kostenverhaal vast dat samenhangt met het mogelijk maken van de realisatie van het bouwplan van de initiatiefnemer. Hieronder vallen onder meer de plankosten voor de planologische maatregel en de kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte door de gemeente. Vanwege het



maatschappelijke bouwprogramma wordt conform de Nota Bovenwijkse voorzieningen geen afdracht bovenwijks in rekening gesteld.

In dit specifieke geval zijn daarnaast aanvullende afspraken gemaakt over de realisatie van een bouwweg en de benodigde aanpassingen ten behoeve van het gebruik van de 'afslag' voor bouwverkeer. De kosten die de gemeente in dit verband maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

De gemeente faciliteert de ontwikkeling en het kostenverhaal voor deze fase wordt verzekerd door het aangaan van de Overeenkomst, opgenomen als bijlage 2 bij dit collegevoorstel. De financiële gevolgen die voortvloeien uit de Overeenkomst worden verwerkt bij het eerstvolgende moment in de P&C-cyclus, via de bestaande facilitaire grondexploitatie Olmenhof – Landtong 2. In beginsel worden alle door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten volledig verhaald, waardoor het projectresultaat van de grondexploitatie bij het sluiten van de (anterieure) overeenkomst tot kostenverhaal per saldo neutraal is.

Alle kostenbijdragen zijn vrijgesteld van omzetbelasting. Eventueel verschuldigde leges maken geen onderdeel uit van de kostenbijdrage.

Nadeelcompensatie

De kosten van eventueel door de gemeente aan derden te betalen nadeelcompensatie als gevolg van het bouwplan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het moment waarop derden een verzoek om nadeelcompensatie kunnen indienen verschoven. Er moet sprake zijn van een schadeveroorzakend besluit. In het onderhavige geval is de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (het planologisch besluit zoals opgenomen in de Overeenkomst) aan te merken als het schadeveroorzakende besluit.

Bankgaranties

Ter zekerstelling van nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende financiële verplichtingen zal initiatiefnemer bankgaranties afgeven ter dekking van het risico van deze verplichtingen. De bankgaranties moeten uiterlijk twee weken voor aanvraag omgevingsvergunning aan de gemeente worden verstrekt. Indien initiatiefnemer niet tijdig de bedoelde bankgaranties heeft verstrekt, is de gemeente gerechtigd om de uitvoering van de Overeenkomst en de medewerking aan de procedure tot vaststelling van het planologisch besluit op te schorten totdat aan deze verplichting is voldaan.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Indien u besluit tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen Overeenkomst, zal de Overeenkomst door beide partijen worden ondertekend. De kennisgeving als bedoeld in Bijlage 3 bij dit collegevoorstel wordt gepubliceerd en de zakelijke beschrijving van de Overeenkomst zal ter inzage worden gelegd. Vervolgens zal de kostenbijdrage bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht conform de afgesproken betalingsmomenten. Na betaling van de kostenbijdrage kan initiatiefnemer een aanvraag indienen voor de planologische procedure, te weten een Buitenplanse omgevingsplan activiteit. De verwachting is dat de omgevingsvergunning in het derde kwartaal van 2026 wordt verleend.

De gemeente huurt momenteel de Olmenhof van Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland is voornemens om, indien alles volgens planning verloopt, eind oktober 2026 te starten met de voorbereidingen voor de sloop van de Olmenhof. Het is de bedoeling dat de Oekraïense ontheemden die nu in de Olmenhof worden opgevangen, worden gehuisvest in de nieuwbouw aan de Carmenlaan. Voorwaarde daarbij is wel dat de Carmenlaan eerst wordt opgeleverd; deze oplevering is momenteel voorzien in september 2026.



Het collegevoorstel en besluit worden na besluitvorming gepubliceerd. De toelichting in Bijlage 1 en de Overeenkomst in Bijlage 2 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

Op dit moment is er geen aanleiding voor evaluatie.

Duurzaamheidsaspecten

Woonzorg Nederland hecht grote waarde aan duurzaamheid. De nieuwbouw wordt gerealiseerd als een energiezuinig gebouw, ontworpen volgens de principes van het Passiefhuis. Het ontwerp maakt optimaal gebruik van zonnewarmte voor de verwarming van het gebouw. Verwarming en koeling vinden plaats door middel van centrale luchtwarmtepompen, waarmee op duurzame wijze in het binnenklimaat wordt voorzien.

De draagconstructie bestaat vanaf de eerste verdieping uit gecertificeerde houtbouw, hetgeen bijdraagt aan een gezond en comfortabel binnenklimaat. De lift- en trappenkern wordt uitgevoerd in beton. Onder de parkeerplaatsen worden waterretentiekragen aangebracht, waarmee regenwater wordt geborgen en vertraagd afgevoerd.

Woonzorg Nederland zal een aantal nestkasten voor de gierzwaluw, de huismus en vleermuizen plaatsen. In de tuin en patio komen planten met bloemen, deze trekken vlinders en andere insecten aan. De variatie aan beplanting zorgt voor een hogere diversiteit aan insectensoorten.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting Collegevoorstel Overeenkomst tot kostenverhaal - De Olmenhof
Bijlage 2: Overeenkomst tot kostenverhaal - De Olmenhof
Bijlage 3: Kennisgeving en zakelijke beschrijving - Overeenkomst tot kostenverhaal - De Olmenhof

Behandeld in B&W-vergadering: 19 mei 2026

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