

# Beleidsstoets

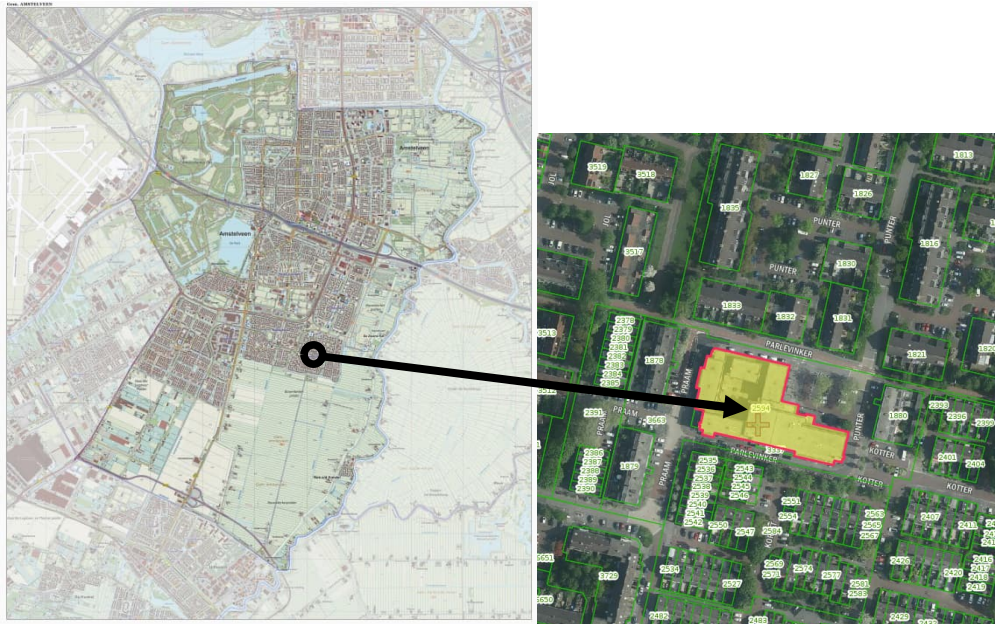
locatie: Parlevinker fase 2  
Z2023-00003615

Versie 1.0  
Stedelijke Ontwikkeling  
27 januari 2025



## Beleidstoets Parlevinker fase 2

Datum: 27 januari 2025



### 1. Locatie

Winkelcentrum Parlevinker is een winkelcentrum, met daarin woonruimte, een kleine supermarkt, enkele winkeltjes, enkele kleine kantoorruimten en wat horeca.

### 2. Initiatiefnemer

Eigenaar is de firma Netjes Beheer uit Amstelveen. Opdrachtgever is de firma Elandsgracht vastgoed B.V. uit Amsterdam. Ontwerp is van Just architects B.V. uit Amstelveen

### 3. Situatie, context en voorgeschiedenis

In de afgelopen jaren heeft de eigenaar verschillende voorstellen tot renovatie en vernieuwing aan de gemeente gedaan, maar die bleken allemaal niet wenselijk of haalbaar. Nu de supermarkt gesloten is en het binnenterrein verbouwd wordt tot een grotere aaneengesloten winkelruimte voor een nieuwe supermarkt, is de noodzaak ontstaan om ook een investering te doen in de rest van het complex. De huidige kantoorruimten zijn verouderd en niet meer langdurig verhuurbaar.

### 4. Initiatief

De bestaande vleugel met kantoorruimte wordt op de begane grond opengemaakt, zodat het bestaande parkeerterrein op maaiveld kan worden verlengd. Op de eerste en tweede verdieping worden in totaal 22 appartementen gerealiseerd in de ruimten die tot nu toe als kantoorruimten werden verhuurd. Het zijn geen sociale-huur of -koopappartementen. Initiatiefnemer heeft voorkeur voor middeldure huur.



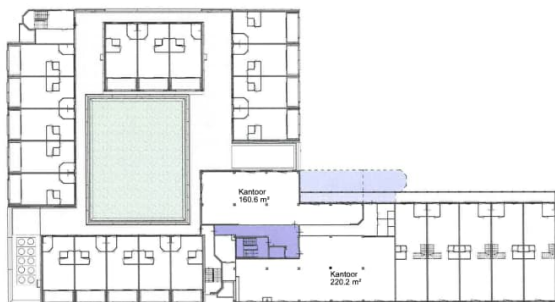
Maaiveld situatie



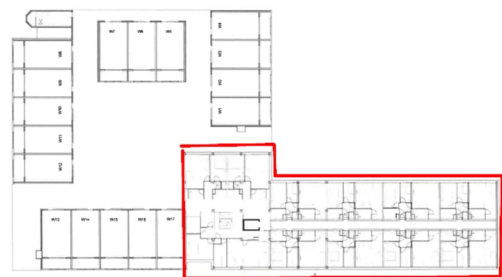
Oude situatie

Nieuwe situatie

Eerste en tweede verdieping



Oude situatie



Nieuwe situatie

## 5. Omgevingsplantoets

Het Omgevingsplan Amstelveen, tijdelijke deel bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 laat het volgende toe:

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende voorzieningen en horeca-doeleinden 1 en 2;
- parkeervoorziening/garage;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' zijn woningen toegestaan boven de begane grondbouwlaag, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn kantoren en gezondheidszorg toegestaan boven de begane grondbouwlaag;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is kantoor toegestaan boven de begane grondbouwlaag;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluitingswegen en andere verhardingen;



- j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Gebouwen

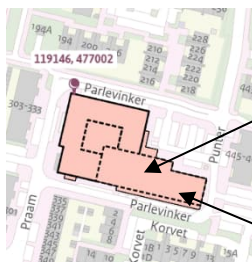
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;  
het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;  
de oppervlakte voor horeca type 2 in winkelcentra, zoals bedoeld in lid 12.1 sub a mag niet meer bedragen dan:

- Middenhoven 250 m<sup>2</sup>
- Waardhuizen 320 m<sup>2</sup> en
- Groenhof 600 m<sup>2</sup>;

de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

Het plan past niet binnen het bestemmingsplan omdat de gedeelten van het plan waar nieuwe appartementen worden gerealiseerd de functieaanduiding 'kantoor' hebben.



-Kantoor

-Detailhandel of horeca op b.g.g. en max 11m bouwhoogte.

-Parkeren of een parkeervoorziening is volgens artikel 12.1 sub b toegestaan.

Medewerking kan alleen worden verleend door een procedure in afwijking van het omgevingsplan.

#### Legenda gekleurde vierkantjes

- ☒ Past in relevant beleid.
- ☐ Past met enkele aanpassingen in relevant beleid.
- ☐ In strijd met relevant beleid.
- ☐ Niet van toepassing, onvoldoende toetsbaar of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

## 6. Conclusie van de intaketafel:

### Ambtelijke conclusie

- ☒ ☐ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Sinds 2015 zijn er op regelmatig terugkerende momenten gesprekken geweest tussen de eigenaar-initiatiefnemer en gemeente over de toekomst van winkelcentrum Parlevinker. Er zijn meerdere initiatieven de revue gepasseerd die uiteindelijk allemaal te groot voor de locatie waren om wenselijk te zijn. Toen begin 2023 duidelijk werd dat de gevestigde supermarkt zijn deuren ging sluiten werd de vraag naar een geschikt herontwikkelingsplan actueel.

De initiatiefnemer heeft nu fase 1 van een realistisch plan in uitvoering. Namelijk het binnenterrein dichtbouwen ten behoeve van een grotere supermarkt. Fase 2 ligt nu voor en gaat over een transformatie van winkelruimte en kantoorruimte naar woningen en parkeerruimte.

Om in de parkeerbehoefte ten behoeve van de nieuwe supermarkt te voorzien wordt voorgesteld om de horeca en winkelruimte op de begane grond te slopen. Daardoor ontstaat onder het gebouw



op maaiveld extra ruimte om te parkeren. De daarboven gevestigde slecht verhuurbare kantoorruimtes worden dan omgebouwd tot kleine middeldure appartementen.

Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de kantoorruimte al sinds 2019 niet meer als kantoorruimte werd verhuurd, maar na een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aan het jongerenwerk van de gemeente werd verhuurd. (CHZ\_OMG-2018-3768 en CHZ\_OMG-2018-3768-01)

Al met al wordt door deze ingreep de levensvatbaarheid van het winkelcentrum verbeterd en komen er betaalbare koop appartementen beschikbaar bij een Amstelveense initiatiefnemer. Dit initiatief is om die reden wenselijk. Het aandeel sociale woningen blijft achter bij hetgeen beleidsmatig wenselijk is, maar zou gecompenseerd kunnen worden bij een ander project dat deze initiatiefnemer / eigenaar voornemens is te gaan bouwen (b.v. langs de Bovenkerkerweg zone).

Voor het omzetten van kantorenruimte naar een woonfunctie zou eerst een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten. Daarna kan een vergunning middels een BOPA procedure worden verleend. Een gemeentelijke projectorganisatie is noodzakelijk, mede om de herinrichting van de buitenruimte te organiseren.

Initiatiefnemer heeft zelf een ronde participatie te georganiseerd. Een verslag hiervan is als bijlage bij het collegevoorstel gevoegd.



## 7. Ambtelijke beleidstoetsen:

### *Omgevingsvisie*

#### Ruimtelijke opdrachten voor Amstelveen

Vanuit de vijf opgaven zijn er vijf opdrachten geformuleerd (gezond-, duurzaam-, groen-, bereikbaar- en compact Amstelveen) waar ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan moeten leveren

#### Vijf Ruimtelijke opdrachten

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief minimaal een van de in de omgevingsvisie genoemde ruimtelijke opdrachten en gaat hij niet in tegen een ruimtelijke opdracht?

Getoetst aan de 5 ruimtelijke opdrachten van de omgevingsvisie. Draagt bij aan minimaal 1 en is strijdig met geen van deze ruimtelijke opdrachten:

- Gezond
  - o Ontwikkeling draagt bij aan een gezonde leefomgeving  
reductie milieuhinder en hittestress, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en scholen
- Duurzaam
  - o Ontwikkeling draagt bij aan een duurzame stad  
Klimaatadaptatie en energietransitie, bescherming van ondergrond en bodem. Voldoende waterberging.
- Groen
  - o Behoud of verbetering van groen in de leefomgeving  
behoud van de groene en blauwe hoofdstructuur en kwaliteit
- Bereikbaar
  - o Ontwikkeling draagt bij aan de bereikbaarheid  
Grootschalige ontwikkelingen alleen nabij goede OV verbinding  
Zelfvoorzienend in parkeren.
- Compact
  - o Schaarse ruimte wordt efficiënt gebruikt.  
Multifunctioneel, verdichting en hoogbouw waar passend.

#### Analyse:

Dit initiatief is een herontwikkeling waarin een bestaand gebouw dat zijn functie dreigt te verliezen voor een nieuwe functie geschikt wordt gemaakt. De voorgestelde herinrichting van de parkeer-ruimte rondom het winkelcentrum zou met een groene inrichting bij moeten blijven dragen aan vermindering van hittestress en een groene leefomgeving die passend is bij de gewijzigde bestemming. Zeker als blijkt dat het initiatief met iets minder parkeerplaatsen toe kan, zou een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving door middel van extra groene inrichtingselementen kunnen worden gerealiseerd.

Vanuit de opdracht compact zou ook gekeken kunnen worden of in de nabije toekomst mogelijk een of lagen aan het complex zouden kunnen worden toegevoegd met extra woningen. Maar dat zet wel door een extra parkeerbehoefte de openbare ruimte en de groene inrichting onder druk. Voor nu wordt dat niet gevraagd en behoeft dat dus ook niet nader te worden uitgewerkt.

In lijn met de Omgevingsvisie heeft het wijkwinkelcentrum "toekomst" (blz 41 jº pag 57). Door woningen toe te voegen nadat een full service supermarkt is gerealiseerd wordt voldaan aan de lijn die in de Omgevingsvisie is uitgestippeld.

### *Omgevingsverordening NH2022*

De locatie is gelegen buiten het werkingsgebied Landelijk gebied. De Provincie beschouwt de locatie als een stedelijk gebied waarbinnen stedelijke functies waaronder wonen zijn voorzien. De OV

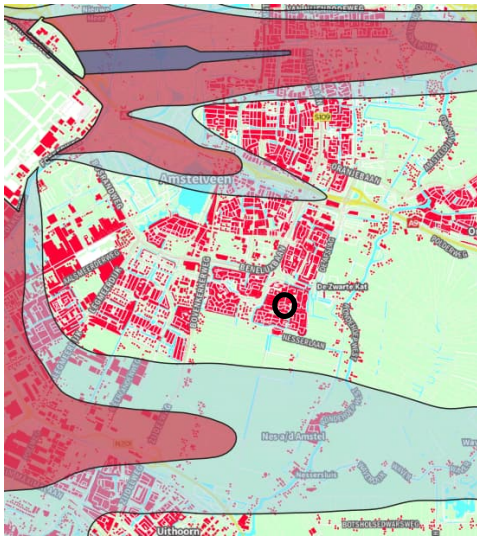


NH2022 verzet zich niet tegen de ontwikkeling. Aandachtspunt voor een verdere uitwerking van het initiatief in de haalbaarheidsfase is de aangescherpte aandacht voor klimaatadaptatie.

### *Luchthavenindelingbesluit Schiphol*

#### Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB):

Het LIB geeft een hoogtebeperking die relevant is voor deze kavel. Het initiatief blijft daar ruim onder. De locatie ligt niet in zone 5 van het LIB waarbij voor toevoegen van woningen vanuit de provinciale omgevingsverordening rekenschap gegeven dient te worden voor vliegtuiglawaai. Deze rekenschap hoeft hier derhalve niet te worden gegeven.



### *Gemeentelijk beleid*

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de sectorale gemeentelijke beleidsterreinen.

#### Stedenbouw

☒ ☐ ☐ ☐ Is het initiatief een goede stedenbouwkundige ontwikkeling voor de locatie?

Getoetst aan Hoogbouwvisie Amstelveen 2019.

Getoetst aan welstandsbeleid

Initiatief is niet strijdig met de hoogbouwvisie.

#### Woonprogramma

☐ ☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Woonvisie 2023-2030

Nota passend en betaalbaar wonen 2024

Het woningprogramma voldoet niet aan de woonvisie. Het plan bevat geen sociale huurwoningen. Er zijn nadere afspraken nodig om te kijken hoe hiermee omgegaan gaat worden. Wel zijn er voldoende mogelijkheden om het woonprogramma binnen het beleid passend te krijgen.

#### Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

In het detailhandelsbeleid staat aangegeven dat het winkelcentrum Waardhuizen niet de omvang en het verzorgingsgebied heeft om uit te groeien tot een volwaardig winkelcentrum. Door het dichtbouwen van de binnenruimte ontstaat er weer ruimte voor een volwaardige supermarkt en kan het buurtwinkelcentrum weer goed functioneren. Het is aan de supermarktondernemer om te bepalen of er voldoende draagvlak is.



Dat onderdeel valt echter buiten de fase 2 die nu voorligt. Het slopen van de oude horeca en supermarkt meters wordt gecompenseerd door de nieuwbouw uit fase 1. Derhalve kan vanuit het detailhandelsbeleid positief worden geadviseerd.

#### Horeca

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan horecabeleid?

Het sluiten van een klein restaurant is niet strijdig met het horecabeleid.

#### Werklocaties en bedrijfsruimten

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid voor werklocaties en bedrijfsruimten?

Bouwsteen strategie werklocaties

Dit beleidsstuk is niet relevant voor dit initiatief.

#### Kantorenbeleid

☐ ☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?

Getoetst aan Kantorenvisie 2024

De locatie bevindt zich buiten het aangewezen kantorenconcentratiegebied. Dat betekent dat in de huidige markt het gewenst is om kantoorruimtes (waar dan ook in Amstelveen) te behouden, zolang het pand nog in gebruik is als kantoorruimte of er sprake is van kortdurende leegstand (<3 jaar leeg).

Indien het verlies aan kantoorvolume binnen het in het beleid aangewezen kantorenconcentratiegebied, wordt gecompenseerd of het verloren volume wordt toegevoegd aan de programmeringsopgave om kantoorruimtes binnen het kantorenconcentratiegebied toe te voegen, kan worden geconcludeerd dat deze transformatie in lijn is met het kantorenbeleid.

Overigens wordt opgemerkt dat een deel van de kantoorruimtes al meerdere jaren in andere functies worden verhuurd. Dat relativeert dit advies.

#### Accommodatiebeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan Accommodatiebeleid?

Getoetst aan de Nota Accommodatiestrategie en Toeristenbelasting

Dit beleidsstuk is niet relevant voor dit initiatief.

#### Zorg en maatschappelijk

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg een maatschappelijk?

Dit initiatief draagt bij aan het versterken van de wijk, één van de speerpunten van de nota sociaal domein. Het Amstelveens Jongerenwerk is niet gebonden aan deze locatie.

#### Groen, landschap en water

☐ ☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Getoetst aan Groenvisie 2024

Binnen het plangebied ontbreekt voldoende geschikte ruimte voor herplanten en kwaliteitsverbetering van bomen en overige groeninrichting. Daardoor leidt dit initiatief tot een kwantitatieve en kwalitatieve verslechtering van het groen en de waarde ervan voor de omgeving. Echter, het voorliggende voorstel; gaat alleen om interne verbouwing van het gebouw. De inrichting van de buitenruimte staat buiten die vraag. Initiatiefnemer heeft alleen een voorstel gedaan waarin beschreven is hoe dat in zijn beleving geoptimaliseerd zou kunnen worden.

#### Parkeren

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan parkeerbeleid?

Getoetst aan parkeernota 2021 (gerectificeerde versie)



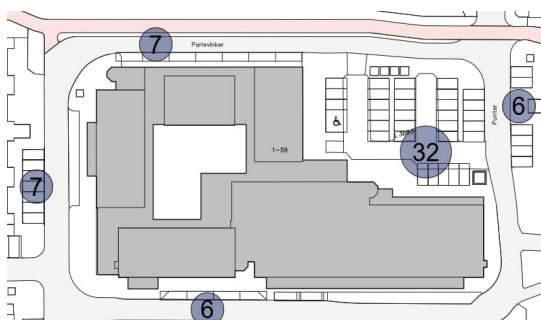
Hoewel parkeren pas in de haalbaarheid wordt getoetst en uitgewerkt wordt in deze beleidsstoets een kort doorkijkje gegeven naar de haalbaarheid in relatie tot de parkeernota.

In dit plan wordt parkeren met 32 plaatsen uitgebreid.

Er verdwijnen enkele functies: Winkelruimte, kantoorruimte en horeca.

Er komen nieuwe functies terug: Winkelruimte, supermarkt en woonruimte

In de oude situatie zijn 45 plaatsen beschikbaar en in de nieuwe situatie 77. Door te salderen zou er met handhaving van het bestaande tekort in de nieuwe situatie slechts 40,4 plaatsen nodig zijn. Het initiatief realiseert 32 extra plaatsen wat totaal op 77 neer komt. Dat doet recht aan de behoefte, maar is aanzienlijk meer dan volgens de regels uit de parkeernota minimaal nodig is.



Bestaand 58, waarvan 45 tbv Winkelcentrum



Voorstel 90, waarvan 77 t.b.v. winkelcentrum

### Participatie

☒ ☐ ☐ ☐ Er is een participatieverslag ingediend.

Participatievisie voor de fysieke leefomgeving

Het participatieverslag geeft voldoende weer op welke wijze initiatiefnemer participatie heeft georganiseerd.

Voor de gemeente is het belangrijk dat alle partijen op de hoogte zijn van de plannen en dat zij wensen en zorgen over het initiatief kunnen uiten. Zo kan uiteindelijk de gemeenteraad deze wensen en zorgen meewegen in de beoordeling van het plan.