Gemeente Amstelveen

Projectnota Ontwikkelgebied Krijgsman

Versie 1.04
Stedelijke Ontwikkeling
11 februari 2026
Zaaknummer: Z25-149401

Project : Krijgsman
Zaaknummer FUSE : Z25-149401
Portefeuillehouder : Floor Gordon

Inleiding

De initiatiefnemer, Rijsterborgh Vastgoed B.V., is eigenaar van drie ontwikkelkavels op de locatie ‘Krijgsman’ en heeft het plan om hier een hotel van maximaal 20.000 m² b.v.o. en twee kantoor-villa’s van respectievelijk 6.500 m² en 8.000 m² b.v.o. te realiseren. De voorgestane ontwikkeling is op onderdelen in strijd met de regels van het omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een (of meerdere) omgevingsvergunning(en) voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).
Initiatiefnemer heeft het initiatief uitgewerkt in een schetsplan en volgens ons participatiebeleid daarover participatie gevoerd. Volgens de vaste werkwijze voor initiatieven die van het omgevingsplan afwijken, is het initiatief eerst op wenselijkheid beoordeeld. De wenselijkheid is inmiddels bepaald en door de initiatiefnemer aangetoond en onderbouwd.
Het schetsplan is in het voorjaar 2025 ontvangen en het verslag van de participatie is op 26 november 2025 ontvangen. De kavelpaspoorten uit het schetsplan zijn gecheckt op stedenbouwkundige inpassing. Een integrale toetsing dient nog gedaan te worden, net zoals toetsing aan de ladder duurzame stedenbouw. Na vaststelling van deze projectnota wordt het schetsplan uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp en daarop vindt de integrale toetsing plaats.
Deze projectnota dient om de raad te laten besluiten over afwijkingen van het door de raad vastgestelde kaderstellende beleid.
Deze projectnota bevat ook een kort verslag van de participatie door de initiatiefnemer en de uitkomst daarvan. Tot slot bevat de projectnota een toelichting op het vervolg van het project en de financiële aspecten.

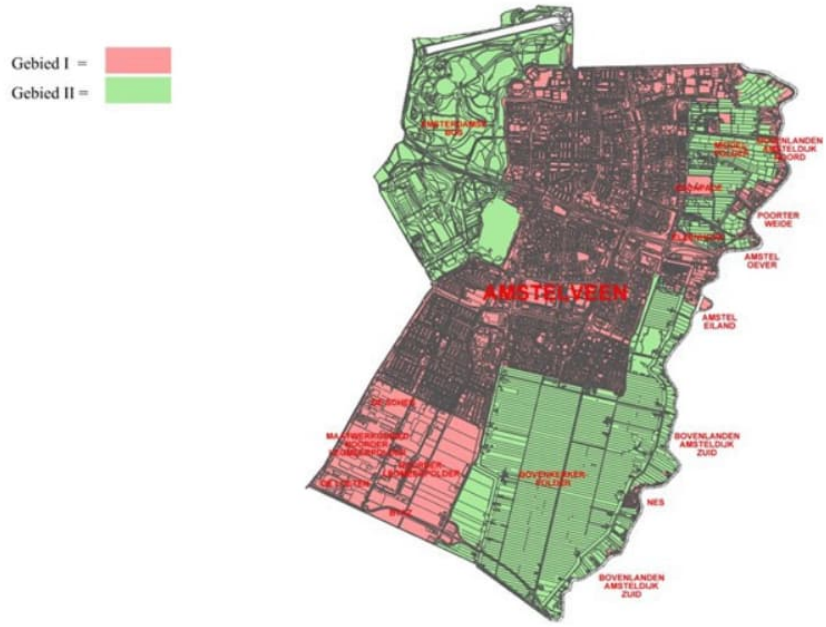
Adviesrecht en kaderstellend beleid

Het adviesrecht van de raad speelt een belangrijke rol bij afwijkingen van het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet kan het college van burgemeester en wethouders (B&W) omgevingsvergunningen verlenen voor activiteiten die niet in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. In bepaalde gevallen moet het college echter eerst een bindend advies van de raad verkrijgen. De raad heeft bepaald in welke gevallen het advies benodigd is.
Daarbij is een advies niet benodigd als een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit binnen het kaderstellende beleid past.

De raad mag alleen advies geven binnen de juridische kaders van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat de raad moet beoordelen of een voorgestelde afwijking van het omgevingsplan past binnen de goede ruimtelijke ordening en de lange termijn doelen van de gemeente, en dat het advies binnen de juridische kaders moet blijven en niet in strijd mag zijn met instructieregels van het Rijk en de provincie.

Het beleid inzake adviesrecht van Amstelveen is online te vinden op deze pagina: Adviesrecht gemeente Amstelveen

Het adviesrecht is in Amstelveen ingedeeld in twee gebieden. Onderstaande kaart geeft deze gebieden aan:



Ieder gebied heeft een eigen set regels die staan in artikel 2 en 3. De voorliggende kavels liggen in gebied 1. In deze projectnota zijn daarom alleen de regels voor gebied 1 opgenomen.

Artikel 2 Specifiek voor gebied I
Onder de aangewezen categorieën van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a, lid b. onder 1, specifiek voor gebied I, worden verstaan:

a. het bouwen van meer dan 5 woningen;
b. het oprichten en/of gebruiken van een of meerdere hoofdgebouwen en eventuele bijbehorende bouwwerken (anders dan wonen) op één locatie, met een maximale bruto-vloeroppervlakte (op basis van NEN 2580) van meer dan 2500 m²;
c. het uitbreiden van een bestaand gebouw (niet zijnde woning), waarbij de functie niet wijzigt en de bestaande bruto-vloeroppervlakte (op basis van NEN 2580) met minimaal 50% wordt uitgebreid;
d. het oprichten of uitbreiden en/ of gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 15 meter.

Artikel 4 Geen advies noodzakelijk
Advies van de gemeenteraad voor een aanvraag waarvoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van toepassing is, is niet nodig wanneer de in artikel 2 en 3 genoemde activiteiten past binnen kaderstellend beleid waarover reeds door de gemeenteraad is besloten.

Afwijking van beleid

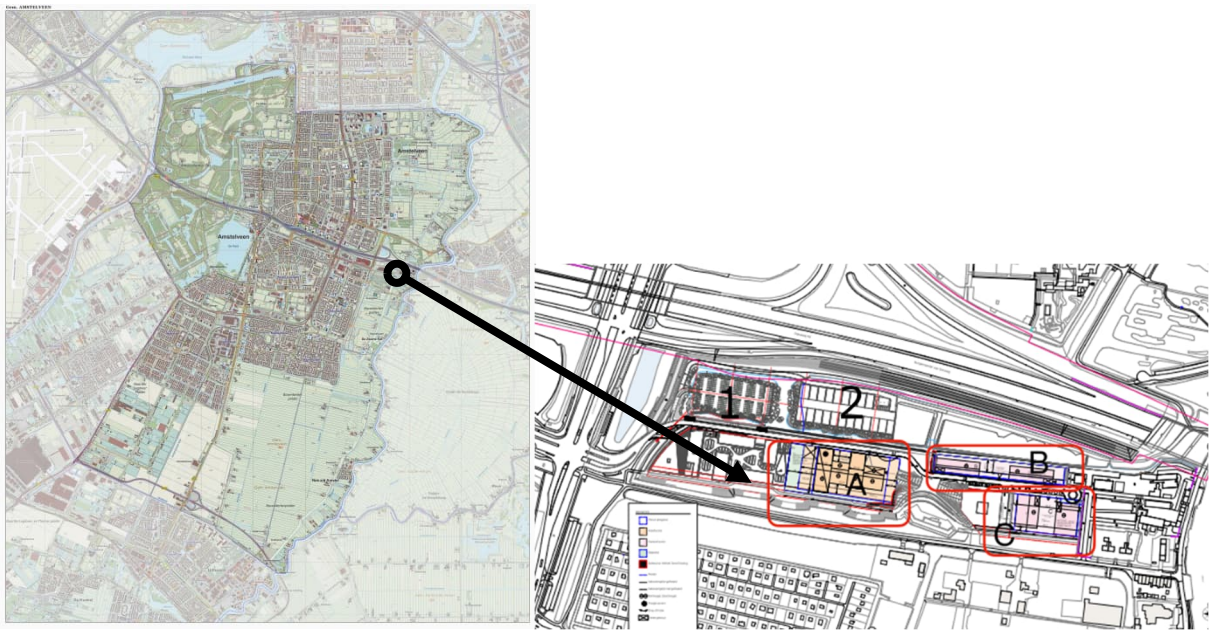
Advies hoeft niet te worden gegeven als de raad voor de locatie en het specifieke project al beleid op maat heeft vastgesteld. Deze projectnota is daar mede voor bedoeld. Op basis van de beleidstoets die eerder is uitgevoerd blijkt op welke punten het project strijdig is met kaderstellende beleid. Op die punten stelt deze projectnota specifiek voor deze locatie en dit project beleid op maat voor. Door het vaststellen van dit maatwerk is het niet meer nodig om in het proces van de aanvraag omgevingsvergunning advies te vragen. Het vaststellen van een projectnota heeft meerdere voordelen. De raad is in een vroeg stadium betrokken bij het voornemen van de ontwikkeling en kan eerder sturen, de initiatiefnemer heeft in een vroeger stadium van de uitwerking van de ontwikkeling zekerheid over het mogen afwijken van kaderstellend beleid en de procedure van de omgevingsvergunning heeft een veel kortere doorlooptijd.

In deze projectnota worden de voor dit project benodigde afwijkingen van het door de raad vastgestelde kaderstellende beleid besproken. De raad wordt gevraagd over deze afwijkingen een besluit te nemen.

Nadat de raad het besluit heeft genomen en daarmee maatwerk beleid voor dit initiatief op deze locatie heeft vastgesteld, kan het college van B&W medewerking aan het initiatief verlenen middels een (of meerdere) omgevingsvergunning(en) voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (de BOPA). Daarbij is het adviesrecht van de raad niet meer nodig, omdat met de vaststelling van deze projectnota kaderstellend beleid ten behoeve van de voorliggende locatie is vastgesteld.

1. Planvorming en projectbeschrijving

Locatie



1.1 Huidige situatie

De huidige situatie van het gebied Krijgsman is een bedrijvenpark met kantoor- en bedrijfsbebouwing. Op de locatie Krijgsman 1-25 zijn diverse kantoren gevestigd en op de locatie Krijgsman 75 is het kantoor van Hewlett Packard gevestigd. Tevens is het gemeentelijke slibdepot en een onderdeel van de gemeentelijke grondbank op deze locatie gesitueerd, aan de noordzijde van de Krijgman.
De ontwikkeling van dit gebied is gestart in 2001 en tot op heden zijn er nog steeds drie kavels niet tot ontwikkeling gekomen. Deze kavels zijn op bovenstaande figuur aangeduid met kavel A, B en C. Op grond van het vigerende omgevingsplan hebben deze kavels de functie Bedrijf. Op kavel A is een tijdelijke parkeervoorziening aangebracht ten behoeve van een deel van de parkeerbehoefte van de kantoorlocatie Krijgsman 1-25. Die parkeervoorziening dient te worden verplaatst. De locatie waar permanent in deze parkeerbehoefte kan worden voorzien (op bovenstaande figuur aangeduid met kavel 1) ligt ten noorden van de bestaande kantoren Krijgsman 1-25, naast de gemeentelijke grondbank (op bovenstaande figuur aangeduid met kavel 2). Dit betreft een gemeentelijke grondpositie en daarvoor is een gronduitgifte van in de vorm van een recht van opstal in voorbereiding ten behoeve van de realisatie van een parkeerterrein met 162 plekken. De daarmee samenhangende grondexploitatie is door de raad vastgesteld in 2024. Op kavel 2 wordt de bestaande grondbank definitief ingepast, de raad heeft hierover besloten bij het vaststellen van de Perspectiefnota 2026. Voor deze beide ontwikkelingen zal een BOPA worden aangevraagd om de realisatie (planologisch) mogelijk te maken. Het adviesrecht van de raad is op deze aanvragen niet van toepassing. Nadat het nieuwe parkeerterrein is gerealiseerd, komt het tijdelijke parkeerterrein te vervallen en komt kavel A weer vrij voor de realisatie van een bouwplan.

1.2 Ambitie op hoofdlijnen

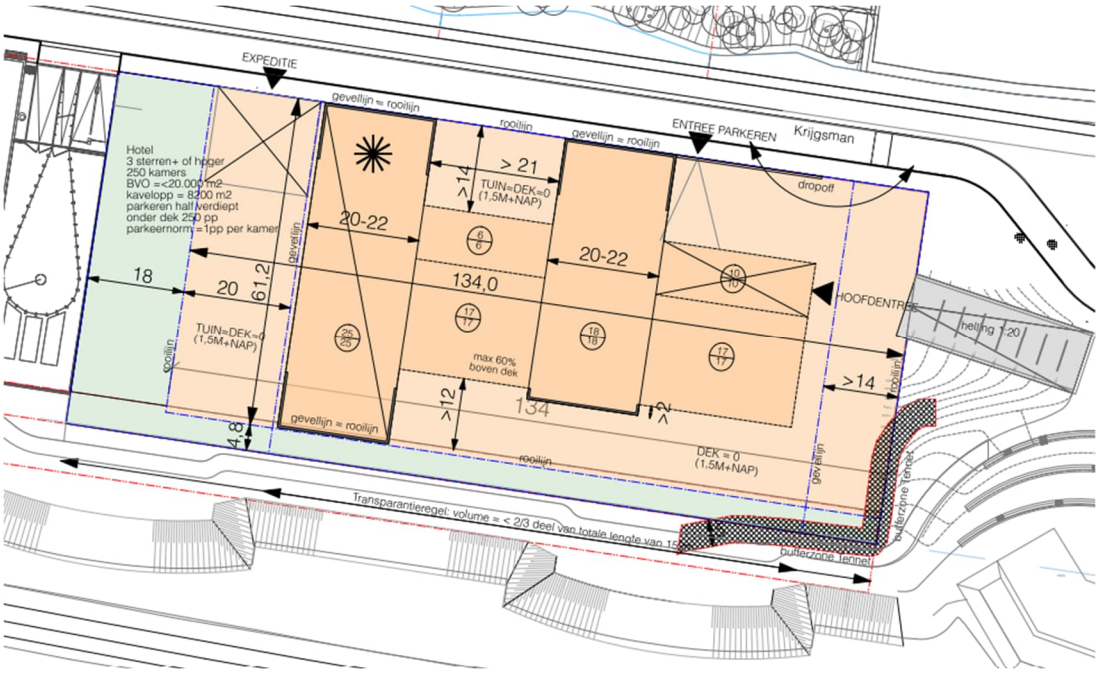
De ambitie op hoofdlijnen is het ontwikkelen van de drie nog in te vullen kavels op de locatie aan de Krijgsman. Voor de bedrijfsfunctie is in de huidige markt weinig animo en de initiatiefnemer wenst tot een andere invulling te komen. De initiatiefnemer wil een op kavel A een hotel ontwikkelen met circa 250 kamers en max 20.000 m^2 b.v.o. (minimaal 3 sterren) en op kavel B en C twee kantoorvilla's van respectievelijk 6.500 m^2 en 8.000 m^2 b.v.o. Daarnaast wordt op de locatie Krijgsman ook uitvoering gegeven aan de realisatie van de hiervoor omschreven parkeervoorziening op kavel 1 en aan de definitieve inpassing van de gemeentelijk grondbank op kavel 2.

1.3 Functionele ontwikkeling en programma

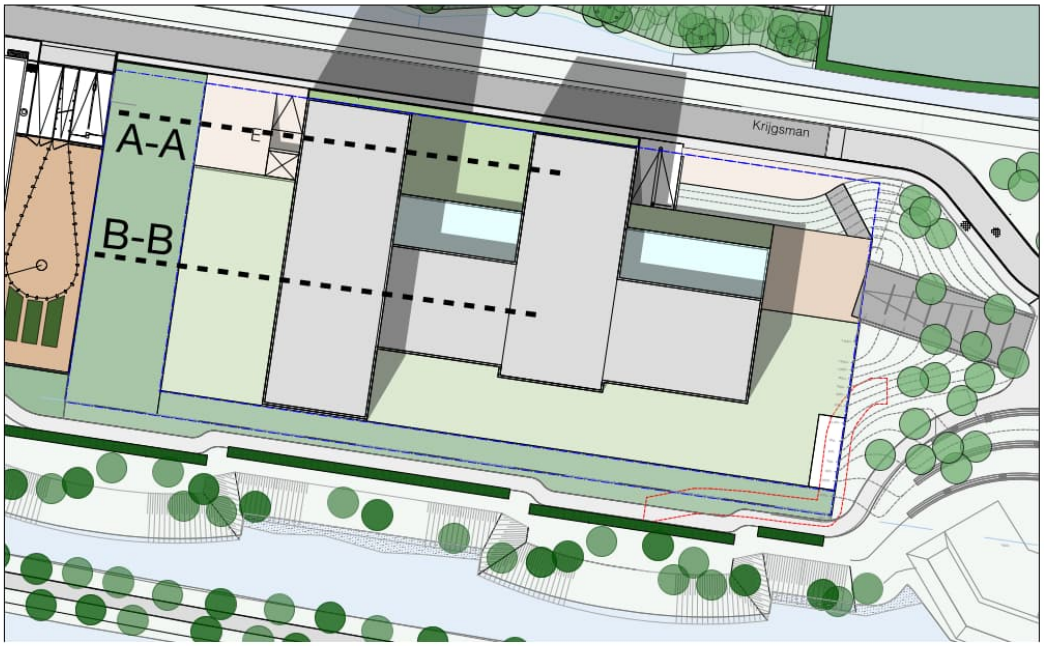
Project 'Krijgsman' bestaat uit drie kavels (kavel A, B en C) ten behoeve van de ontwikkelingen van de particuliere initiatiefnemer en twee kavels (kavel 1 en 2) ten behoeve van door de gemeente uit te geven grondpositie voor het realiseren van een parkeerterrein en de definitieve inpassing van de gemeentelijke grondbank.

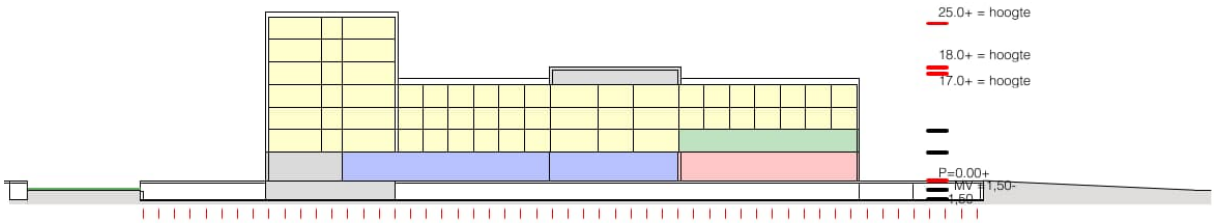
Kavel A

Voor kavel A is een hotelontwikkeling beoogd. De beoogde segmentering is een hotel met minimaal 3 sterren, gericht op de zakelijke markt en leisure in het hogere segment. De voorgestelde hotelfunctie op deze locatie past in de Nota Accomodatiestrategie en Toeristenbelasting.
De bouwenvelop is opgenomen in onderstaande figuur.

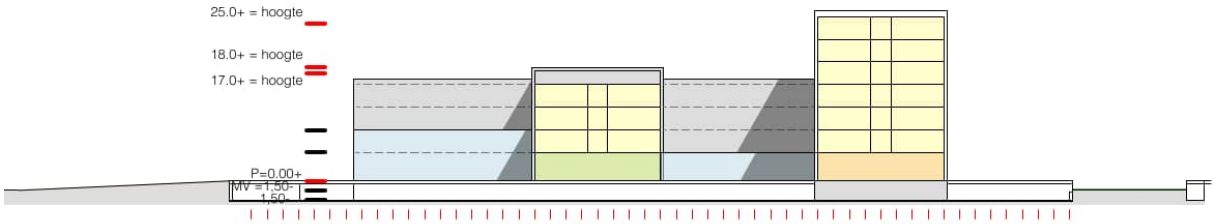


De configuratie van bestaande bebouwing aan de Krijgsman wordt in het hotelvolume geïnterpreteerd. De opbouw van het te ontwerpen gebouw moet ervoor zorgen dat er aan de Krijgsman meer geleding komt. Het gebouw kent variërende bouwhoogtes, gemeten vanaf het peil van het dek van de half verdiepte parkeervoorziening. Dat peil is 1,5m hoger dan maaiveld.
De zuidzijde van het gebouw verloopt van 17 meter naar 25 meter. De geleding van gebouw aan de zijde van de Krijgsman kent ook lagere bouwhoogtes, namelijk 6 en 10 meter. De bouwhoogte wordt hierbij gemeten vanaf het dek van de half verdiepte parkeervoorziening. Het hoogteaccent is inclusief verhoogd dek ongeveer gelijk aan de maximale hoogte van 27 meter die volgens het omgevingsplan geldt voor het bestaande kopgebouw op Krijgsman 1-25.
De maximale bouwhoogte in het omgevingsplan van de huidige op kavel A benoemde functie “Bedrijf” is 17 meter. Voor het mogelijk maken van de beoogde bouwhoogtes voor kavel A is een afwijking nodig van het omgevingsplan en voor een deel dient een afwijking van de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019 te worden vastgesteld.
Op onderstaande dwarsdoorsnede is te zien hoe deze hoogten tot stand komen: Een verhoogd maaiveld ten behoeve van een gedeeltelijk verdiepte parkeervoorziening van ca 1,5 m boven het niveau van de weg (Krijgsman) en daar boven op een gebouw van deels 25 en deels 18m hoog. Tezamen is dat 26,5 en 19,5 m hoog gemeten vanaf het niveau van de kruin van de weg.





Doorsnede B-B

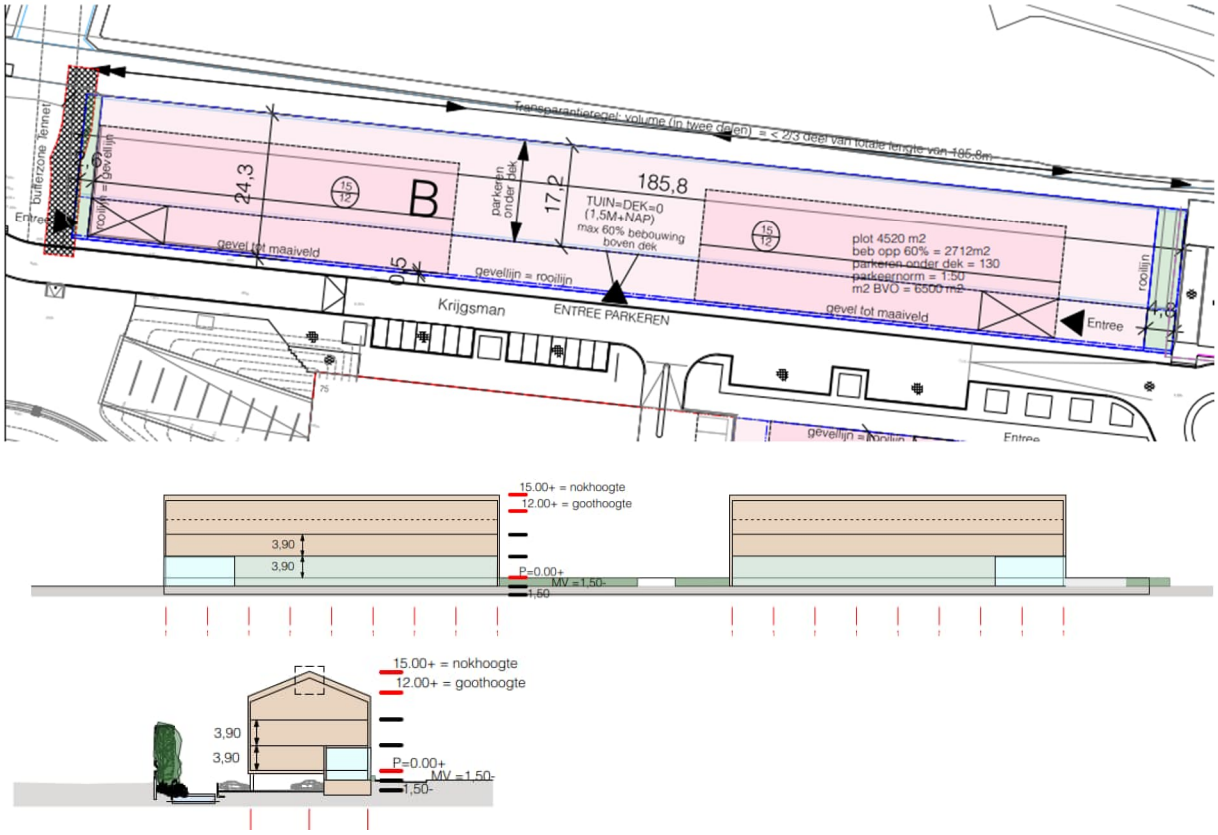


Doorsnede A-A

De hoeveelheid parkeerplaatsen dient bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning afgestemd te zijn op de functies en de dan geldende parkeernota. Het maximale bouwvolume betreft 20.000 m^2 b.v.o. Hiervoor wordt geen afwijkende parkeernorm vastgesteld.

Kavel B

Kavel B is de schakel tussen de historische bebouwing op het terrein van de voormalige kruitfabriek aan de Amsteldijk Zuid en kavel A. Hier beoogt de initiatiefnemer een 100% kantoorfunctie. Deze kantoorontwikkeling is niet voorzien in het vigerende kantorenbeleid.
De bouwenvelop van Kavel B staat in onderstaande figuur.



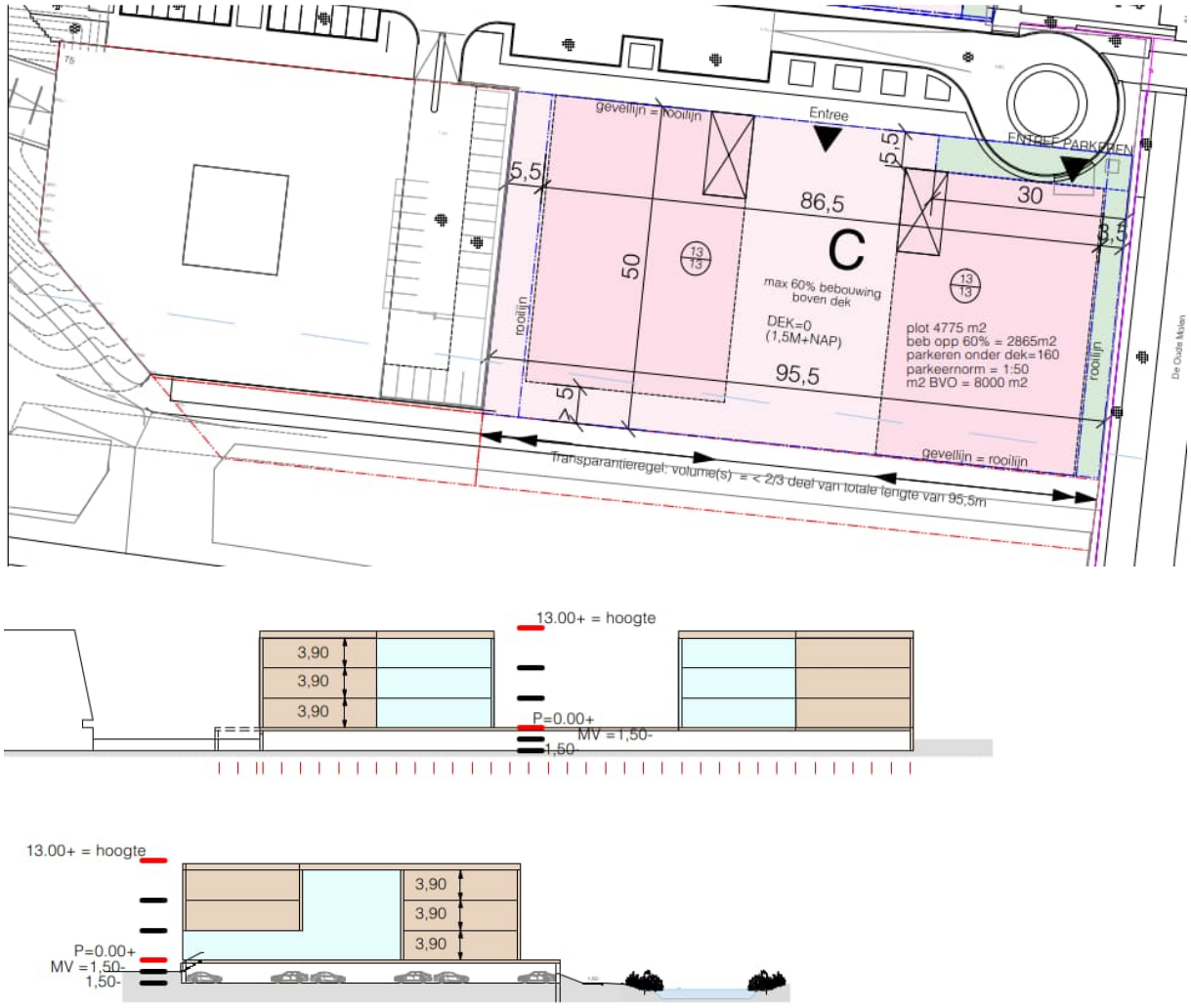
De vorm van kavel B grijpt terug op het verleden en geeft ruimte voor twee gebouwen met een totale ontwikkeling van 6.500 m^2 b.v.o. De gebouwen hebben een kantoorfunctie maar door de hoge begane grond en aansluiting op het maaiveld is het mogelijk hier meer publieke of showroomachtige functies aan toe te voegen. Door een lange parkeervoorziening half verdiept te maken staan de gebouwen half op deze parkeervoorziening. Tussen de gebouwen is de entree voor de parkeervoorziening gesitueerd. Het dek krijgt een groene invulling zodat het landschap doorloopt.
De gebouwen staan met hun gevel aan de Krijgsman en zijn redelijk solitair te ervaren. De gebouwen zijn in drie lagen en hebben een zadeldak, refererend naar de vroegere loodsen. De bouwhoogte is 15 meter, gemeten vanaf het peil van het dek van de half verdiepte parkeervoorziening (+1,5 m boven het niveau van de kruin van de weg). Er wordt gewerkt met een verdiepingshoogte van 3,9 meter om huidige constructies zoals houtbouw mogelijk te maken. De maximaal beoogde bouwhoogte is hoger dan in het omgevingsplan is toegelaten (13m). Hiervoor dient een afwijking van de bouwhoogte te worden vastgesteld. De beoogde bouwhoogte past echter wel binnen de gestelde bouwhoogten uit de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019.

Op de kavel past volgens de opgave van initiatiefnemer binnen het bouwvlak een half verdiepte parkeervoorziening met 130 parkeerplaatsen. De nota Parkeernormen 2021 vraagt hier 2,3 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o. kantoor. Om de ontwikkeling van maximaal 6.500 m² b.v.o. kantoor mogelijk te maken is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² b.v.o. kantoor nodig. Hiervoor dient een afwijking van de parkeernorm voor de kantoorfunctie te worden vastgesteld.

Kavel C

Op kavel C beoogt de initiatiefnemer ook een 100% kantoorfunctie. Deze kantoorontwikkeling is niet voorzien in het vigerende kantorenbeleid. Kavel C is ook een schakel tussen de historische bebouwing op het terrein van de voormalige kruitfabriek en kavel A. Alleen is hier de verhouding

anders dan bij kavel B. Hier grijpt men terug op de landschappelijke positie van de blokken. De positie naast het terrein van de kruitfabriek aan de kruitmolen maakt dat hier meer een paviljoen of objectmatige volume(s) op zijn plek is. Er zijn twee blokken opgenomen met een totale ontwikkeling van 8.000 m^2 b.v.o.
Er wordt hier flexibiliteit mogelijk gehouden om in plaats van twee gebouwen één gebouw te kunnen maken. Daarbij blijft de maximale bebouwingspercentage zoals nu in de omgevingsplanregels staat van toepassing. De parkeervoorziening is half verdiept. De gebouwen staan op deze parkeervoorziening. De entrees liggen op het dek en zijn via een gezamenlijke opgang te bereiken vanaf maaiveld. Het dek krijgt een groene opvulling zodat het landschap doorloopt.
De bouwhoogte is 13 meter, gemeten vanaf het peil van het dek van de half verdiepte parkeervoorziening (+1,5 m boven het niveau van de kruin van de weg). De maximaal beoogde bouwhoogte is daarmee hoger dan in het omgevingsplan is toegelaten (13m). Hiervoor dient een afwijking van de bouwhoogte te worden vastgesteld. Dit past echter binnen de gestelde bouwhoogten uit de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019 en binnen het kaderstellende beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld.
De bouwenvelop en de bouwhoogte is aangegeven in onderstaande figuur:



Op de kavel past volgens de opgave van initiatiefnemer binnen het bouwvlak een half verdiepte parkeervoorziening met 160 parkeerplaatsen. De nota Parkeernormen 2021 vraagt hier 2,3 parkeerplaats per 100m^2 kantoor. De parkeernorm die we hier hanteren is in afwijking van de parkeernorm uit de nota parkeernormen Amstelveen 2021 minimaal: 1 parkeerplaats op 50m2 b.v.o.

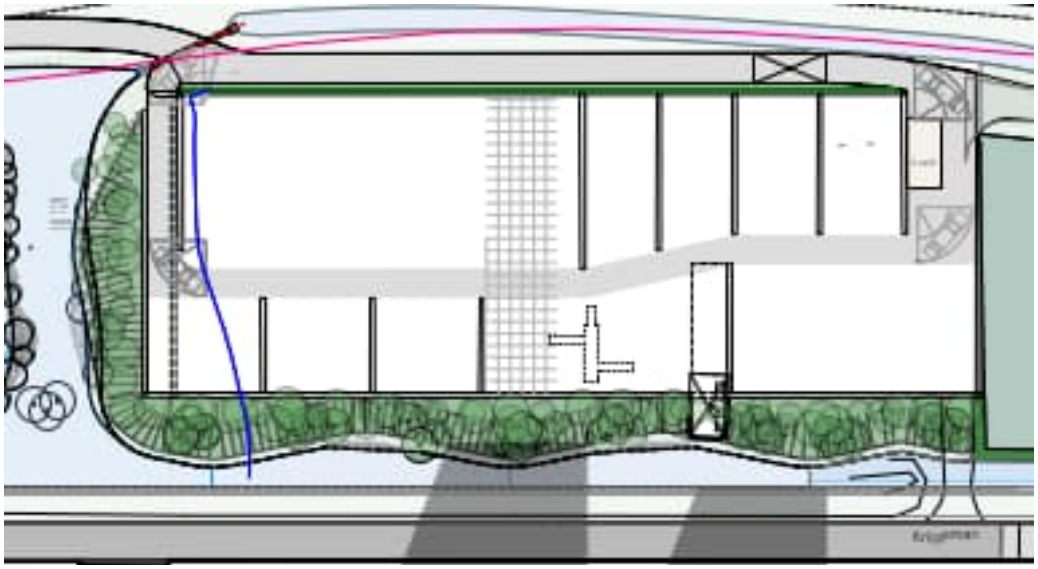
Om de ontwikkeling van maximaal 8.000 m² b.v.o. kantoor mogelijk te maken is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² b.v.o. kantoor nodig. Hiervoor dient een afwijking van de parkeernorm voor de kantoorfunctie te worden vastgesteld.

Kavel 1



Tegenover het bestaande kantoorgebouw Krijgsman 1-25 wordt op kavel 1 een parkeereiland van 162 parkeerplaatsen aangelegd. Dit parkeereiland is bedoeld als parkeeroplossing voor de bestaande parkeerbehoefte van de kantoren op Krijgsman 1-25, die nu tijdelijk is opgelost op kavel A. De parkeervoorziening wordt landschappelijk ingepast. Een omgevingsvergunning aanvraag kan middels een BOPA procedure in behandeling worden genomen.

Kavel 2



Op kavel 2 wordt de bestaande gemeentelijke grondbank definitief ingepast in het gebied. De grondbank wordt landschappelijk ingepast. Een omgevingsvergunning aanvraag kan middels een BOPA procedure in behandeling worden genomen.

1.4 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

De drie omschreven kavels A, B en C vormen een eenheid en zorgen voor een geleidelijke overgang van historische bebouwing naar historisch landschap. Het initiatief kan gezien worden als sluitstuk van de stad of, vanuit de andere kant gekeken een geleidelijke opening van de stad. Een groene uitstraling is hierbij essentieel en is onderdeel van het initiatief.

1.5 Afwijking van het omgevingsplan

Het vigerende bestemmingsplan, als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen, betreft het “bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015” en laat het volgende toe:



Kavel A:
Artikel 10 Bedrijf - 5

- 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Bedrijven genoemd in Bijlage 2 en Bijlage 3 onder de categorieën I, II en III, waarvan het aandeel van de administratieve ruimten per vestiging niet hoger mag zijn dan 70% van de gerealiseerde bruto vloeroppervlakte, een eventueel gebouwde parkeervoorziening niet meegerekend, met een maximum van 2000 m^2 bruto vloeroppervlakte;
b. Parkeergarage;

met de daarbij behorende:

c. Bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

d. Ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
e. Groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. Detailhandel ten dienste van het bedrijf.

Maximaal toegestane bouwhoogte is 17m

Kavel B:
Artikel 9 Bedrijf - 4

- 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Bedrijven genoemd in Bijlage 2 en Bijlage 3 onder de categorieën I, II en III, waarvan het aandeel van de administratieve ruimten per vestiging niet hoger mag zijn dan 50% van de gerealiseerde brutovloeroppervlakte, een eventueel gebouwde parkeervoorziening niet meegerekend met een maximum van 2000 m^2 brutovloeroppervlakte;

met de daarbij behorende:

b. Bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

c. Ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
d. Groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
e. Detailhandel ten dienste van het bedrijf.

Maximaal toegestane bouwhoogte is 13m

Kavel C:
Artikel 8 Bedrijf - 3

- 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Bedrijven genoemd in Bijlage 2 en Bijlage 3 onder de categorieën I, II en III, waarvan het aandeel van de administratieve ruimten per vestiging niet hoger is dan 70% van het gerealiseerde brutovloeroppervlak, een eventueel gebouwde parkeervoorziening hierbij niet meegerekend;

met de daarbij behorende:

b. Bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

c. Ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
d. Groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
e. Detailhandel ten dienste van het bedrijf.

Maximaal toegestane bouwhoogte is 13m

Het initiatief past NIET binnen het omgevingsplan omdat:
Op alle drie de kavels een bedrijvenbestemming leidend is, waarvan slechts een gedeelte als kantoorruimte in gebruik mag worden genomen.
Op kavel A is beoogd een hotel ontwikkeling te faciliteren. Dat is strijdig met de bedrijfsfunctie en de bouwvlakken. Ook is de voorgestelde bouwhoogte hoger dan toegestaan.

Op kavel B en C worden 100% kantoren beoogd, terwijl het bestemmingsplan daar verschillende categorieën bedrijfsbebouwing toelaat met slechts een percentage administratieve ruimten.

Kavels 1 en 2:
Artikel 16 Groen
16.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen-slibterrein' is een slibterrein toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorie' dient het aanwezige monumentale verdedigingswerk (post nr. 12) in stand te worden gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

d. parkeervoorzieningen;
e. fietsenstalling;
f. fiets-, voet en ruiterpaden;
g. speelvoorzieningen;
h. water, waterlopen en waterpartijen;
i. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
k. bruggen.

De voorgestane ontwikkeling is in strijd met de regels van het omgevingsplan omdat in de groen bestemming parkeren slechts ondergeschikt aan de groenvoorziening kan zijn en er geen specifieke functieaanduiding voor een grondbank is opgenomen.

2. Aangepast beleid

2.1 Inleiding

Om aan een BOPA of omgevingsplanwijziging mee te kunnen werken, moet het initiatief passen binnen het gemeentelijke beleid zoals dat is neergelegd in de omgevingsvisie en programma's en beleidsregels. Ook moet het initiatief voldoen aan de instructieregels van het Rijk en van de provincie.

Er is door het college van burgemeester en wethouders een beleidstoets opgesteld waarin de beleidsmatige wenselijkheid is beoordeeld. Hierna is door initiatiefnemer op 25 november 2025 een avond voor participatie georganiseerd. Het verslag daarvan is als bijlage bij de beleidstoets gevoegd. Hierop heeft het college geconstateerd dat er in beginsel sprake is van een wenselijk initiatief, en is daarbij van drie stedenbouwkundige richtlijnen uitgegaan voor kavels A, B en C. Het college heeft deze beleidstoets op 16 december 2025 in de besluitvorming omtrent de wenselijkheid vastgesteld.

De conclusie is dat het grootste deel van het initiatief past binnen door de raad vastgesteld kaderstellend beleid. Er zijn enkele onderwerpen waarbij dat niet het geval is. Deze onderwerpen worden hieronder beschreven en door specifiek voor deze kavel en deze initiatieven toegespitst beleid vast te stellen, kan volgens het "*Beleid inzake adviesrecht voor de gemeenteraad van Amstelveen*" direct zonder dat het adviesrecht nog van toepassing is een BOPA procedure worden doorlopen. Dat betekent dat de gemeenteraad, in het kader van voornoemd beleid, geen advies meer hoeft te geven alvorens het college van burgemeester en wethouders kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning die benodigd is voor de realisatie van dit bouwplan.

Hoogbouwelement:
De omgevingsvisie wijst de kavel aan als bestaand ontwikkelgebied. In dergelijke gebieden stelt de omgevingsvisie dat verdichting en hoogbouw waar dat passend is mogelijk gemaakt kan worden. Per situatie wordt beoordeeld hoe hoogbouw in hoogte en verschijningsvorm het beste kan aansluiten op de bestaande situatie. Daarmee bepaalt de uitwerking of deze hoogbouw als passend binnen het kaderstellende beleid beschouwd kan worden. Dit kaderstellende beleid is de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019 (hoogbouwvisie). Deze kavel valt buiten de hoogbouwzone's zoals deze in de hoogbouwvisie zijn opgenomen. Hoger bouwen dan 18m is strijdig met het hoogbouwbeleid, maar past wel in lijn met de ontwikkelingen die in de omgevingsvisie worden genoemd. Aanpassen van het hoogbouwbeleid op deze kavel is daarmee gerechtvaardigd, zodat alsnog aan het initiatief medewerking kan worden verleend.

Bedrijventerreinenbeleid en kantorenbeleid:
De Kantorenvisie Amstelveen 2024 en de Bouwsteen Strategie Werklocaties Amstelveen zijn van toepassing. Krijgsman blijft behouden als werklocatie bij een wijziging van een bedrijfsfunctie naar een kantorenfunctie. Daardoor is er geen strijd met het werklocatiebeleid.
Het kantorenbeleid stimuleert concentratie van kantoren rondom de Beneluxbaan en het stadshart. Dit wordt het kantorenconcentratiegebied genoemd. Kantoren kunnen daarbuiten wel worden gebouwd, maar dat heeft beleidsmatig niet de voorkeur. De locatie Krijgsman wordt in dit beleid wel als potentiële kantorenlocatie genoemd. Nu het bestaande omgevingsplan al een bedrijfsfunctie met 70% administratieve ruimten toekent en de locatie wel als potentiële kantorenlocatie wordt genoemd is dat voldoende onderbouwing om de conclusie te trekken dat deze ontwikkeling passend is voor Krijgsman.
Geconcludeerd wordt dat deze voorgestelde kantoorontwikkeling niet voorzien is in door de raad vastgesteld kaderstellend beleid, doch wel op basis van de bestaande beleidsstukken gemotiveerd kan worden.

Parkeerbeleid:
De Nota Parkeernormen Amstelveen 2021 (gerectificeerde versie) stelt hier een parkeernorm voor kantoren gelegen in zone D van 2,3 parkeerplaats per 100m^2 b.v.o. kantoormeters voor kantoren zonder baliefunctie en 3,3 per 100m^2 b.v.o. voor kantoren ten behoeve van commerciële dienstverlening. De locatie is vanuit Amstelveen echter goed bereikbaar met een frequente regionale buslijn, zodat verwacht kan worden dat de op zone C toepasselijke parkeernorm hier mogelijk al voldoende

is. Die norm ligt een stuk lager: 0,9 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o. kantoor zonder baliefunctie en 1,4 parkeerplaats per 100 m^2 per kantoor ten behoeve van commerciële dienstverlening. Door voor kavel B en C een vaste norm vast te stellen, ongeacht het soort kantoor, kunnen kantoorgebouwen flexibel worden ingezet. Voorgesteld wordt die norm vast te leggen op 1 plaats per 50m^2 b.v.o. kantoor (=2 pp per 100 m^2 b.v.o.).

Financiële aspecten

Het plan voor de Krijgsman bestaat uit 3 ontwikkelkavels waarop de initiatiefnemer zijn eigen bouwplan ontwikkelt. Dit betekent dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de nieuwbouw van zijn eigen complex op zijn eigen kavel en dat ook alle kosten die hiermee gepaard gaan worden gedragen door de initiatiefnemer.

Voor het verlenen van medewerking aan het plan van initiatiefnemer dient een anterieure overeenkomst tot stand te komen voor het maken van afspraken over het wettelijk kostenverhaal alvorens een BOPA procedure wordt doorlopen. Het kostenverhaal bestaat uit:
1. Plankosten: dit betreffen onder andere de gemeentelijke kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedures, het opstellen van overeenkomsten en begeleidingskosten.
2. Ingrepen in het openbaar gebied: dit betreffen de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen Amstelveen een bijdrage moeten doen. Conform de Nota Bovenwijkse voorzieningen, die door de gemeenteraad is vastgesteld, is de bijdrage gerelateerd aan de ontwikkeling per m^2 woning of voorzieningen.
3: Nadeelcompensatie: eventuele nadeelcompensatie komt voor rekening van initiatiefnemer.

Bestuurlijk vast te stellen uitgangspunten

De volgende drie beleidsonderdelen worden met deze projectnota in afwijking van het bestaande kaderstellende beleid op maat voor deze ontwikkelingen op deze gebiedsontwikkelingen vastgesteld:

a. Afwijking van de Hoogbouwvisie Amstelveen 2019:

   Vaststellen dat op kavel A een hoogteaccent van 27 m is toegestaan en kavel B en C op 19 m en 20 m gemeten vanaf de kruin van de weg.

   Waarom: Het omgevingsplan staat op kavel A een maximale bouwhoogte van 17 m toe. Het initiatief beoogt een hotel met bouwhoogte tot 27 m (inclusief verhoogd dek bovenop half verdiepte parkeervoorziening).

b. Afwijking van het kantorenbeleid:

   Vaststellen dat op kavels B en C een 100% kantoorfunctie mag worden gerealiseerd (6.500 m^2 en 8.000 m^2 b.v.o.)

   Waarom: Het huidige kantorenbeleid concentreert kantoren rond de Beneluxbaan en Stadshart. Kavels B en C liggen daarbuiten, worden wel als potentiële kantorenlocaties genoemd en zijn nu bestemd voor bedrijfsfuncties met een forse mogelijkheid voor op kantoren gelijkende functies.

c. Afwijking van de Nota Parkeernormen Amstelveen 2021:

   Vaststellen van een vaste parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m^2 b.v.o. kantoor voor de kavels B en C.

   Waarom: De geldende norm is 2,3 parkeerplaatsen per 100 m2 b.v.o. kantoor. Het plan vraagt om een lagere norm vanwege OV-bereikbaarheid en flexibiliteit.

Raadsvoorstel

De volgende besluiten dient te worden opgenomen in het raadsvoorstel:

De projectnota ontwikkelgebied Krijgsman vast te stellen.