Gemeente Amstelveen

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z24-088512	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** R. van Thienen 06-3412 8618 r.van.thienen@amstelveen.nl Stedelijke Ontwikkeling
Datum:	27 oktober 2026	
Portefeuillehouder:	wethouder Paul Slettenhaar	

Onderwerp
Projectnota Augustinuspark

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
De projectnota Augustinuspark 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
De herontwikkeling omvat het initiatief voor herontwikkeling van bestaande voorzieningen (o.a. winkels, dienstverlenende bedrijven en horeca) en bovengelegen woningen in het Augustinuspark. Daarbij wordt de oude bebouwing gesloopt en worden op de vrijkomende kavels ca. 102 woningen gerealiseerd in hoofdzakelijk de koopsector en in verschillende prijscategorieën. Het bouwvolume volgt de L-vormige structuur van het huidige/te slopen complex en kent een getrapte opbouw die varieert van 5 tot 9 bouwlagen. Het parkeren wordt grotendeels (half verdiept) onder de bebouwing gesitueerd, waarbij wordt beoogd de doorzichten naar en de relatie met het omliggende park te versterken.

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 het initiatief een bijdrage levert aan de gemeentelijke woningbouwopgave zoals onder meer verwoord in het Coalitieakkoord 2026. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de ambitie om Keizer Karelpark verder te vernieuwen en te ontwikkelen tot een evenwichtige, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwijk. 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 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
Een bijdrage leveren aan de gemeentelijke woningbouwopgave zoals onder meer verwoord in het Coalitieakkoord 2026, en invulling geven aan de ambitie om Keizer Karelpark verder te vernieuwen en te ontwikkelen tot een evenwichtige, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwijk.

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
De huidige bebouwing in het Augustinuspark bestaat uit horeca, detailhandel en enkele dienstverlenende functies, met daarboven circa 12 appartementen. Het complex dateert uit het einde van de jaren 50 van de vorige eeuw en is zowel functioneel als ruimtelijk verouderd en kent verschillende tekortkomingen: de bebouwing maakt een gedateerde indruk, verschillende achterkanten met bergingen en garageboxen zijn naar de openbare ruimte gekeerd en het centraal gelegen plein is sterk verhard. Er wordt door omwonenden met enige regelmaat hinder en overlast ervaren.

Al in 2006 werd in de Wijkvisie Keizer Karelpark geconstateerd dat deze wijk vernieuwingsprojecten nodig had. De ambitie is om alle versnipperd gelegen detailhandel en horeca uit de wijk te concentreren aan de Van der Hooplaan. Met name de delen die in de jaren 50 van de 20e eeuw zijn gebouwd waren toe aan vernieuwing. Met de toenmalige corporaties (inmiddels allemaal onderdeel van Woningstichting Eigen Haard) zijn trajecten gestart die geresulteerd hebben in grote opknapbeurten en gedeeltelijke vervangende nieuwbouwprojecten. Ook zijn er langs de Lindenlaan enkele voormalige schoolcomplexen vervangen door appartementen en nieuwe basisscholen. Dit vernieuwingsproces van de wijk is echter nog niet af.

In het bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022 wordt de projectlocatie Augustinuspark aangemerkt als een gebied met beperkte toekomstwaarde voor de huidige detailhandels-, horeca- en dienstverleningsfuncties. Het winkelgebied wordt omschreven als verouderd, deels leegstaand en zonder perspectief. In de toelichting wordt daarom expliciet gewezen op mogelijkheden voor transformatie naar onder meer woningen, kantoren of maatschappelijke functies. Als toekomstige ontwikkeling wordt de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum Augustinuspark genoemd, met circa 110 huur- en koopappartementen in combinatie met een commercieel-maatschappelijke plint en ondergronds parkeren.

Onder de noemer ‘concentratie en spreiding van voorzieningen’ van de ruimtelijke opdracht ‘Compact’ benoemt de Omgevingsvisie het stimuleren van bundeling van functies zoals werklocaties en voorzieningen op goed bereikbare locaties. Er wordt gestreefd naar de versterking van wijkclusters, centraal gelegen in de wijk. Hier worden winkels, maatschappelijke voorzieningen, zorg- en onderwijsvoorzieningen gecombineerd, bij voorkeur op een centrale locatie. De locatie Van der Hooplaan is hiervoor in de Omgevingsvisie aangeduid als potentiële ontwikkellocatie.

Tegen deze achtergrond heeft het college op 20 augustus 2024 de wenselijkheid vastgesteld van het initiatief voor herontwikkeling van het Augustinuspark. In het

wenselijkheidsbesluit zijn door het college aandachtspunten en onderzoeksopgaven meegegeven op het gebied van woningprogramma, stedenbouw en parkeren. Inpassing in het groen is daarbij één van de opgaven. De initiatiefnemer heeft deze verwerkt in een aangepast initiatief, dat op onderdelen afwijkt van het oorspronkelijke voorstel. Vervolgens heeft het college op 23 december 2025 een vervolgbesluit genomen over de wenselijkheid van het aangepaste initiatief. Het college heeft daarin vastgesteld dat de uitwerkingsopgaven uit het Wenselijkheidsbesluit uit 2024 voldoende zijn verwerkt en het aangepaste schetsontwerp als basis kan dienen voor de verdere planuitwerking in de haalbaarheidsfase. Het college van B&W heeft hiermee de wenselijkheid van het initiatief bevestigd, omdat de locatie is aangemerkt als een plek waar stedelijke vernieuwing en een gebiedsimpuls wenselijk zijn en het initiatief past binnen de ambities voor het gebied.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 Zowel de Wijkvisie als de Omgevingsvisie zetten in op bundeling van functies zoals werklocaties en voorzieningen op centrale goed bereikbare locaties. De locatie Van der Hooplaan is daarbij expliciet aangewezen als potentiële ontwikkellocatie. Met de voorgestelde herontwikkeling wordt ingezet op de versterking van de woonfunctie en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De voorgenomen vernieuwing van zowel de bebouwing als de openbare ruimte rondom het Augustinuspark sluit daarmee logisch aan op het ingezette vernieuwingsproces in de wijk Keizer Karelpark en sluit daarmee aan bij de ambities uit de Wijkvisie en de ruimtelijke opdracht ‘Compact-Amstelveen’ uit Omgevingsvisie ‘Amstelveen Bloeit’ (2024).

1.2 De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor realisatie is daarom 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 Augustinuspark 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 Augustinuspark, 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 over de wijziging omgevingsplan of vergunningverlening voor een BOPA kan besluiten.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De voorgestelde herontwikkeling wordt uitgevoerd op kavels die door de initiatiefnemer van 12 particuliere eigenaren worden verworven. Bij het niet vaststellen van de projectnota is het project niet uitvoerbaar en wordt de kans dat in de nabije toekomst door deze of een andere initiatiefnemer alle eigenaren gelijktijdig bereid gevonden worden om aan een herontwikkeling deel te nemen klein geacht. Daarmee krijgt de verouderde locatie niet de gewenste kwaliteitsimpuls, wordt niet bijgedragen aan de woningbouwopgave en blijft een belangrijke stap in de vernieuwing van Keizer Karelpark uit.

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 zijn verslagen gemaakt waarin de opgehaalde reacties zijn weergegeven en gemotiveerd is gereageerd.
Op basis van het doorlopen participatietraject kan worden geconcludeerd dat de omgeving op meerdere momenten zorgvuldig is betrokken en dat de belangrijkste aandachtspunten en reacties door de initiatiefnemer zijn opgehaald en meegewogen.

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. 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 uitgebreide toelichting op het doorlopen participatietraject en de verslagen van beide participatiebijeenkomsten en de schriftelijke reacties zijn bijgevoegd als de bijlagen bij de projectnota.

Kanttekeningen en risico's

Toetsingskaders

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). Het initiatief is echter op 2 onderdelen strijdig met het huidige (sectoraal) gemeentebeleid:

<u>Hoogbouw</u>

Het Augustinuspark is in de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019 (hierna: Hoogbouwvisie) niet aangewezen als potentiële hoogbouwzone. In beginsel geldt hier de Amstelveense hoogte van maximaal 18 meter, ofwel ongeveer 6 bouwlagen. Het voorliggende initiatief, met een getrapte bouwhoogte oplopend van 5 tot 9 bouwlagen inclusief parkeren, wijkt daarvan af. Sinds 2018 is de initiatiefnemer in gesprek met de eigenaren en gebruikers van Augustinuspark en de bovengelegen appartementen. Daarbij zijn verschillende plannen ontworpen en doorgerekend. Uit deze verkenning is gebleken dat voor een financieel haalbare herontwikkeling een programma nodig is dat niet in 6 bouwlagen kan worden gerealiseerd. Bij deze herontwikkeling moeten bestaande woningen, parkeerboxen en bedrijfsruimten tegen marktwaarde worden aangekocht. Daarnaast zijn substantiële investeringen noodzakelijk voor de verbetering van de openbare ruimte en vergroening van het gebied, teneinde bij te dragen aan de gemeentelijke ambities. Om deze reden is een variant onderzocht die hoger is dan de gebruikelijke Amstelveens bouwhoogte.

Afwijken van de Hoogbouwvisie is niet op voorhand uitgesloten, maar vraagt om een expliciete en project specifieke onderbouwing welke in de projectnota is opgenomen. In afstemming met de stadsbouwmeester is een plan ontwikkeld dat zo optimaal mogelijk voldoet aan de kernprincipes van de Hoogbouwvisie. Daarbij is sprake van een locatie-specifieke afweging, gebaseerd op de bijzondere opgaven en kansen van deze plek.

Wonen
Het woningprogramma voldoet niet aan een aantal aspecten van de Woonvisie 2023-2030. Hier wordt gemotiveerd van afgeweken.

De Woonvisie vraagt zowel een deel sociale huur als een deel betaalbare huur. Uitgangspunt is dat vrije sectorwoningen in het koopsegment worden gerealiseerd en alle nieuwe woningen dienen levensloopbestendig te zijn.
Met de herontwikkeling worden woningen in drie verschillende prijscategorieën toegevoegd aan de buurt. Er wordt geen sociale huur gerealiseerd. Van het woningaanbod in het initiatief wordt 2/3e gerealiseerd in het middeldure prijssegment. Alle middeldure woningen worden in de koopsector gerealiseerd en een (beperkt) deel van de vrije sectorwoningen wordt gerealiseerd in het huursegment. Daarnaast zijn niet alle woningen in het ontwerp levensloopbestendig, wat niet volledig in lijn is met de Woonvisie.

In Keizer Karelpark bestaat een bovengemiddeld deel van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Eén van de speerpunten uit de Wijkvisie Keizer Karelpark is om hier woningen toe te voegen die zorgen voor meer differentiatie in het woningaanbod en daarmee bijdragen aan een evenwichtigere samenstelling van de buurt. Het woningprogramma van het planinitiatief met hoofdzakelijk koopwoningen waarvan 2/3e in het middeldure prijssegment draagt bij aan de doorstroming vanuit de sociale huursector en zorgt voor meer differentiatie in het woningaanbod en daarmee voor een evenwichtige samenstelling van de buurt. 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 (Coalitieakkoord 2026 par. 8.6). Door alle middeldure woningen in het koopsegment te realiseren wordt ook bijgedragen aan de doelstelling om het aandeel 'bereikbare' koopwoningen binnen de gemeentegrenzen te vergroten (Coalitieakkoord 2026 par. 8.8).

Ondanks dat er (gemotiveerd) wordt afgeweken van de Hoogbouwvisie en het woonbeleid, sluit het initiatief aan bij de bredere gemeentelijke doelstellingen op het gebied van woningbouw, verbeteren van groen en de ruimtelijke kwaliteit. In de projectnota is een meer uitgebreide onderbouwing opgenomen.

Grondeigendom
Het project wordt gerealiseerd op gronden die de initiatiefnemer zal verwerven van in totaal 12 particuliere eigenaren. Het risico bestaat hierbij dat dat de initiatiefnemer uiteindelijk niet de gronden/percelen kan verwerven van alle eigenaren en het project niet tot uitvoering kan brengen.

De initiatiefnemer is inmiddels eigenaar van een gedeelte van de binnen het kostenverhaalsgebied gelegen percelen met opstallen en appartementsrechten en heeft voor de overige percelen/appartementsrechten koopovereenkomsten gesloten met de eigenaren. Bij het aangaan van een opvolgende overeenkomst tot kostenverhaal (anterieure overeenkomst) moet initiatiefnemer genoegzaam kunnen aantonen te

beschikken over de eigendomsrechten van de betreffende percelen en appartementsrechten.

Financiën

De herontwikkeling van Augustinuspark 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.

De gemeente is op grond van artikel 13.11 en 13.13 van de Omgevingswet verplicht de door haar gemaakte kosten te verhalen. Voorafgaand aan de benodigde planologische procedure hebben partijen daarom een voorovereenkomst gesloten. Op basis hiervan vergoedt de initiatiefnemer de door de gemeente gemaakte kosten in deze fase van het project. 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 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.

Uit het schetsontwerp blijkt dat voor de realisatie van het project, over nader te bepalen delen, grondtransacties tussen de gemeente en de initiatiefnemer noodzakelijk zijn. De haalbaarheid hiervan wordt in het verdere haalbaarheidsonderzoek onderzocht. De marktconforme waarde van de betreffende gronden wordt door een onafhankelijke taxateur vastgesteld conform het gemeentelijk grondbeleid en de uitkomsten worden betrokken bij de verdere uitwerking van het project en opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na het vaststellen van de Projectnota door de gemeenteraad kan de initiatiefnemer het schetsontwerp verder uitwerken. Op basis van de vastgestelde kaders van de projectnota kan het college de benodigde planologische procedure doorlopen en de benodigde omgevingsvergunning verstrekken.

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. De eerste bevindingen/adviezen zijn aan de initiatiefnemer meegegeven bij de Omgevingstafel op 1 juli 2025.

In de uitwerkingsfases wordt hier dan ook op getoetst. De verdere uitwerking kan daarmee 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, zoals beschreven in paragraaf 2.4 van de projectnota.

Bijlagen

1. Projectnota Augustinuspark.

2. Stedenbouwkundige Massastudie bijlage projectnota Augustinuspark.
3. Participatieverslag Augustinuspark door Bouwsaam 240711 bijlage projectnota Augustinuspark.
4. Participatieverslag Augustinuspark door Bouwsaam 251112 bijlage projectnota Augustinuspark.
5. Verslag vooroverleg Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed bijlage projectnota Augustinuspark.
6. Paaskerk Amstelveen; omgeving van het monument bijlage verslag vooroverleg Rijksdienst voor Cultureel erfgoed.
7. Beantwoording schriftelijke reacties bijlage projectnota Augustinuspark.
8. Bezonningsstudie d.d. 23 juli 2026 bijlage Beantwoording schriftelijke reacties.
9. Bezonningsstudie TNO-norm d.d. 30 juli 2026 bijlage Beantwoording schriftelijke reacties.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

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