Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 51

Datum B&W-besluit 1 juni 2021

Voor de raadsvergadering van
7 juli 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Kersten
020-5404331
r.kersten@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 24 juni 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan Uilenstede - Kronenburg

Gevraagd besluit

1. De ingediende zienswijzen, zoals behandeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de Nota van Beantwoording en Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg;
2. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels anterieure overeenkomsten;
3. Het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg met planidentificatienummer NL.IMRO.0362.20A-VG01 gewijzigd vast te stellen met toepassing van artikel 1.6 en 1.6a Crisis en herstelwet;
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 21 mei 2021
5. Het Beeldkwaliteitplan Kronenburg–Uilenstede vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De ambitie is om op Kronenburg-Uilenstede een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied te realiseren en kansen te creëren om uit te groeien tot een plek waar studenten, bedrijven, ondernemers, onderwijsgevenden en onderzoekers elkaar eenvoudig kunnen ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen. Door Kronenburg in samenhang met Uilenstede als onderdeel van de gebiedsontwikkeling op de Zuidas tot gemengd stedelijk milieu te transformeren, kan hier in het perspectief van "Nederland kennis- en innovatieland" – een veelzijdige en dynamische campus worden gecreëerd.

Dankzij de ligging van Kronenburg pal naast de bestaande studentencampus Uilenstede, nabij de Vrije Universiteit en de Zuidas, zijn er unieke kansen om het deels leegstaande gebied een nieuw perspectief te geven. Een interactief milieu voegt enorme waarde toe aan het gebied. Hierdoor kan een startup klimaat en een hoogwaardig economisch gebied ontstaan met een hoge toegevoegde waarde en een kennis en innovatie klimaat. Door het creëren van een incubator/broedplaats kan Kronenburg in samenhang met Uilenstede een werkgebied van de toekomst worden. In de tweede plaats kan op Kronenburg een fysieke locatie worden gevonden om het tekort aan studentenhuisvesting in de regio op hoogwaardige wijze, aansluitend op bestaande en nieuwe faciliteiten, in te lopen. Daarnaast kan Kronenburg juist door middel van de toevoeging van studentenhuisvesting (als kritieke massa) ook een locatie worden om de economische groei, kennis en innovatie en banen van de toekomst te vestigen/faciliteren en draagt op unieke wijze bij aan de verwezenlijking van de internationale ambities van de metropoolregio.

De hierboven geschetste ambitie resulteert in een programma dat bestaat 2500 studentenwoningen in de sociale huur, waarvan 1250 onder de kwaliteitskortingsgrens, en

1580 extended stay kamers. Daarnaast komt er een goede mix aan voorzieningen, waaronder detailhandel, sport, fitness en horeca. Ook is er ruimte voor een nieuwe kantoorontwikkeling. De bouwplannen worden met elkaar verbonden door een openbaar toegankelijk campusterrein met een groen karakter, verbonden door langzaam verkeer routes, en diverse prettige verblijfsplekken waar men rust of reuring kan vinden. Die zijn ontworpen via soundscaping, waar bij de inrichting van de buitenruimte rekening is gehouden met geluidsbeleving en het verminderen daarvan. Naast dat is ook rekening gehouden met windhinder, bezonning en klimaatadaptatie.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Voor de ontwikkeling is het noodzakelijk bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg vast te stellen waardoor omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten kunnen worden verleend. Daarbij wordt ook voorgesteld het beeldkwaliteitplan Uilenstede-Kronenburg vast te stellen als partiele wijziging van de Welstandsnota van Amstelveen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

05. Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Kronenburg is met circa 25 ha. de grootste kantorenlocatie in Amstelveen. De kantorenlocatie grenst aan de west- en noordzijde aan de studentencampus Uilenstede. Sinds de financiële crisis die in 2009 begon, raakt het echter in verval. Een gebiedsgerichte aanpak van de leegstand door een kantorenloods heeft het tij niet kunnen keren: veel kantoren staan al lange tijd leeg (30% van de kantoren in 2018). Het gebied wordt daardoor steeds minder aantrekkelijk als werkomgeving. Dit zet de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid van het gebied onder druk, óók van zones in Kronenburg die nu nog wel economisch vitaal zijn. Dit straalt ook uit naar de naastliggende gebieden, waaronder studentencampus Uilenstede.

Kronenburg heeft een nieuwe impuls nodig. De markt vraagt om kleinschalige en flexibel in te richten kantoorruimten in aantrekkelijke en dynamische, gemengde stedelijke milieus met een hoog voorzieningenniveau. Vanuit het Platform bedrijventerreinen en kantoren (Plabeka) wordt daarom voor Kronenburg een forse transformatieopgave voorzien. Met het oog hierop is in het ‘Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Wonen in Amstelveen’, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op 9 november 2016, Kronenburg formeel aangewezen als ‘transformatiegebied’ (verandergebied).

Op dit moment is er nog steeds sprake van kantorenleegstand en zijn er braakliggende percelen op Kronenburg. Inmiddels zijn de ontwikkelingen voor Kronenburg verder uitgewerkt en is er een Gebiedsvisie door de gemeenteraad in mei 2019 vastgesteld. Ook is de ontwikkeling van Kronenburg opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) als onderdeel van de sleutelgebieden van de Metropoolregio Amsterdam. De sleutelgebieden zijn in het NOVI opgenomen als 'zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties binnen de meest gespannen woningmarktregio's'. Per 1 januari 2018 is tevens het Luchthavenindelingsbesluit gewijzigd. Dit biedt kansen om de gewenste transformatie naar een gemengd woon-werkgebied nu wel op gang brengen.

Argumenten

Door vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat een toetsingskader voor omgevingsvergunningen en kan de transformatie van Kronenburg beginnen. Door vaststelling van het beeldkwaliteitplan als wijziging van de Welstandsnota ontstaat een nieuw welstandskader voor Kronenburg-Uilenstede die de voorziene ontwikkeling in juiste banen leidt met betrekking tot welstand.

Kanttekeningen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 15 zienswijzen opgeleverd. De beantwoording hiervan is behandeld in een Nota van Beantwoording. Voorgesteld wordt om enkele zienswijzen gegrond te verklaren. In de Nota van Wijzigingen is aangegeven in hoeverre het vast te stellen bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en op grond van welke aanleiding.

Het bestemmingsplan (regels en verbeelding) zal gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingplan met betrekking tot regelingen voor stikstofdepositie en met betrekking tot bestemming Water op de planverbeelding.

Financiën

Het kostenverhaal wordt gedekt door anterieure overeenkomsten die door het college op 1 juni 2021 zijn bekrachtigd.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan, inclusief het beeldkwaliteitplan als partiele wijziging van de Welstandsnota zullen worden gepubliceerd in Staatscourant en raadpleegbaar worden gemaakt op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Vanwege de gewijzigde vaststelling dient het bestemmingsplan eerst aan de provincie te worden toegezonden en kan bekendmaking pas na zes weken plaatsvinden, tenzij de provincie met eerdere publicatie instemt.

Procedure

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het indienen van beroep start op de dag na publicatie en loopt zes weken. Aangezien artikel 1.6 en 1.6a van de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift worden aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit en kunnen geen pro-forma beroepen worden ingediend.
Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegekend.

Bijlagen

Plantoelichting vast te stellen bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg (inclusief bijlagen)
Regels vast te stellen bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg
Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg
Nota van Beantwoording zienswijzen.
Nota van Wijzigingen.
Beeldkwaliteitplan Kronenburg-Uilenstede.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie heeft het voorstel besproken. Het voorstel kan als bespreekstuk aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. GroenLinks overweegt een motie over extended stay. Naast de voorgenomen motie zijn er geen andere debatpunten.

Het voorstel aan de raad is		Aanvaarde amendementen / moties
X	Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	3.2 a en b

RAADSBESLUIT

Besluit

1. De ingediende zienswijzen, zoals behandeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg;
2. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels anterieure overeenkomsten;
3. Het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg met planidentificatienummer NL.IMRO.0362.20A-VG01 gewijzigd vast te stellen met toepassing van artikel 1.6 en 1.6a Crisis en herstelwet;
4. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 21 mei 2021
5. Het Beeldkwaliteitplan Kronenburg–Uilenstede vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2021.

De griffier,

Debby de Heus

De voorzitter,

Tjapko Poppens