

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-149401

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

G. Koppenaal

06- 34 12 90 69

g.koppenaal@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 30 december 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Projectnota ontwikkelgebied Krijgsman

Raadsbesluit

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

De projectnota ontwikkelgebied Krijgsman vast te stellen.

Samenvatting

Drie locaties aan Krijgsman naast nrs 1-25 komen in aanmerking voor een herontwikkeling die niet in het omgevingsplan is voorzien, maar wel een goede ontwikkeling voor Amstelveen is. Deze drie kavels zijn in de projectnota aangegeven als kavel A, B en C. Op kavel A wil initiatiefnemer een zakenhotel realiseren. Op kavels B en C wil hij op termijn twee kantoorgebouwen realiseren. Het gebied, de drie kavels, worden in samenhang gezien.

Door deze ontwikkeling te faciliteren wordt het ook mogelijk gemaakt om naast het gemeentelijk slibdepot ook de gemeentelijke grondbank definitief aan de Krijgsman te handhaven en een fatsoenlijke parkeeroplossing voor het gehele gebied te realiseren. Met het vaststellen van de projectnota door de gemeenteraad wordt kaderstellend beleid vastgesteld voor deze ontwikkeling op voornoemde locaties. Dat betekent dat de gemeenteraad in het kader van dit "Beleidsadviesrecht", geen advies meer hoeft te geven voordat het college van burgemeester en wethouders kan beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning die benodigd is voor de realisatie van een bouwplan.

Daarom wordt voorgesteld de projectnota vast te stellen.

Doel

Het slechts gedeeltelijk ontwikkelde kantorenpark Krijgsman verder tot ontwikkeling brengen door de realisatie van een nieuw zakelijk hotel van max 20.000 m² met ca 250 kamers en de realisatie van twee kantoorvilla's van respectievelijk 6.500m² en 8.000m² inclusief het definitief handhaven van de gemeentelijke grondbank en slibdepot.

Prestatie

Het vaststellen van een kaderstellende projectnota voor dit gebied met bijbehorende specifieke beleidsaanpassingen waarmee het college van burgemeester en wethouders verdere uitwerking en uitvoering aan de voorgestelde bouw van een hotel en twee kantoorvilla's kan geven.



Voorgeschiedenis en context

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.

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 in de projectnota aangeduid als A, B en C. Op grond van het vigerende omgevingsplan hebben deze kavels de functie Bedrijf. Alle drie met de mogelijkheid om een deel (50% - 70%) als kantoorruimte te gebruiken. Op kavel A is een tijdelijke parkeervoorziening aangebracht ten behoeve van het parkeren van de kantoorlocatie Krijgsman 1-25. Deze parkeergelegenheid gaat worden verplaatst naar de overkant (kavel 1 in de beleidstoets), zodat deze kavel in ontwikkeling kan worden genomen.

Voor het verplaatsen van deze parkeergelegenheid is een gronduitgifte van een perceel aan de noordzijde van de Krijgsman in voorbereiding. Daar zal de nieuwe parkeergelegenheid worden ingericht, waarna locatie A in ontwikkeling kan worden gebracht voor een hotel. Door ook locaties B en C te ontwikkelen naar een kantorenfunctie wordt de gehele Krijgsman afgemaakt. Daardoor kan ook het gemeentelijk slibdepot en de gemeentelijke grondbank worden gehandhaafd en de gemeentelijke grondbank planologisch worden verankerd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Door de ontwikkelaar de mogelijkheid te geven zijn kavels zoals voorgesteld te ontwikkelen, ontstaat ook de mogelijkheid om op kavel 1 een goede parkeervoorziening voor bestaande kantoren aan Krijgsman te realiseren. Daardoor wordt het mogelijk de gemeentelijke grondbank naast het gemeentelijk slibdepot te handhaven en planologisch te verankeren.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De voorgenomen bouwplannen passen niet binnen het omgevingsplan. Als alleen ontwikkelingen die binnen het omgevingsplan passen worden gefaciliteerd, dan is handhaven van de gemeentelijke grondbank op lange termijn niet mogelijk.

Participatie

25 november 2025 is door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente een participatieavond georganiseerd. Het verslag is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Kanttekeningen en risico's

Er worden op drie kavels functies mogelijk gemaakt. De ontwikkelaar heeft aangegeven niet alle drie de kavels direct te willen ontwikkelen. Er bestaat een kans dat ontwikkelplannen over enkele jaren pas ten uitvoer worden gebracht en dat inzichten over hoe deze kavels te ontwikkelen ondertussen kunnen wijzigen.

Door netcongestie is het de vraag of deze functies ook direct in gebruik kunnen worden genomen.

Financiën

De ontwikkeling van de drie kavels aan Krijgsman is een facilitair project. De gemeente verleent publiekrechtelijke medewerking aan het project, terwijl initiatiefnemer voor zijn rekening en risico overgaat tot realisatie van het project.



De gemeente is verplicht over te gaan tot verhaal van de door de gemeente gemaakte (ambtelijke) kosten als bedoeld in artikel 13.11 en 13.13 van de Omgevingswet. Voorafgaand aan het doorlopen van de voor het project benodigde planologische procedure zijn partijen een voorovereenkomst met elkaar overeengekomen. Initiatiefnemer vergoedt de door de gemeente gemaakte kosten voor deze fase. Aan de hand van een door de gemeenteraad vastgestelde Projectnota zal initiatiefnemer het schetsontwerp uitwerken tot een voorlopig ontwerp, waarna zowel de initiatiefnemer als de gemeente ieder voor zich zullen bezien of de gewenste ontwikkeling haalbaar is. Achten beide partijen het project haalbaar, dan zal een anterieure overeenkomst worden overeengekomen waarin het (gemeentelijk) kostenverhaal verder wordt geregeld. Het college is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomsten.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na het vaststellen van de Projectnota door de gemeenteraad kan de ontwikkelaar schetsontwerpen uitwerken tot een voorlopig ontwerp. Op basis van het voorlopig ontwerp bepalen de gemeente en de ontwikkelaar ieder voor zich of er sprake is van een haalbaar plan. Indien dit het geval is wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld en overeengekomen, en wordt vervolgens een planologische procedure (omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit) (BOPA) doorlopen. Na verlening van een omgevingsvergunning kan het initiatief worden uitgevoerd. Voor ieder bouwplan wordt deze procedure afzonderlijk doorlopen, waarmee er flexibiliteit per bouwkegel is.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

De gebouwen worden op zo'n manier ontworpen zodat de vraag naar warmte, koude en elektriciteit zo laag mogelijk wordt gehouden. Dit wordt bereikt door energiezuinige installaties, een goede oriëntatie van de ramen op de zon en een dikke goede isolatieschil. Bij de bouw van zowel hotel als kantoorvilla's wordt zorgvuldig nagedacht over het materiaalgebruik. Houtbouw is onderdeel van het voorstel van initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Projectnota ontwikkelgebied Krijgsman.
2. Participatieverslag ontwikkelgebied Krijgsman.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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