

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-127620 D25-110655
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Bianca Hooijschuur
06 18540342
b.hooijschuur@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 6 mei 2025
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Voorkeursmodel bouwplan Carmenlaan Fase 2

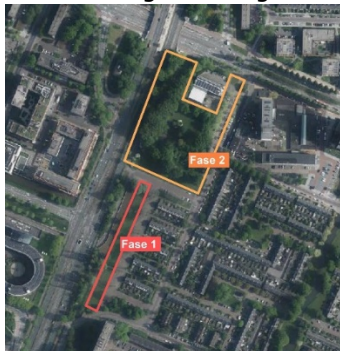
Raadsbesluit

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

Het voorkeursmodel Torens tussen de Bomen voor Carmenlaan Fase 2 uit te werken in een projectnota.

Samenvatting

Op 17 september 2024 is de projectopdracht Carmenlaan vastgesteld voor de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel grond aan de Carmenlaan in 2 fases. Fase 1 is een ontwikkeling passend binnen het omgevingsplan. Eigen Haard bouwt hier 74 sociale huurwoningen die naar verwachting in 2026 opgeleverd worden. Het is de bedoeling om ook voor Fase 2 een woonbestemming te realiseren. Daarvoor moet een bouwplan worden uitgewerkt. In de projectopdracht staat dat er minimaal 150 betaalbare woningen moeten worden gebouwd in Fase 2.



Voor de realisatie van het bouwplan moet het Omgevingsplan worden aangepast. Tijdens de inloopbijeenkomst voor omwonenden op 6 maart 2025 zijn drie verschillende stedenbouwkundige modellen voor een

bouwplan voorgelegd met de vraag een voorkeur uit te spreken. Ook kon op de gemeentelijke website DenkMee een voorkeur voor een plan worden gegeven. In totaal hebben er 46 mensen gestemd. Van de drie voorgelegde varianten hebben er twee een duidelijke voorkeur van de stemmers. Met 19 stemmen staat het model Torens tussen de Bomen bovenaan om zoveel mogelijk van het groen te behouden. Op twee staat model Compact gebouw, waar ruimte overblijft voor een ruime groene zone.

Doel

Met dit project wordt passende woonruimte aan de voorraad toegevoegd voor woningzoekenden binnen Amstelveen en omstreken.

Prestatie

De bouw van circa 200 woningen in het sociale-, middel dure en dure segment conform de woonvisie Amstelveen 2023 - 2020.



Voorgeschiedenis en context

Al geruime tijd leeft bij de gemeente de wens om de kavel gemeentegrond aan de Carmenlaan tot ontwikkeling te brengen. Hiertoe is in het verleden een aantal plannen gemaakt die om diverse redenen niet tot uitvoering zijn gekomen. Wederzijdse afhankelijkheid van meerdere partijen is één van de belemmeringen gebleken. Door nu alleen de gemeentelijke grond te ontwikkelen, bepaalt de gemeente zelf het programma en kan hierop sturen. Tijdens de inloopbijeenkomst van 6 maart hebben belangstellenden 3 modellen gezien en is hen gevraagd een voorkeur uit te spreken. Het voorkeursmodel wordt verder uitgewerkt in een concept projectnota.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Er is geen duidelijke keuze gekomen uit de participatie

Omwonenden en belanghebbenden hebben het meest gestemd op model Torens tussen de Bomen; het verschil met compact gebouw is echter klein. Daarom kan het model Compact gebouw ook een optie zijn. Er is dus geen duidelijke voorkeur naar voren gekomen uit de enquête. Het model omsloten Bomenhof heeft duidelijk minder stemmen gehad en valt daarmee af.

In het model Torens tussen de Bomen past het meest gevarieerde programma

Bij model Torens tussen de bomen passen circa 200 woningen, in het model Compact gebouw passen maximaal 175 woningen. De wens is om naast het betaalbare programma van 150 woningen ook vrijesectorwoningen te bouwen. In het model Torens tussen de bomen kunnen circa 50 vrijesectorwoningen worden gebouwd zodat meerdere doelgroepen worden bediend.

Het model Torens tussen de Bomen spaart de meeste bomen

Bij dit model blijven de meeste bomen behouden. Dat is een groot pluspunt. Meer de hoogte in te bouwen beperkt de voetprint van de gebouwen, in vergelijking met de voetprint van een compact gebouw in 4 á 5 lagen. Ook het parkeren kan in dit model makkelijker rekening worden gehouden met bestaande bomen.

Het model Torens tussen de Bomen biedt de meeste 'doorwaadbare' groene ruimte

Bij dit model blijft het mogelijk om een rondje te lopen door het gebied. Het achterliggende idee is het creëren van een groene, vriendelijke, publiekstoegankelijke tuin met daarin zowel bomen als gebouwen.

Keuzemogelijkheden

Op de inloopavond zijn de volgende drie modellen gepresenteerd. Ieder model biedt een realistische basis voor nadere uitwerking (zie bijlage).

Model 1: Omsloten Bomenhof (7 stemmen). Een grote centrale ruimte met veel bomen, omringd door nieuwe woningen. Aan de zuidkant zijn de gebouwen 4 verdiepingen hoog en aan de noordkant 7 verdiepingen. Er kunnen circa 200 woningen komen.

Model 2: Torens tussen de Bomen (19 stemmen). Drie torens omringd door zoveel mogelijk bestaande bomen. De torens bij de Beneluxbaan zijn 11 tot 13 verdiepingen hoog en die bij de Parelvisserlaan 8 verdiepingen. Er kunnen circa 200 woningen komen.



Model 3: Compact gebouw en grasveld (17 stemmen). Alle woningen zitten in één gebouw van 4 tot 7 verdiepingen. Hierdoor blijft er aan de noordkant een grote groene ruimte over. Er kunnen maximaal 175 woningen komen.

Participatie

Voor de ontwikkeling is in mei 2024 een participatie- en communicatieplan opgesteld conform de projectopdracht dat wordt gevolgd. Op 8 oktober 2024 en 6 maart 2025 organiseerden wij inloopbijeenkomsten over ontwikkelingen aan de Carmenlaan. Er zijn ideeën, wensen en zorgen genoteerd van belanghebbenden en waar mogelijk meegenomen in de drie modellen voor de invulling van het gebied met woningen. Het voorkeursmodel wordt uitgewerkt in een concept projectnota die wordt vrijgegeven voor inspraak.

Kanttekeningen en risico's

Alle modellen hebben impact op de bestaande bomen en het groen. Een nog op te stellen Bomen-Effectanalyse onderzoekt de vitaliteit van de bestaande bomen. Ook is opdracht gegeven om een flora en fauna onderzoek te verrichten in het projectgebied. Aan de hand hiervan kunnen keuzes worden gemaakt ten aanzien van de bestaande bomen. Het is waarschijnlijk dat deze niet allemaal gehandhaafd kunnen worden. Model 2, Torens tussen de Bomen, biedt de meeste kansen om de bouw van een substantieel woningbouwprogramma te verbinden met behoud van een groot aantal bomen.

Financiën

Er is een Actieve Grondexploitatie In Voorbereiding (AGIV) voor de Carmenlaan, waarin voor fase 2 voor jaarschijf 2025 circa € 240.000, - voorbereidingsbudget is aangevraagd. Bij het tweede Tijdvak wordt beoordeeld of dit eventueel bijgesteld moet worden. De kosten voor deze fase betreffen de inzet van ambtelijke uren en worden gedekt uit het dan beschikbare voorbereidingsbudget.

Het actuele meerjarig begrotingskader bevat een verwachte winstafracht voor Carmenlaan fase 1 en fase 2 gezamenlijk van € 4 miljoen (incl. risicoafslag en doorloop na 2028). Met de voorgenomen invulling van fase 1 met 74 sociale huurwoningen is duidelijk geworden dat een relatief groot deel van het resultaat in fase 2 behaald dient te worden. Het is onzeker of dat lukt. De uitgangspunten voor de invulling van fase 2 moeten nog bepaald worden in de projectnota. Over het financieel resultaat van fase 2 is nu nog geen indicatie te geven, alleen dat het voorkeursmodel Torens in het Groen de meeste ruimte biedt om een gevarieerd programma toe te voegen. Het resultaat is in hoge mate afhankelijk van de uiteindelijke keuzes over het woningbouwprogramma, dichtheden en parkeeroplossingen. Ook speelt de impact van de bestaande kabels, leidingen en bomen een grote rol.

Het valt niet uit te sluiten dat er ten opzichte van het actuele meerjarig begrotingskader rekening gehouden moet worden met een neerwaartse bijstelling. In de loop van dit jaar wordt de grondexploitatie voor fase 1 naar verwachting vastgesteld en ook de projectnota voor fase 2 uitgewerkt. Het verwachte resultaat voor fase 1 en de eerste financiële inzichten voor fase 2 zullen worden meegenomen bij de periodieke algehele actualisering van de grondexploitaties.



Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De haalbaarheid van het voorkeursmodel wordt verder onderzocht en vervolgens uitgewerkt in een concept projectnota. Deze wordt voorzien van een indicatieve grondexploitatie. Deze wordt vrijgegeven voor inspraak, waarna de definitieve projectnota ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Na de projectnota is een wijziging van het planologisch regime nodig, waarna een tenderprocedure voor de uitgifte van de grond opgestart kan worden. De gekozen ontwikkelende partij werkt daarna een bouwplan uit binnen de gestelde kaders en doet vervolgens een aanvraag omgevingsvergunning.

Op hoofdlijnen de belangrijke mijlpalen:

Q3 2025	Opstellen concept projectnota
Q3 2025	Vrijgeven concept projectnota voor inspraak (college)
Q4 2025	Vaststellen projectnota (Raad)
2026	Planologische procedure
2027-2028	Tenderprocedure
2029-	Omgevingsvergunning
Uitgifte en bouwrijp maken	

Evaluatie

nvt

Duurzaamheidsaspecten

Bij de uitwerking van de concept projectnota wordt aandacht besteed aan duurzaamheid.

Bijlagen

1. Drie modellen bouwplan Carmenlaan Fase 2

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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