

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z19-070479 D25-165725

Datum afstemming
portefeuillehouder: 7 april 2025
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
Joktan Cohen / Fred den Boef
06 34 62 35 29
j.cohen@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Kronenburg-Uilenstede/Wijziging programma en allonges overeenkomsten

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De raad conform bijgevoegd concept raadsvoorstel voor te stellen om:
 - a. 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;
 - b. onder toepassing van afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht de besluiten over het TAM-omgevingsplan voor Kronenburg en de aan te vragen omgevingsvergunning voor exploitatiegebied C gecoördineerd voor te bereiden en het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen als coördinerend bestuursorgaan;
 - c. 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.
2. Tot het aangaan van zes Allonges op de Overeenkomsten tot kostenverhaal Kronenburg-Uilenstede met betrekking tot respectievelijk Exploitatiegebied A2, B, C, E, F en G, en tot het aangaan van de Allonge op de Samenwerkingsovereenkomst Kronenburg-Uilenstede met de respectievelijke exploitanten van Exploitatiegebied A2, B, C, E, F en G, conform de overeenkomsten zoals bij dit collegevoorstel opgenomen in Bijlage 2a tot en met 2g.
3. Het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren voor het aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte aard in de onder besluitpunt 2 genoemde overeenkomsten, voordat deze namens de gemeente worden ondertekend.
4. Het afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren om, binnen de kaders van de onder besluitpunt 2 genoemde overeenkomsten, om de in deze overeenkomsten benoemde nadere afspraken namens de gemeente te maken en tot het aangaan van de in de overeenkomsten genoemde koopovereenkomsten.
5. Het publiceren en ter inzage leggen van een zakelijke beschrijving van de onder besluitpunt 2 genoemde Allonges op de Overeenkomsten tot kostenverhaal met betrekking tot Exploitatiegebied A2, C, E, F en G conform de in Bijlage 3 bij dit collegevoorstel opgenomen kennisgeving en zakelijke beschrijving.



6. De uit de allonges voortvloeiende wijziging van de begroting (facilitaire grondexploitatie Kronenburg) te verwerken bij het eerstvolgende moment in de P&C cyclus.

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 bestemmingsplanwijziging 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. Van deze short stay eenheden zijn ruim 2.000 eenheden zo te bouwen dat deze op termijn omgezet kunnen worden in studentenwoningen als het Rijk daaraan medewerking verleend. De vervolgafspraken zijn vastgelegd in de allonges die nu voorliggen ter besluitvorming en ondertekening. Ook wordt in het raadsvoorstel het gewijzigde programma toegelicht en dient deze vastgesteld te worden om de ruimtelijke procedures voortvarend te kunnen doorlopen. Vanwege het tekort aan stroom (netcongestie) 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.

Doel

Het voorkomen van leegstand en verloedering en zo spoedig mogelijk een kwalitatieve campus op Kronenburg te realiseren. Goedkeuring van het gewijzigde programma door de gemeenteraad geeft richting aan de voorbereiding van de te nemen ruimtelijke besluiten en het aangaan van allonges op de eerder gesloten overeenkomsten waarbij het bijbehorende kostenverhaal wordt verzekerd.

Prestatie

Het aangaan van allonges op de bestaande overeenkomsten tot kostenverhaal ten behoeve van het vastleggen van de afspraken over de wijziging van het programma en het kostenverhaal.

Het aan de gemeenteraad voorstellen tot het wijzigen van het programma van Kronenburg-Uilenstede en het zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter vaststelling voorleggen van een TAM-omgevingsplan en het verlenen van omgevingsvergunningen voor de bouw om de transformatie van Kronenburg te kunnen uitvoeren.

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.



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 (hierna: het LIB).

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 I en W en VRO onder Rutte IV van 438 studentenwoningen. De procedure om te komen tot de afgifte van de benodigde verklaring van geen bezwaar in het kader van de Wet luchtvaart is in gang gezet.

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 worden gerealiseerd dan voorzien. Het aangepaste bouwplan voorziet in de bouw van circa 3.642 short stay-units en 438 studentenwoningen. 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'.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De overwegingen worden hieronder naar analogie van de voorgestelde beslispunten weergegeven.

Ad 1a.) Gewijzigd programma

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 en de maximale kale huursom wordt bepaald op basis van het huurpuntenstelsel. Ook zijn er nadere afspraken gemaakt over de betaalbaarheid. Zo zal DUWO een goed deel van 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 tijdelijke alternatieve maatregel (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 1b.) 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 uw college als de gemeenteraad een coördinatiebesluit nemen en moet de raad instemmen met het aanwijzen van uw college als coördinerend bestuursorgaan. Uw college bereidt de besluitvorming gecoördineerd voor, waarbij de raad het TAM-omgevingsplan op uw voorstel ter besluitvorming krijgt aangeboden.

Ad 1c.) 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. Zie hiervoor ook de toelichting onder Ad 2).

Ad 2) Allonges overeenkomsten

In 2021 zijn anterieure overeenkomsten en een gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst gesloten met de grondeigenaren in het transformatiegebied Kronenburg-Uilenstede voor de herontwikkeling van het plangebied. Voor het vastleggen van het gewijzigde programma, de dekking van kosten en vervolgafspraken zijn allonges op de overeenkomsten opgesteld. Deze zijn als Bijlage 2 opgenomen bij dit collegevoorstel, met daarbij een oplegger met een korte inhoudelijke toelichting per overeenkomst. Hierna volgt een korte toelichting op enkele bijzondere onderdelen van de afspraken.

Energieschaarste en duurzaamheidsmaatregelen



Er is op dit moment maar voor minder dan de helft van de voorziene bouwplannen stroom beschikbaar in het gebied. Dat noopt tot innovatie en samenwerking door de ontwikkelende partijen om de gehele gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Het wordt hierdoor een extra energiezuinige wijk. De tijdelijke terugvaloptie voor de niet-woonfuncties is gas. Dat gebeurt alleen in het uiterste geval op basis van afspraken die zijn opgenomen in de allonges. Stikstof is daarbij ook een punt van aandacht. De grotere voorzieningen, zoals zwembad, supermarkt en kantoor, zullen nu nog niet aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet en schuiven door in de planning. Het alternatief is dat er geen/halve ontwikkeling komt en we daarna tot 2035 moeten wachten. Liander heeft aangegeven te verwachten dat meer capaciteit beschikbaar te krijgen.

De eigenaren hebben zich gecommitteerd aan een sterke beperking in de aanvraag en het gebruik van stroom om de eerste fase (ruim 3.000 eenheden) mogelijk te maken binnen de nu beschikbare hoeveelheid stroom.

De gemeente heeft aangegeven dat de bouw van de 438 studentenwoningen en het realiseren van de meest betaalbare eenheden voorrang dienen te krijgen bij de verdeling van de beperkte capaciteit. Daarover zijn afspraken opgenomen in de allonges.

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 inspannen 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 aansluitingen op aardgas. Dit geldt ten aanzien van de WKK van DUWO in Uilenstede en mogelijk ook voor enkele deelgebieden. Aardgas is dan een transitiebrandstof die langer wordt gebruikt. Het principe blijft om in 2040 gasloos te zijn.

Q-team

Voor de kwalitatieve borging en versnelling van het goedkeuringsproces wordt een Q-team voorgesteld. Dit kwaliteitsteam bestaat uit: de stadsarchitect, de stedenbouwkundige van het project, een landschappelijk specialist en een adviseur 'placemaking'. De kosten voor het Q-team zijn geborgd in de afspraken met de eigenaren.

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 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.

Ad 3 en 4) Mandatering Hoofd Stedelijke Ontwikkeling

In de periode tussen bestuurlijke besluitvorming en daadwerkelijke ondertekening van de overeenkomsten kan het nodig zijn de stukken nog aan te passen ten opzichte van de in Bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen versies. Dat zal betrekking hebben op wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals het verbeteren van taal- en/of verwijzingsfouten. Daarnaast wordt verzocht om een mandaat tot het aangaan van afspraken die het resultaat zijn van de uitwerking van procesafspraken in de allonges en voor het aangaan van de koopovereenkomsten die voortvloeien uit deze procesafspraken. Dit mandaat is eerder afgegeven bij het aangaan van de overeenkomsten tot kostenverhaal en dit is ook nodig voor de uitvoering van bijgaande allonges op de overeenkomsten.

Ad 5) Publiceren kennisgeving en terinzagelegging zakelijke beschrijving

De allonges op de overeenkomsten met betrekking tot Exploitatiegebieden A2, C, E, F en G betreffen anterieure overeenkomsten in de zin van de Omgevingswet: er moet een nieuwe ruimtelijke procedure worden doorlopen ten behoeve van deze bouwplannen en er is wettelijk kostenverhaal aan de orde. Voor dergelijke overeenkomsten geldt een publicatieplicht. De overeenkomst met betrekking tot Exploitatiegebied B betreft alleen nadere afspraken. De bestemming voor Exploitatiegebied B is wel onherroepelijk geworden en daarmee is er met het aangaan van deze overeenkomst geen sprake meer van een anterieure overeenkomst.

Ad 6) verwerken financiële gevolgen allonges

De financiële gevolgen van de nieuwe afspraken moeten worden verwerkt via de reguliere P&C cyclus. Zie hiervoor ook de paragraaf Financiën.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het aangepaste bouwprogramma is in de huidige omstandigheden met de thans geldende regelgeving het meest haalbare. Als uw college en/of de gemeenteraad 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 gepland 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

- Het niet tijdig beschikbaar zijn van voldoende stroom is een risico voor de realisatie van het project. Volgens de planning van Liander komt er eerst na 2035 voor het plangebied voldoende elektriciteit beschikbaar om alle voorzieningen van stroom te voorzien.
- Voor het planologisch mogelijk maken van de 438 studentenwoningen is een Verklaring van Geen Bezwaar (VVGB) aangevraagd bij het ILT. Deze verklaring wordt voor de zomer verwacht. Indien deze niet komt, moet voor de realisatie van de 438 woningen het LIB worden gewijzigd. Deze wetswijziging kan leiden tot een vertraging van de realisatie van de studentenwoningen met enkele jaren. Indien de VVGB niet tijdig wordt verkregen voor het ter inzage leggen van het TAM-omgevingsplan, worden de studentenwoningen uit het plan gehaald en wordt daarvoor een aparte procedure doorlopen. Daarmee loopt de rest van het plan dan geen vertraging op. Dit proces is vastgelegd in de allonges.
- De in de allonges opgenomen afspraak dat de studentenwoningen en de short stay units uitsluitend verhuurd zullen worden aan de door de gemeente aangegeven doelgroepen is niet in rechte afdwingbaar. De gemeente kan het gebruik van de te bouwen studentenwoningen en short stay units uitsluitend via het omgevingsplan reguleren. Het opnemen van regels met betrekking tot de verhuur van woon- en verblijfsruimten in een omgevingsplan is niet toegestaan.
- De in de allonges opgenomen privaatrechtelijke afspraken over de realisatie van een gasloos, collectief warmtesysteem voor het plangebied zijn niet in rechte afdwingbaar. Grondeigenaren kunnen deze afspraken alleen op basis van vrijwilligheid naleven. Ook is het niet mogelijk om dit soort afspraken publiekrechtelijk, dus via het omgevingsplan, te borgen. Bepalingen in het omgevingsplan mogen geen verplichting tot realisatie van gebouwen en/of voorzieningen omvatten.
- De beperkingen in de stikstof(ruimte) kunnen leiden tot vertraging van het bouwtempo of wijzigingen in de uitvoering van het plan. Overigens doen deze beperkingen een uiterst beroep op de creativiteit van de exploitanten om de bouwplannen met een minimale milieubelasting te realiseren.
- In de Stuurgroep wordt besloten over de verdere uitwerking van de gemaakte afspraken binnen de in de allonges vastgelegde kaders.
- Indien er geen positief besluit wordt genomen of indien een der partijen niet tot ondertekening overgaat van de allonges, komen de allonges niet tot stand. Op dat moment blijven de huidige afspraken in stand en zal er opnieuw onderhandeld moeten worden over een vervolgovereenkomst.

Financiën

- De allonges voorzien in een aanvulling op het kostenverhaal dat in de in 2021 met de grondeigenaren gesloten overeenkomsten is vastgelegd. De kosten van extra werkzaamheden die de gemeente moet verrichten, waaronder het opstellen van de allonges, worden geheel verhaald op de grondeigenaren. Het aanvullende kostenverhaal bedraagt circa EUR 480.000,--. Dit bedrag wordt verdeeld over de grondeigenaren naar rato van hun grondpositie; 50% van dit bedrag wordt voldaan binnen 1 maand na ondertekening van de allonges. Het restant wordt initieel afgedekt door aan de gemeente verstrekte bankgaranties. Voor het overige blijven de eerder op grond van de overeenkomsten tot kostenverhaal afgegeven bankgaranties in stand en de reikwijdte van deze bankgaranties moet worden uitgebreid naar de te sluiten allonges.



- 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.

Vervolgstappen

Publicatie en communicatie

Het collegevoorstel en besluit met bijlagen worden na besluitvorming gepubliceerd. De overeenkomsten en toelichting in Bijlage 2 bij dit voorstel worden niet gepubliceerd. Verzoeken om openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Woo, zullen onder toepassing van de in de Woo opgenomen artikelen worden beoordeeld en afgehandeld, waarbij de belanghebbende wederpartij ook wordt betrokken in de afhandeling van het verzoek.

Uitvoering en procesplanning

- De gemeente heeft in februari 2025 een aanvraag voor een VVGB (op het LIB) ingediend voor de realisatie van de 438 studentenwoningen.
- De voor het project benodigde ruimtelijke procedures worden gestart terstond na ondertekening van de allonges. Ondertekening vindt plaats na een positief besluit door uw college.
- Nog voor de zomer geeft de Raad aan of zij kan instemmen met het aangepaste bouwplan.
- Het ontwerp-TAM-omgevingsplan ten behoeve van de bouwplannen wordt voorgelegd aan uw college voor terinzagelegging uiterlijk voor 31 december 2025.
- De eerste sloop of start bouw is voorzien in 2026.

Evaluatie

Regelmatig in het college en jaarlijks naar de gemeenteraad.

Er vindt rapportage van de grondexploitatie plaats naar de gemeenteraad.

Duurzaamheidsaspecten

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.



De grote schaarste in de beschikbare netcapaciteit voor stroom dwingt de grondeigenaren tot het zoeken naar innovatieve oplossingen voor energiezuinig bouwen. Partijen streven naar de realisatie van een collectief (bodem)energiesysteem voor het gehele plangebied. 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.

Bijlagen

1. Concept raadsvoorstel met concept raadsbesluit
 2.
 - 2a) Allonge Overeenkomst tot Kostenverhaal Exploitatiegebied A2
 - 2b) Allonge Overeenkomst tot Kostenverhaal Exploitatiegebied B
 - 2c) Allonge Overeenkomst tot Kostenverhaal Exploitatiegebied C
 - 2d) Allonge Overeenkomst tot Kostenverhaal Exploitatiegebied E
 - 2e) Allonge Overeenkomst tot Kostenverhaal Exploitatiegebied F
 - 2f) Allonge Overeenkomst tot Kostenverhaal Exploitatiegebied G
 - 2g) Allonge Samenwerkingsovereenkomst Kronenburg-Uilenstede
 - 2h) Oplegger korte toelichting overeenkomsten
 3. Kennisgeving en zakelijke beschrijving vijf Overeenkomsten tot Kostenverhaal Kronenburg-Uilenstede
-

Behandeld in B&W-vergadering: 13 mei 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.