

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-131838

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

N. Cuperus

06-42058769

n.cuperus@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 17 maart 2026

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost.

Raadsbesluit

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

1. over de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegde "Nota van Wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost";
2. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.TAMOP22d-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 10 juni 2025.

Samenvatting

In het gebied De Scheg Oost wordt momenteel volop gebouwd. In totaal worden er 152 woningen gerealiseerd. Deze woningbouw is voor het grootste deel mogelijk op basis van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Voor een bouwperceel dat is mogelijk gemaakt met een dergelijke omgevingsvergunning bestaat niet de (volwaardige) mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen. Mede daarom is het onderhavige TAM-omgevingsplan opgesteld.

Een TAM-omgevingsplan van de gemeente is een onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" beoogt een wijziging van het Omgevingsplan. Het doel van deze omgevingsplan-wijziging (ofwel dit TAM-omgevingsplan) is het inpassen van de omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor het gebied De Scheg Oost in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. In totaal omvat het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" 152 woningen. Dit woningaantal komt overeen met de reeds verleende omgevingsvergunningen. Een doel van het inpassen van de omgevingsvergunningen in dit TAM-omgevingsplan is het creëren van mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen of voor vergunningverlening van bijbehorende bouwwerken.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Doel

Het creëren van planologische titels voor het bouwen of vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken, en het actualiseren van het omgevingsplan met het inpassen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten in het omgevingsplan, ter plaatse van het gebied De Scheg Oost.

Prestatie

Het vaststellen van het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" (NL.IMRO.0362.TAMOP22d-VG01), en daarmee een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen via het onderhavige TAM-omgevingsplan.

Voorgeschiedenis en context

Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. Dit TAM-omgevingsplan vervangt het grootste deel van het bestemmingsplan De Scheg Oost.

Het TAM-omgevingsplan is een toevoeging in Hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, waarbij de regels van het TAM-omgevingsplan in een separate structuur/voorziening zijn te vinden. Naast het TAM-omgevingsplan gelden de regels van het Omgevingsplan voor zover van toepassing.

Het doel van deze omgevingsplanwijziging (ofwel dit TAM-omgevingsplan) is het inpassen van de omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor het gebied De Scheg Oost in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen. In totaal omvat het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" 152 woningen. Dit woningaantal komt overeen met de reeds verleende omgevingsvergunningen.

Een doel van het inpassen van de omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in dit TAM-omgevingsplan, is het creëren van mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen of voor vergunningverlening van bijbehorende bouwwerken. Voor een bouwperceel dat is mogelijk gemaakt met een dergelijke omgevingsvergunning bestaat niet de (volwaardige) mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen.

Een subdoel van dit TAM-omgevingsplan is het opheffen van potentiële woningbouw mogelijkheden die geen onderdeel zijn van het nieuwe stedenbouwkundig plan.

Een ander doel van dit TAM-omgevingsplan is het corrigeren van bestemmingsvlakken in verband met de gewijzigde woningbouw en/of de herontwikkeling.

Het onderhavige TAM-omgevingsplan heeft betrekking op (het inpassen en inkaderen van) de ontwikkeling van het gebied De Scheg Oost met 152 woningen. De realisatie van de ontwikkeling en woningbouw is gaande. Voor het gehele gebied De Scheg Oost is reeds een bestemmingsplan met maximaal 172 woningen in werking getreden. Ten opzichte van het bestemmingsplan "De Scheg Oost" is sprake van een herontwikkeling van de bouwplannen, in meerdere fasen. Het plan en project De Scheg Oost is ook bekend onder de naam "Eilands' Eigen".

Op 16 februari 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 172 woningen in De Scheg Oost. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden. De ontwikkelaar is/was reeds gestart met het bouwrijp maken van het terrein, maar dit is tot stilstand gekomen in 2023. Het gebied De Scheg Oost was voor enige tijd een braakliggend terrein.



De eerder verleende omgevingsvergunning van 2023 heeft niet geleid tot bouw van woningen. Daarom zijn omgevingsvergunningen voor een herontwikkeling aangevraagd. Deze omgevingsvergunningen zijn eind 2024 en begin 2025 verleend. Het gebied is momenteel grotendeels een bouwterrein. Voor een deel zijn de woningen gereed.

De herontwikkeling De Scheg Oost met 152 woningen is verdeeld over meerdere fasen.

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig bouwplan De Scheg Oost van 2021/2022 zitten 172 woningen, waarvan 76 appartementen. Het stedenbouwkundig bouwplan, het woningbouwprogramma en de bebouwing zijn strak geregeld in het bestemmingsplan "De Scheg Oost". Vanwege marktomstandigheden zijn het woningbouwprogramma en de bouwplannen aangepast. In het aangepaste stedenbouwkundig bouwplan De Scheg Oost zitten 152 woningen, zonder appartementengebouwen, en met in delen woningbouw buiten de bestemmingsvlakken, bouwvlakken en toegestane woningaantallen en -types van het bestemmingsplan. Het aangepaste plan kent 50 beneden-boven woningen en 102 (reguliere) grondgebonden woningen.

In het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" zijn de bestemmingsvlakken (locaties), bouwvlakken, maximale hoogtes, toegestane functies en toegestane woningaantallen en -types aangepast. Tevens zijn nieuwe regels voor het bouwen van onder meer bijbehorende bouwwerken toegevoegd en aangepast.

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. De functie van de TAM is dat de eerste omgevingsplanwijzigingen op een vergelijkbare manier als een bestemmingsplan kunnen worden gemaakt. Om die reden zijn de regels van het TAM-omgevingsplan in een separate structuur/voorziening zijn te vinden, en wordt een TAM-omgevingsplan als een onderdeel van het Hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gelezen, maar het TAM-omgevingsplan is niet zichtbaar in Hoofdstuk 22. Naast het TAM-omgevingsplan gelden de regels van het Omgevingsplan voor zover van toepassing.

De regels voor vergunningsvrij bouwen staan (inmiddels) in hoofdstuk 6 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen (en stonden voorgaand in hoofdstuk 22), en zijn sinds 13 januari 2026 in werking.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

In algemene zin dienen op termijn de omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten in het Omgevingsplan te worden verwerkt.

Zonder het inpassen/opnemen van de omgevingsvergunningen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Scheg Oost in het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, via het onderhavige TAM-omgevingsplan, ontstaat voor de nieuwe woningen en bouwpercelen (die nu niet in het omgevingsplan passen) geen 'gebouwerf' en geen 'achtererfgebied' als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een gebouwerf en achtererfgebied zijn benodigd voor het in aanmerking komen van het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken, of voor het binnenplans kunnen vergunnen van een bijbehorend bouwwerk. Zonder een gebouwerf is een aanpassing van een hoofdgebouw/woning niet mogelijk binnenplans.

De woningen in De Scheg Oost worden momenteel gebouwd en zijn voor een deel gerealiseerd. Een op korte termijn actueel planologisch kader in het Omgevingsplan is gewenst.



Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn een aantal ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan gemaakt. Deze wijzigingen hebben te maken met een geactualiseerde bijlage (rapport akoestisch onderzoek) en de inwerkingtreding van hoofdstuk 6 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen en daarbij een verduidelijking. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan staan in de Nota van Wijzigingen TAM-omgevingsplan De Scheg Oost.

Zienswijzenprocedure – Geen zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (voor zienswijzen). Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp TAM-omgevingsplan ontvangen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

N.v.t.

Participatie

Het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" heeft geen betrekking op een nieuwe ontwikkeling omdat de omgevingsvergunningen voor de woningbouw in De Scheg Oost reeds verleend en onherroepelijk zijn. Gelet op de 'Werkwijzer Participatie bij wijziging van het omgevingsplan Amstelveen' wordt voor een omgevingsplanwijziging die betrekking heeft op het inpassen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten geen participatietraject doorlopen voorafgaand aan de ontwerp-wijziging omgevingsplan. Het onderhavige TAM-omgevingsplan betreft de inpassing van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. De voorbereiding van het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost" is afgestemd met de ontwikkelaar van het gebied zijnde de vergunninghouder.

Gezien het voorgaande heeft de participatie zich beperkt tot de wettelijke mogelijkheid tot zienswijzen op het ontwerp(besluit) van de omgevingsplanwijziging.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan (het ontwerp van de omgevingsplanwijziging) heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp TAM-omgevingsplan ingediend.

Kanttekeningen en risico's

Het is niet reëel om de eerder verleende omgevingsvergunningen exact oftewel zonder enige extra bouwruimte in het TAM-omgevingsplan op te nemen. Daarbij is het doel van het TAM-omgevingsplan om vergunningsvrij bouwen, zoals dat ook in andere delen van Amstelveen van toepassing is, mogelijk te maken. De regels voor vergunningsvrij bouwen staan in hoofdstuk 6 van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen.

Het niet te gebruiken gedeelte van de bestaande omgevingsvergunning van 2023 zal worden ingetrokken voordat de eerste woning in dat gedeelte van De Scheg Oost wordt opgeleverd.

Financiën

De gemeente heeft meerdere anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaar gesloten, waarin onder meer de gemeentelijke plankosten, de (eventuele) planschadekosten en de kosten van aansluiten op, en aanpassen van, openbare voorzieningen en ruimte zijn meegenomen. De herontwikkeling heeft geleid tot aanvullende overeenkomsten inzake het project De Scheg Oost. Via de anterieure overeenkomsten kunnen en zullen de kosten van de gemeente op VORM worden verhaald.



De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het TAM-omgevingsplan worden verhaald op de ontwikkelaar van het project De Scheg Oost, op basis van een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar VORM.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Nadat het TAM-omgevingsplan is vastgesteld, zal het TAM-omgevingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn (plus één dag) kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan treedt in werking na vier weken na de bekendmaking. Bij de Afdeling kan, naast het indienen van beroep, tegelijkertijd een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval kan de werking van het TAM-omgevingsplan, bij toekenning van de voorlopige voorziening, worden opgeschort totdat op het beroep is beslist door de Afdeling.

Evaluatie

Niet van toepassing: de woningen zijn in aanbouw of reeds opgeleverd.
Een evaluatie van het vergunningsvrij bouwen maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen als geheel.

Duurzaamheidsaspecten

De duurzaamheid uitgangspunten en kenmerken van het vorige plan zijn nog steeds van toepassing bij de herontwikkeling.

Bijlagen

- Nota van Wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost (zie bijlage 13 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan).
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d - De Scheg Oost: Verbeelding, Regels en Toelichting, en Bijlagen bij de Toelichting.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

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