

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-012036 D25-132824
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: J. Cohen, F. den Boef
0646176021
j.cohen@amstelveen.nl
Stedelijke ontwikkeling
Datum: 13 mei 2025
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Kronenburg-Uilenstede/Wijziging programma.

Raadsbesluit

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

1. het programma zoals voorzien in de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede voor het Transformatiegebied Kronenburg te wijzigen naar 438 studentenwoningen (huur), 3.642 short stay eenheden en voor het overige ongewijzigd te laten;
2. onder toepassing van afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht de besluiten over het Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan voor Kronenburg en de aan te vragen omgevingsvergunning voor exploitatiegebied C (Ballast Nedam locatie) gecoördineerd voor te bereiden en het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen als coördinerend bestuursorgaan;
3. samenwerking met eigenaren en gebruikers samenwerkingen en activiteiten op te starten in het gebied om de sociale structuur te versterken ('placemaking') voor de duur van twee jaar en de benodigde financiële middelen van EUR 160.000,- voor deze periode mee te nemen in de brede afweging in het kader van de Perspectiefnota 2026.

Samenvatting

De gemeente en de eigenaren van het transformatiegebied Kronenburg hebben in 2021 anterieure overeenkomsten gesloten om een grote studentcampus Kronenburg te ontwikkelen. De gemeenteraad heeft hierover in 2021 positief beslist en een bestemmingsplan-wijziging doorgevoerd. Met de daaropvolgende uitspraak van de Raad van State in 2022 zijn grote aantallen studentenwoningen op de campus onmogelijk bevonden vanwege de aanvliegroute van Schiphol. Daarop zijn vervolgafspraken gemaakt met het Rijk om 438 studentenwoningen wél mogelijk te maken. Ook zijn er vervolgafspraken gemaakt met de eigenaren om zo dicht mogelijk bij het gewenste plan te blijven door meer short stay eenheden te realiseren, waarvan circa 2.000 eenheden op termijn omgezet kunnen worden in studentenwoningen als het Rijk daaraan medewerking verleent. Vaststelling van het gewijzigde programma is belangrijk om de ruimtelijke procedures voortvarend te kunnen doorlopen. Vanwege het tekort aan stroom zijn nog enkele specifieke afspraken gemaakt om het plan doorgang te verlenen. Omdat plandelen C1 en C2 (Ballast Nedam locatie) al verder in ontwikkeling zijn, kan de omgevingsvergunning in coördinatie met het TAM-omgevingsplan worden behandeld hetgeen snellere realisatie mogelijk maakt. De raad zal in het najaar worden gevraagd te



beslissen over het Omgevingsplan. Met dit besluit kunnen overwegingen vanuit de raad nu al worden meegenomen in de planologische procedures.

Omdat de huurprijzen van gemeubileerde short stay units hoger zijn dan voor studentenwoningen zijn met de eigenaren afspraken vastgelegd over de maximale hoogte van de in rekening te brengen kosten. Hiermee biedt het nieuwe plan de beste kans op herontwikkeling van Kronenburg zonder langdurige stagnatie.

Doel

Het voorkomen van leegstand en verloedering en zo spoedig mogelijk een kwalitatieve campus op Kronenburg te realiseren.

Met de vaststelling van het gewijzigde programma wordt duidelijkheid geschapen voor de grondeigenaren over de planologische medewerking die de gemeente aan het nieuwe plan zal verlenen. Daardoor komt de realisatie van het plan Kronenburg weer een flinke stap dichterbij.

Prestatie

Met de uitvoering van dit aangepaste plan worden de afspraken met het Rijk nagekomen. Ook worden er grote aantallen woon- en short stay eenheden gerealiseerd die hard nodig zijn in de overspannen woningmarkt. Het plan brengt Kronenburg weer tot leven omdat de campus wordt gerealiseerd waar nu gebouwen en kavels leeg staan. Het is een stimulans voor de verdere aanpak van Kronenburg.

Voorgeschiedenis en context

De eerste plannen voor de uitbreiding van de campus Uilenstede met het plangebied Kronenburg ontstonden meer dan 10 jaar geleden, nadat kantoorpanden leeg kwamen te staan. Na lang om de tafel gezeten te hebben met de grondeigenaren zijn in 2019 de eerste voorovereenkomsten gesloten. In 2021 heeft de gemeente met 6 grondeigenaren in het transformatiegebied Kronenburg overeenkomsten gesloten voor de bouw van 2.500 studentenwoningen, circa 1.500 short stay eenheden, kantoren en diverse bijbehorende voorzieningen. Daarop is het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld.

Kronenburg ligt in de Luchthavenindelingsbesluit (LIB) 4 en 5 zones rondom Schiphol. In 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State - in reactie op het beroep dat door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) tegen het bestemmingsplan was ingesteld - het bestemmingsplan gedeeltelijk vernietigd voor zover het de bouw van de studentenwoningen en ook short stay (van een jaar) betrof.

Op 18 mei 2022 heeft de Raad van State dit bestemmingsplan gedeeltelijk vernietigd. Als gevolg van deze uitspraak is het niet mogelijk om de beoogde studentenwoningen binnen het transformatiegebied te realiseren. De bouw van woningen stuit af op de beperkingen die voortvloeien uit het Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol.

De gemeente heeft hierna samen met het Rijk gezocht naar mogelijkheden om tot een aangepaste planontwikkeling te komen. Dat heeft geleid tot ministeriele goedkeuring van de Ministers van IenW en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) onder Kabinet Rutte IV van 438 studentenwoningen.

Met de eigenaren zijn hernieuwde gesprekken gevoerd om het oorspronkelijke plan zo veel mogelijk uitgevoerd te krijgen. Dat kan indien er, tenminste tijdelijk, meer short stay eenheden (tot 6 maanden verblijf) worden gerealiseerd dan voorzien. Het aangepaste bouwplan voorziet in de bouw van circa 3.642 short stay units en 438 studentenwoningen. Van deze short stay units zijn er circa 2.000 geormerkt voor omzetting naar studentenwoningen, indien het Rijk daaraan in de nabije toekomst



medewerking verleent. In de plannen is binnen de gebouwen alsook in de buitenruimte extra aandacht voor de sociale componenten van het campusleven. Er zijn in de gebouwen en daarbuiten ontmoetingsplekken voorzien en ruimtes om (samen) te sporten en te recreëren. Dit heeft met dit aangepaste programma van short stay units extra aandacht gekregen. Zie ook 'placemaking'.

Eind 2024 heeft de Minister van IenW onder Kabinet Schoof (opnieuw) bevestigd medewerking te willen verlenen aan de bouw van maximaal 438 studentenwoningen. Voor een eventuele verdere verruiming van de woningbouw heeft het Rijk als voorwaarde gesteld dat de mogelijke effecten van de geluidsbelasting op de gezondheid van de nieuwe bewoners van Kronenburg gemonitord worden en dat bouwkundige en stedenbouwkundige maatregelen worden getroffen om het geluid op en in de woningen maximaal te verminderen (door geluidsadaptief te bouwen en 'soundscaping' toe te passen).

Als uit de monitoring zou blijken dat de bewoners van deze woningen geen nadelige gezondheidseffecten ondervinden, wil het Rijk overwegen meer studentenwoningen toe te staan die bedoeld zijn voor studenten van het wetenschappelijk onderwijs (wo), hoger beroepsonderwijs (hbo) en middelbaar beroepsonderwijs (mbo).

De toezeggingen van het Rijk bieden nieuwe kansen om de planvorming voor Kronenburg vlot te trekken. De procedure om te komen tot de afgifte van de benodigde verklaring van geen bezwaar voor de realisatie van de 438 studentenwoningen in het kader van de Wet luchtvaart is in gang gezet.

Het overige programma wordt geborgd in de te voeren TAM-omgevingsprocedure die naar verwachting in het najaar aan de gemeenteraad ter goedkeuring wordt aangeboden.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

ad 1) Gewijzigd programma

Met de eigenaren is overeenstemming bereikt over het aangepaste plan en het aanvullende kostenverhaal. De hierop betrekking hebbende afspraken zijn vastgelegd in allonges op de eerdere overeenkomsten.

De raad wordt verzocht om te besluiten over het gewijzigde programma vanwege de schaalgrootte van het project en met het oog op de te voeren ruimtelijke procedures. De raad zal een nieuw bestemmingsplan (TAM/Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO)) moeten vaststellen, waarvan de tervisielegging is voorzien in september 2025. Overwegingen vanuit de raad kunnen nu al vroegtijdig worden meegenomen in de planologische procedures.

Het vernieuwde plan is qua stedenbouw en openbare ruimte nagenoeg hetzelfde als het in 2021 vastgestelde plan en voorziet programmatisch in de bouw van 438 studentenwoningen, kantoren en voorzieningen en 3.642 short stay eenheden. De eigenaren hebben hiervoor marktonderzoek gedaan en concluderen dat er voldoende vraag is naar dit type eenheden. Ten opzichte van het eerder vastgestelde plan betekent dit een (noodgedwongen) programmatische verschuiving van circa 2.000 studentenwoningen naar short stay. Rijk en gemeente hebben afgesproken na de realisatie van de 438 woningen te onderzoeken of de omzetting van deze 2.000 van de ruim 3.600 short stay eenheden naar studentenwoningen mogelijk is. Hiervoor treffen de grondeigenaren reeds nu de benodigde bouwkundige voorzieningen. De overige functies uit het oorspronkelijke plan, zoals kantoren, horeca- en sportvoorzieningen, maken ongewijzigd deel uit van het nieuwe plan. De parkeerbalans wijkt af vanwege het



gewijzigde programma en hogere parkeernorm kan worden opgevangen in leegstaande garages en deels in de openbare ruimte.

Nadeel van dit aangepaste programma is dat de huurkosten van de short stay eenheden substantieel hoger zullen uitvallen dan de huursom van de studentenwoningen uit het oorspronkelijk plan. De hogere bouwkosten worden (gedeeltelijk) verdisconteerd in de huurprijs. Omdat bij short stay meer bijkomende diensten zoals meubilering worden geleverd, zijn de servicekosten hoger dan bij studentenwoningen. Ook moet de totale huursom met het hoge btw-tarief worden belast.

Met de eigenaren is afgesproken dat de servicekosten slechts kostendekkend mogen zijn. Ook is afgesproken, ondanks dat short stay geen sociale huur is, de maximale kale huursom wordt bepaald op basis van het huurpuntenstelsel. Ook zijn er nadere afspraken gemaakt over de betaalbaarheid. Zo zal DUWO haar short stay eenheden goedkoper aanbieden en bij de overige eigenaren is een deel ook goedkoper. In een later stadium is het, mits het Rijk goedkeuring verleend, mogelijk alsnog short stay eenheden in goedkopere studentenwoningen om te zetten.

Door de overeenstemming van de grondeigenaren met de gemeente over het nieuwe bouwprogramma wordt jarenlange stagnatie van de planvorming doorbroken en verdere verloedering van het plangebied voorkomen. Gelet op de huidige omstandigheden is het aangepaste plan voor nu het beste alternatief voor het oorspronkelijke programma.

Goedkeuring van het gewijzigde programma door de gemeenteraad is essentieel om de inhoud van de te voeren ruimtelijke procedure vooraf te borgen. Dit is van belang vanwege de toepassing van de TAM voor het opstellen van een omgevingsplan. Om deze maatregel te kunnen toepassen moet een ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd voor het eind van 2025. Ook geeft vastlegging van het gewijzigde programma een duidelijk signaal naar de betrokken ministeries af en meer zekerheid voor de eigenaren.

ad 2) Coördinatie van ruimtelijke besluiten

Om de ontwikkeling van het plangebied te kunnen realiseren, dient het Omgevingsplan te worden gewijzigd. Nu tevens een aanvraag om de afgifte van een omgevingsvergunning voor een deel van het plangebied zal worden aangevraagd, verdient het aanbeveling om beide besluiten gecoördineerd voor te bereiden. Het gebruikmaken van de coördinatieregeling heeft een aantal voordelen. De procedure van het TAM-omgevingsplan is leidend, waarbij de ontwerpbesluiten gezamenlijk ter inzage worden gelegd. Daardoor kunnen in één keer op de gecoördineerde besluiten zienswijzen naar voren worden gebracht. Nadat de besluiten tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning is genomen, is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor kan aanzienlijke tijdswinst worden behaald.

Tevens biedt toepassing van de coördinatieregeling de mogelijkheid om duidelijk inzicht te verschaffen in de nieuwe gewenste situatie, omdat de wijziging van het Omgevingsplan en de omgevingsvergunning in samenhang kunnen worden gezien.

Omdat de Coördinatieverordening Amstelveen 2018 per 1 januari 2024 is komen te vervallen, moeten zowel het college als de gemeenteraad een coördinatiebesluit nemen en moet de raad instemmen met het aanwijzen van het college als coördinerend bestuursorgaan. Wij bereiden de besluitvorming gecoördineerd voor, waarbij uw raad het TAM-omgevingsplan ter besluitvorming krijgt aangeboden.

ad 3) Krediet placemaking

Het is wenselijk om op zo kort mogelijke termijn de beschikking te hebben over het benodigde krediet voor placemaking, zodat deze activiteiten direct een aanvang kunnen nemen ten behoeve van de leefbaarheid van het gebied. In de perspectief nota is rekening



gehouden met een bijdrage voor de jaren 2025 en 2026 van EUR 80.000 per jaar. De middelen worden gedekt uit de bestemmingsreserve "grote projecten", conform de aanvraag in de perspectiefnota. Indien deze middelen bij de perspectiefnota niet worden toegekend zullen de uitgaven onderdeel uitmaken van de herziening van de grondexploitatie Kronenburg.

Placemaking

Kronenburg is een divers gebied waarin het transformatiegebied ligt. De diversiteit is leuk maar soms ook complex en voorkomen moet worden dat deze leidt tot frictie. Het gebruik is heel wisselend en de meeste mensen verblijven maar heel kort (hotel) in het gebied, of alleen overdag (kantoren) of wonen er een aantal jaar (Uilenstede). Daarbij zijn er ook twee tijdelijke woonlocaties voor Oekraïners en een asielzoekerscentrum (azc). Omdat het een bijzonder gebied gaat worden, wordt voorgesteld om alvast te starten met 'placemaking'. Dit is het opzetten van diverse samenwerkingen en activiteiten in het gebied om de sociale structuur te versterken. Ook wordt op deze manier alvast gekeken door de bril van de gebruiker om het gebied optimaal in te richten. De eigenaren hebben zich gecommitteerd aan het bijdragen van circa 50% van de kosten. De overige kosten worden gedekt uit bijdragen derden (subsidies, aan te vragen bijdrage stadsfonds etc.) en de grondexploitatie. Placemaking wordt nu voor twee jaar opgestart en kan overgaan in Parkmanagement of een andere structurele aanpak.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Dit programma is in overleg met ministeries en eigenaren tot stand gekomen. Het aangepaste bouwprogramma is in de huidige omstandigheden met de thans geldende regelgeving het meest haalbare. Als de raad geen groen licht geeft voor het aangepaste bouwplan heeft dat onvermijdelijk tot gevolg dat de herontwikkeling van Kronenburg voor onbepaalde tijd stagneert. Een alternatieve invulling van deze gebiedsontwikkeling stuit af op de ruimtelijke ambities van de gemeente, zoals vastgelegd in de op 27 november 2024 door de raad vastgesteld omgevingsvisie Amstelveen Bloeit.

Participatie

Op deze gebiedsontwikkeling is participatie in het kader van het participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving en de participatieverordening van toepassing. Omwonenden, grondeigenaren en andere belanghebbenden krijgen de gelegenheid om te participeren in de planvorming en de ruimtelijke procedures die de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk moeten maken.

Op 4 juni is er een informatie/participatieavond geweest om het gewijzigde programma en de eerste vergunningsaanvraag te presenteren en reacties op te halen. Een samenvatting van deze participatieronde wordt separaat aan de gemeenteraad ter beschikking gesteld.

Kanttekeningen en risico's

Beperkingen in de stikstofruimte, netcongestie en overige projectgerelateerde risico's. De netcongestie biedt echter ook kansen: de grondeigenaren worden hierdoor gedwongen tot het bedenken van innovatieve oplossingen. De ontwikkeling en realisatie van een gemeenschappelijke energievoorziening voor het Plangebied, bij voorkeur in de vorm van een open bodemenergiesysteem conform het bodemenergieplan van de gemeente. Partijen streven er naar de realisatie van het totale programma mogelijk te maken binnen de beperkt beschikbare netcapaciteit van de stroomvoorziening.

Energieschaarste en duurzaamheidsmaatregelen



Het gebrek aan beschikbare stroom (netcongestie) vormt een risico voor de realisatie van het project. Er is op dit moment maar ongeveer 50% van de stroom beschikbaar die voor het oorspronkelijke plan is geraamd en dat kan tot forse vertragingen leiden. Daarom zijn extra afspraken gemaakt met de eigenaren om veel energiezuiniger te bouwen dan wettelijk verplicht is. Het doel is om het totale programma mogelijk te maken en het grootste deel van het plan binnen de nu beschikbare stroom te realiseren. De gemeente heeft aangegeven dat de bouw van de 438 studentenwoningen en het realiseren van de meeste betaalbare eenheden daarin voorrang dient te krijgen. Volgens de nu geldende landelijke verdeling van de netcapaciteit bestaat het risico dat de in het plan opgenomen grotere voorzieningen (zoals het zwembad en de supermarkt) pas vanaf 2035 gerealiseerd kunnen gaan worden.

De gemeente hecht grote waarde aan de totstandkoming van een duurzame inrichting van de fysieke leefomgeving. In de allonges is daarom vastgelegd dat gemeente en grondeigenaren zich spannen om voor het plangebied een collectief bodemenergiesysteem te realiseren. Gelet op de beperkte beschikbaarheid van stroom, zal de realisatie van het beoogde bouwprogramma gefaseerd plaatsvinden. Dit betekent dat het collectieve bodemwarmtesysteem eveneens gefaseerd zal moeten worden gerealiseerd. Dit brengt voor de grondeigenaren de nodige uitdagingen met zich mee. Vanuit dit realisme is het aannemelijk dat er langer dan gehoopt en voorzien, gebruik zal worden gemaakt van reeds bestaande aansluiting op aardgas. Dit geldt ten aanzien van de Warmte-krachtkoppeling (WKK) van DUWO in Uilenstede en mogelijk ook voor enkele deelgebieden. Aardgas is dan een transitiebrandstof die langer wordt gebruikt om stagnatie in uitvoering te voorkomen.

De Campus Kronenburg wordt een groene campus. Er is veel gedeelde openbare ruimte, bomen worden zoveel mogelijk behouden en er wordt extra groen geplant. In het inrichtingsplan wordt voorzien in de uitbreiding van het huidige park dat ook meer gebruiksvriendelijk wordt gemaakt. Dit park loopt straks door rondom de nieuwe gebouwen. De voetganger en fietsers krijgen meer ruimte en de auto's zijn welkom, maar krijgen wat minder ruimte ten gunste van de campusinrichting. Er geldt een lage (passende) parkeernorm bij de short stay en deelgebruik van auto's wordt gestimuleerd. Er komt veel fietsparkeren in de gebouwen voor de gebruikers hetgeen het gebruik van de fiets dient te stimuleren. Voor de studenten en overige gebruikers komen diverse locaties waar het in of buiten de zon, in drukke of geluidluwere in het groen of meer stedelijke omgeving goed toeven is. De gebouwen worden zo goed mogelijk geluidsadaptief gebouwd door 'soundscaping' toe te passen. Dit is ook van belang voor de eventuele toekomstige omzetting van short stay units in reguliere studentenwoningen. Met de TU Delft en op verzoek van het ministerie van VRO wordt verkend of Kronenburg een pilot kan worden voor geluidsadaptieve inrichting van de buitenruimte. De gebouwen zullen waarschijnlijk en afhankelijk van de te kiezen bouwmethodiek modulair worden uitgevoerd. Of en hoe hout wordt gebruikt als bouw materiaal hangt mede af van de te kiezen verwarmingsmethodiek. Bij de realisatie van de gemeenschappelijke openbare ruimte, het campusterrein, is aandacht voor groen en klimaatadaptatie. Het inrichtingsplan wordt aangescherpt naar een Definitief Ontwerp waarin de diverse beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgesteld worden geborgd.

Financiën

De kosten van extra werkzaamheden die de gemeente moet verrichten als gevolg van de aanpassing van de bouwplannen worden geheel verhaald op de grondeigenaren.



In de Perspectiefnota 2026 is voor placemaking een bijdrage aangevraagd voor de jaren 2025 en 2026 van EUR 80.000 per jaar vanuit de bestemmingsreserve "grote projecten". Indien deze middelen bij de vaststelling van de Perspectiefnota 2026 niet door de raad worden toegekend, zal bezien worden of de uitgaven onderdeel kunnen uitmaken van de herziening van de grondexploitatie Kronenburg.

De verwachte legesopbrengsten voor dit plan bedragen enkele miljoenen euro's.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

1. De gemeente heeft in februari 2025 een aanvraag voor een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) (op het LIB) ingediend voor de realisatie van de 438 studentenwoningen. De voor het project benodigde ruimtelijke procedures zijn in gang gezet.
2. Bij een voorspoedige afronding van de ruimtelijke ordeningsprocedures, kan de eerste sloop of start bouw in 2026 plaatsvinden.

Evaluatie

Voortgang plan in de reguliere planrapportages.

Duurzaamheidsaspecten

De grondexploitanten spannen zich in om zoveel als dit mogelijk is geluidsadaptief te bouwen. Dit is ook van belang voor de eventuele toekomstige omzetting van short stay units in reguliere studentenwoningen.

De grote schaarste in de beschikbare netcapaciteit voor stroom dwingt de grondeigenaren tot het zoeken naar innovatieve oplossingen. Partijen streven naar de realisatie van een collectief (bodem)energiesysteem voor het gehele plangebied. Mogelijk is uitstel in het gasloos maken van de wijk aan de orde.

Bijlagen

-

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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