

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z19-070479
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Martin Panday
06-19111208
m.panday@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling
Datum: 13 januari 2026
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Hoofdstuk 22b - Kronenburg

Raadsbesluit

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

1. over de ingediende zienswijze te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen;
2. het (TAM)-omgevingsplan Hoofdstuk 22b - Kronenburg, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.TAMOP22B-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die is ontleend aan de Topografie BGT met datum 21 januari 2025.

Samenvatting

Kronenburg is het kantorengedoe naast studentencampus Uilenstede. De gemeente streeft al langere tijd naar versterking van deze campus door uitbreiding van studentenhuysvesting in het gebied, gecombineerd met voorzieningen. Een succesvolle transformatie van Kronenburg stuitte qua woningbouw tot op heden op de regelgeving van het Luchthavenindelingbesluit (LIB).

Medio 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg' vastgesteld om de in de gebiedsvisie geformuleerde transformatieopgave juridisch-planologisch te faciliteren. Tegen dit besluit is door de toenmalige minister van Infrastructuur en Waterstaat beroep ingesteld, omdat ontwikkeling van het gebied met meer dan 25 woningen niet mogelijk is zonder een verklaring van geen bezwaar (VVGB). Bij uitspraak van 18 mei 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingplan onder verwijzing naar het LIB vernietigd, voor zover dat betrekking had op de studentenwoningen en de extended stay kamers.

In 2023 is in samenspraak met de gemeente door de toenmalige ministers BZK en I&W afgesproken om in te zetten op een alternatieve gebiedsontwikkeling die de leefomgevingskwaliteit van het gebied verbetert. Op 23 juli 2025 heeft de toenmalige minister van I&W op verzoek van de gemeente een VVGB afgegeven voor de bouw van 438 studentenwoningen. Naast deze woningen voorziet het plan in een programma dat bestaat uit 3.642 short stay units en een goede mix aan voorzieningen, waaronder detailhandel, kantoren, sport, horeca, medische voorzieningen en dienstverlening. De bouwplannen worden met elkaar verbonden door een openbaar toegankelijk campusterrein met een groen karakter, verbonden door langzaam verkeer routes en diverse prettige verblijfsplekken.



Met dit TAM-omgevingsplan wordt de voorgestane gebiedsontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De besluitvorming over het plan en de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van twee L-vormige gebouwen wordt gecoördineerd behandeld. De twee ontwerpbesluiten hebben zes weken ter inzage gelegen en tijdens deze periode zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Eén daarvan is ingetrokken, zodat in de Nota van Beantwoording één zienswijze is behandeld. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de regels van het plan. Het plan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Doel

De transformatie van het gebied Kronenburg-Uilenstede tot een toekomstbestendig, levendig en dynamisch woon-werkgebied door middel van herontwikkeling van kantorenlocatie Kronenburg met het oog op versterking van de studentencampus Uilenstede.

Prestatie

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan, waarna wij de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Voorgeschiedenis en context

Op 8 mei 2019 is de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede door uw raad vastgesteld. In deze visie wordt het toekomstperspectief voor Kronenburg-Uilenstede omschreven.

Medio 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg' vastgesteld om uitvoering te geven aan deze ambitie. Medio 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingplan vernietigd, voor zover dat betrekking had op de studentenwoningen en de extended stay kamers.

Dit TAM-omgevingsplan beoogt voor de vernietigde delen van het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg' een nieuw planologisch-juridisch kader te vormen op basis waarvan de ambitie om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven alsnog kan worden uitgevoerd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**1 Nota van beantwoording zienswijzen (NVB)**

Over de inhoud van de ter inzage gelegde stukken zijn twee zienswijzen schriftelijk naar voren gebracht, waarvan er één is ingetrokken. De gehandhaafde zienswijze is naar voren gebracht door een eigenaar van een in de omgeving van het plan gelegen kantoorpand. Deze reclamant geeft aan blij te zijn dat wordt gewerkt aan een nieuw plan voor het gebied, omdat het al langere tijd achteruit gaat. Kort samengevat twijfelt reclamant er aan of het verstandig is om het gebied in te vullen met zo veel short stay units en uit hij zijn zorgen over de mogelijkheid van het verblijven van meerdere personen in een verblijfseenheid. Dit zou aanzienlijke effecten op de leefbaarheid kunnen hebben, zoals parkeerdruk, verkeerseffecten en druk op de voorzieningen.

In de NvB hebben wij aangegeven dat wij, gelet op het gehele gebied Uilenstede-Kronenburg en de hierin beoogde functies, de verdeling tussen wonen en short stay niet onevenwichtig achten. Daarnaast hebben wij begripsbepalingen aan de regels van het plan toegevoegd.



Door middel van deze bepalingen is expliciet geregeld dat in een short stay unit en in een studentenwoning één persoon mag verblijven. Ook hebben wij in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is voorgeschreven dat de exploitant van de short stay accommodaties moet beschikken over een door ons goedgekeurd beheerplan.

Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt verder korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording en de Staat van Wijzigingen (zie bijlage 22 bij de toelichting op het TAM-omgevingsplan).

2a. Noodzaak tot gebiedsontwikkeling

Kronenburg is gelegen naast Uilenstede in het noordoosten van Amstelveen en is met circa 25 hectare de grootste kantorenlocatie in de gemeente Amstelveen en één van de grootste in de Metropoolregio Amsterdam. De eerste kantoren verrezen er in de jaren zeventig en Kronenburg is aanvankelijk geruime tijd een bloeiend kantorengedrag. Toen de financiële en vastgoedcrisis in 2009 begon, is het gebied echter in verval geraakt. Een gebiedsgerichte aanpak van de leegstand door een kantorenloods heeft het tij niet kunnen keren: veel kantoren staan al langere tijd leeg. Het gebied wordt daardoor steeds minder aantrekkelijk als werkomgeving. Naast kantorenleegstand, bevinden zich in het gebied braakliggende percelen. De voorheen bestaande bebouwing is daar met het oog op de gewenste transformatie van het gebied gesaneerd.

Deze omstandigheden zetten de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit, leefbaarheid en veiligheid van het gebied sterk onder druk met een uitstraling naar de naastliggende gebieden, waaronder studentencampus Uilenstede.

2b. Voorgestane gebiedsontwikkeling

Op 8 mei 2019 is, vanwege de onder 2a. geschetste situatie, de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede door uw raad vastgesteld. In de visie wordt het toekomstperspectief voor Kronenburg-Uilenstede omschreven. 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, onderwijsgeevenden en onderzoekers elkaar eenvoudig kunnen ontmoeten en waar nieuwe ideeën en (kennis)initiatieven tot stand komen. Dit kan worden bereikt door middel van versterking van de campus Uilenstede door uitbreiding van studentenhuysvesting in het gebied, gecombineerd met voorzieningen. Zonder ook een woonfunctie toe te voegen bestaat te weinig draagvlak voor functies en voorzieningen die de levendigheid in Kronenburg kunnen terugbrengen. Dit draagvlak is nodig om tot een gemengd stedelijk milieu te komen. In een dergelijk milieu wordt de resterende bedrijfs- en kantoorruimte weer aantrekkelijker voor bedrijven, waardoor deze voor het gebied kunnen worden behouden en nieuwe bedrijven kunnen worden aangetrokken. Daarbij wordt door deze ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het inlopen van het tekort aan studentenhuysvesting in de regio op hoogwaardige wijze, aansluitend op bestaande en nieuwe faciliteiten.

2c. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b - Kronenburg

Het plangebied van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit de door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde delen van het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg'. Het betreft de zogenaamde witte vlekken, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Het programma bestaat uit 438 studentenwoningen, 3.642 short stay-units, 2.517 m² bvo kantoor, 746 m² bvo horeca en retail, 3.245 m² bvo sportvoorzieningen, 500 m² bvo medische voorzieningen en 1.085 m² bvo overige voorzieningen, zoals ondergeschikte studieruimten. Op 11 juni 2025 heeft uw raad ingestemd met dit, ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan, gewijzigde programma.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen zone 4 van het LIB, mogen op grond van artikel 2.2.1c van het LIB per bouwplan maximaal 25 woningen daaraan worden toegevoegd. Voor het toevoegen van meer woningen is een VVGB op grond van de Wet luchtvaart vereist. Op 23 juli 2025 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport, namens de minister van Infrastructuur en Waterstaat, de benodigde VVGB voor de bouw van 438 studentenwoningen verleend. Dit besluit wordt samen met het besluit over het TAM-omgevingsplan aangemerkt als één besluit.

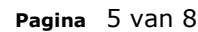
Voor de ontwikkeling van het gebied is tijdens de totstandkoming van het vorige bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan wordt ook gehanteerd voor dit TAM-omgevingsplan. Op enkele ondergeschikte onderdelen is van het stedenbouwkundig plan afgeweken, voornamelijk vanwege voortschrijdend inzicht in de toe te passen bouwmethode. In paragraaf 2.5 van de toelichting op het TAM-omgevingsplan worden de afwijkingen benoemd.

Voor de ontwikkeling van het gebied is tijdens de totstandkoming van het vorige bestemmingsplan eveneens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Medio 2021 is dit plan door uw raad, tegelijkertijd met het vorige bestemmingsplan, vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota Amstelveen. Het beeldkwaliteitplan dient specifiek voor dit project aldus als kader voor welstandstoetsing.

2d. Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van twee gebouwen (C1 en C2)

Op 2 oktober 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van twee gebouwen. Het bouwplan heeft het traject van het omgevingsoverleg doorlopen. Het is dus getoetst en akkoord bevonden. De twee gebouwen zijn voorzien in cluster C, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.





Nadat de besluiten tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning zijn genomen, is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit. 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. Op 13 mei 2025 hebben wij het vereiste besluit genomen om de coördinatieregeling toe te passen. Op 11 juni 2025 heeft uw raad dat gedaan, waarbij u tevens heeft ingestemd met het aanwijzen van ons college als coördinerend bestuursorgaan.



Keuzemogelijkheden/alternatieven
N.v.t.

Participatie

Via de totstandkomingsprocedure van het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg' zijn de bij dit gebied betrokken stakeholders op de hoogte van de voorgenomen herontwikkeling van het gebied. De door de uitspraak van de Raad van State ingegeven wijziging van het plan is ruimtelijk van niet ingrijpende aard, omdat het overwegend een ander voorgestaan gebruik betreft van een deel van het oorspronkelijke plan.

Op 11 februari 2025 is een informerende brief verzonden aan een ruime kring van belanghebbenden, waarin de wijziging van het oorspronkelijke plan is toegelicht. Men is uitgenodigd om zich in te schrijven ten einde van verdere ontwikkelingen op de hoogte te worden gehouden. Op 4 juni 2025 heeft vervolgens een informatie- en participatie avond plaatsgevonden. Deze avond is tevoren bekendgemaakt via publicatie in het Gemeenteblad en ongeveer 800 bewoners en andere belanghebbenden hebben een schriftelijke uitnodiging ontvangen. Tijdens de inloopavond konden belangstellenden zich laten informeren over de inhoud van het plan en hun mening daarover kenbaar maken. De avond is bijgewoond door circa 60 mensen. Daarnaast is er via de gemeentelijke website 'Amstelveen denkt mee' een aantal reacties ontvangen.

Van 23 oktober 2025 tot en met 3 december 2025 hebben de ontwerpbesluiten met de bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen. Op 12 november 2025 heeft van 19.00 uur tot 21.00 uur in Theater De Landing in Kronenburg een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond konden belangstellenden nadere informatie verkrijgen over de inhoud van de ter inzage gelegde stukken. Deze avond is tevoren bekendgemaakt via publicatie in het Gemeenteblad en ongeveer 800 bewoners en andere belanghebbenden hebben een schriftelijke uitnodiging ontvangen.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn wijzigingen aangebracht in de regels van het TAM-omgevingsplan.

Kanttekeningen en risico's

- Het streven is om in een later stadium, mits het Rijk daarvoor goedkeuring verleend, alsnog short stay eenheden om te zetten in goedkopere studentenwoningen. Daarvoor moet het omgevingsplan separaat worden gewijzigd. Zie tevens de tekst onder het kopje 'Evaluatie'.
- Op dit moment wordt nog gewerkt aan de uitvoering van het verzekeren van de parkeerbalans voor de aangevraagde omgevingsvergunning. De desbetreffende overeenkomst, waarvoor na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een erfdiensbaarheid wordt gevestigd, moet door beide partijen zijn ondertekend voordat de omgevingsvergunning door ons kan worden verleend.

Financiën

Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het plan en het daarbij horende risico worden volledig gedragen door de initiatiefnemers. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten gesloten, als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 van de Omgevingswet. De kosten zijn dankzij deze overeenkomsten anderszins verzekerd, waardoor er geen kostenverhaalregels in het TAM - omgevingsplan hoeven te worden opgenomen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.



Ingevolge artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is hier sprake van een aangewezen kostenverhaalsactiviteit. Dit betekent dat de kosten verhaald moeten worden. De gemeente heeft met de initiatiefnemers door middel van allonges de eerder met hen gesloten anterieure overeenkomsten aangepast aan het gewijzigde plan. Daarmee is een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 van de Omgevingswet tot stand gekomen.

Los van het kostenverhaal zijn initiatiefnemers leges verschuldigd voor de diverse te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen, waarvan die voor twee gebouwen in cluster C gecoördineerd met dit TAM-omgevingsplan wordt behandeld.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat uw raad het plan heeft vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning namens ons college verleend. De besluiten worden vervolgens gelijktijdig bekend gemaakt en beroep is slechts mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling behandelt de besluiten als één besluit. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b – Kronenbrug' in werking is getreden. Dit is de dag nadat vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit van het plan bedraagt zes weken en begint op de dag na de dag waarop het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Daarvoor dient een verzoek om voorlopige voorziening te worden toegewezen.

Evaluatie

Voor een eventueel verdere gebiedsontwikkeling met (studenten)woningen heeft het Rijk als voorwaarde gesteld dat de mogelijke effecten van de geluidbelasting op de gezondheid van de nieuwe bewoners op Kronenburg wordt gemonitord. Het onderzoek start op het moment dat de eerste fase van Kronenburg is ontwikkeld en de 438 studenten in het gebied woonachtig zijn. Het onderzoek beoogt de beleving van geluidhinder en slaapverstoring door vliegtuigen (en andere geluidbronnen) te onderzoeken.

Het Rijk en de gemeente delen de onderzoekskosten.

Duurzaamheidsaspecten

De Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen biedt richtlijnen voor onder andere de energiebehoefte. De herontwikkeling van Kronenburg speelt zich af tegen de achtergrond van toenemende netcongestie in de regio. Door de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet is het realiseren van nieuwe projecten een uitdaging. Toch biedt het plan voor Kronenburg perspectief dankzij een toekomstgerichte aanpak. Alle nieuwe ontwikkelingen binnen Kronenburg worden gasloos gerealiseerd en zijn ontworpen om zuinig met elektriciteit om te gaan. Er wordt gewerkt met bodemenergie en slimme inrichting van de eenheden. De bodemenergiesystemen worden zo gepositioneerd dat deze onderling geen negatieve interferentie veroorzaken. Hierdoor kan een aanzienlijk deel van het herontwikkelingsplan nu al worden uitgevoerd, ondanks de beperkingen op het stroomnet. De betrokken eigenaren hebben onderling een maximaal energieplafond per woon- en verblijfseenheid afgesproken en onderzoeken ieder hoe het energieverbruik verder kan worden geoptimaliseerd, zodat het project zo efficiënt mogelijk gebruik maakt van de beschikbare capaciteit. Met Liander en het ministerie van Vro zijn wij in overleg om een uitvoering te helpen borgen, waarbij uitgespaarde capaciteit ten goede kan komen aan opvolgende fases in het project. Op deze manier wordt gewerkt aan slimme oplossingen en gefaseerde uitvoering, zodat Kronenburg zich stap voor stap kan ontwikkelen tot een duurzame en toekomstbestendige stadswijk.



Bijlagen

- Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 22 van de toelichting op het TAM-omgevingsplan);
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b - Kronenburg, bestaande uit verbeelding, regels en toelichting;
- (concept)besluit omgevingsvergunning voor de bouw van twee gebouwen (C1 en C2) in cluster C (zie bijlage 1 van de toelichting op het TAM-omgevingsplan).

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

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