



STARTNOTITIE

Pagina 1 van 20

Titel	Student Experience International Uilenstede, Academic Hotel
Nummer	
Datum	
Portefeuillehouder	F. Gordon
Projectmanager	H.P. Claessens
Ambtelijk	J.A. de Poorter
Opdrachtgever	

PERSPECTIEF VANAF UILENSTEDE



Student Experience hotel

© 02



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	<i>Projectdoelstelling</i>	3
1.2	<i>Projectresultaat</i>	3
1.3	<i>Plangebied en gebiedsbegrenzing</i>	4
1.4	<i>Rol Startnotitie</i>	4
2.	Analyse huidige situatie.....	6
2.1	<i>Stedenbouwkundige analyse</i>	6
2.2	<i>Analyse openbare ruimte</i>	6
2.3	<i>Analyse Verkeer</i>	6
2.4	<i>Analyse voorzieningen</i>	7
2.5	<i>Juridisch planologisch kader</i>	7
2.6	<i>Eigendomssituatie</i>	7
3.	Toetsingskader (beleid en wetgeving)	9
3.1	<i>Beleidskaders</i>	9
	<i>De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze beleidskaders.</i>	9
3.2	<i>Concept toekomstvisie Uilenstede Kronenburg</i>	9
3.3	<i>Sectorale wetgeving</i>	11
4.	Randvoorwaarden	12
4.1	<i>Randvoorwaarden stedenbouw en welstand</i>	12
4.2	<i>Randvoorwaarden Verkeer en Parkeren</i>	12
4.3	<i>Randvoorwaarden groen en openbare ruimte</i>	12
4.4	<i>Randvoorwaarden milieutechnisch</i>	13
4.5	<i>Randvoorwaarden infrastructuur</i>	14
4.6	<i>Randvoorwaarden duurzaamheid</i>	14
5.	Concept ontwikkeling.....	16
6.	Financiën	17
7.	Planproducten en planning	17
8.	Communicatie	18
8.1	<i>Omgevingsanalyse/krachtenveldanalyse</i>	18
8.2	<i>Communicatie onderdelen</i>	19



1. Inleiding

Student Experience heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van een studentenhotel op de locatie Uilenstede 471/473 te Amstelveen. Het initiatief past niet in het bestemmingsplan. Op 7 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders in de vorm van een Quick Scan zijn medewerking toegezegd voor de uitwerking richting een Startnotitie. Dit initiatief past binnen de ambitie van het college van B&W voor de herontwikkeling en gebiedsvisie van Kronenburg.

Het plan is uitgewerkt en ligt nu in een Startnotitie voor. Student Experience is de ontwikkelaar van studentenhotels en werkt in dit project samen met BV van Maarsen Groep/Zadelhoff; grondeigendom.

1.1 Projectdoelstelling

Het project richt zich op studenten en overige gasten, verbonden of gelieerd aan de onderwijsinstellingen, zoals *visiting professors*, gastdocenten en zakelijke relaties, die tijdelijk verblijf in de regio Amsterdam zoeken. Met het project wordt een impuls geleverd aan de kwalitatieve verstedelijkingsopgave van Kronenburg in verband met de structurele leegstand op deze kantorenlocatie.

1.2 Projectresultaat

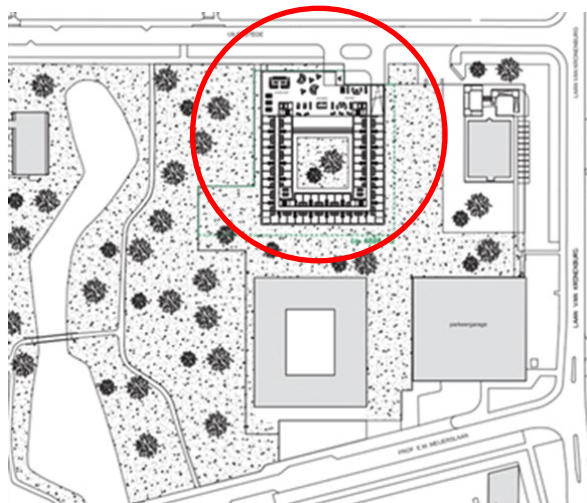
Een onherroepelijke omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo voor een studentenhotel met ongeveer 500 kamers voor het verblijven tot maximaal 6 maanden en op de begane grond voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke lounge, een openbare buitenruimte, horeca, receptie, bewaking; één en ander met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



1.3 Plangebied en gebiedsbegrenzing

Het plangebied ligt aan de Uilenstede 471-473, ten oosten van het aanwezige park. Het bouwplan is voorzien op het noordelijke deel van het gebied waarop voorheen de gebouwen van de belastingdienst waren gevestigd.

In paragraaf 2.6 meer over de eigendomssituatie en begrenzing.



Afbeeldingen in deze startnotitie zijn een visuele impressie; het ontwerp wordt nog verder uitgewerkt.

1.4 Rol Startnotitie

Voor de realisatie van een studentenhotel op Uilenstede is een ruimtelijke procedure vereist waarin wordt getoetst of en zo ja hoe het plan ruimtelijk inpasbaar is in zijn omgeving. Dat kan middels een bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Omdat het project hoofdzakelijk de oprichting van een gebouw betreft, waarbij de aanleg van openbare ruimte en voorzieningen nauwelijks aan de orde zijn, en het bouwplan al in ontwerp is, wordt in dit geval voor de procedure van de uitgebreide omgevingsvergunning gekozen. In deze Startnotitie worden hiervoor het ruimtelijk kader en de randvoorwaarden vastgelegd.

De Startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben en of het op die basis haalbaar is om verder te gaan met het project.

Daarnaast vervult de ontwerp Startnotitie een belangrijke rol bij de participatie van belanghebbenden. Nadat het college de ontwerp Startnotitie heeft vastgesteld, wordt/is deze vier weken ter inzage gelegd. Vragen en opmerkingen van belanghebbenden worden door het college van een antwoord voorzien en deze worden tezamen met de Startnotitie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, zodat de gemeenteraad deze mee kan nemen in haar besluitvorming. Vragen en opmerkingen kunnen leiden tot aanpassing van het bouwplan.



Wanneer de gemeenteraad instemt met de definitieve Startnotitie, wordt het ruimtelijk kader meer omljnd. Voor het geval wordt gewerkt met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad in het besluit tot vaststelling van de Startnotitie tevens gevraagd in te stemmen met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Met een dergelijke verklaring is het college bevoegd om deze vergunningsprocedure in afwijking van het bestemmingsplan verder zelf af te handelen.



2. Analyse huidige situatie

Vanaf de jaren zestig en tot eind jaren tachtig is deze kantorenlocatie uitgegroeid tot één van de meest prestigieuze werkgebieden in Amstelveen.

2.1 Stedenbouwkundige analyse

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet wilde men de kantoorgebouwen laten verdwijnen in het groen. De bebouwing werd echter hoger en vormt nu de skyline van Noord – Amstelveen.

De bebouwing op Kronenburg is gefaseerd gerealiseerd, waardoor er grote verschillen bestaan tussen volume, bouwhoogte en architectuur. Aan de vormgeving van de gebouwen is veel aandacht besteed, hetgeen heeft geleid tot een hoge ruimtelijke kwaliteit. Eind jaren negentig is Kronenburg op het voormalige A3-trace in het oosten van de wijk uitgebreid met kantoren. Door de afwisseling van hoog- en laagbouw en het vele groen is een divers beeld ontstaan.

Binnen het stedelijk weefsel van de gemeente Amstelveen heeft dit gebied een geheel eigen identiteit, zowel qua functie als bebouwingstypologie. Bevindt zich langs de randen overwegend grondgebonden woonbebouwing, het gebied zelf wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen in een groene setting. Het water en de ontsluitingswegen vormen feitelijk de ruimtelijke dragers in dit gebied. Hierbinnen bevinden zich de zgn. “kamers” gebouwen in het groen. De bouwhoogtes en de architectonische uitstraling zijn divers maar hebben gemeen dat hier sprake is van bebouwing met een grote “korrel”.

2.2 Analyse openbare ruimte

Het plangebied wordt begrensd door de laan Uilenstede aan de noordzijde, de Laan van Kronenburg aan de oostzijde en de Prof. E.M. Meijerslaan aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het parkje Kronenburg. Aan de andere zijde van de laan Uilenstede ligt studentencampus Uilenstede. De laan Uilenstede is recent heringericht in het kader van de renovatie en gebiedsverbetering van de studentencampus Uilenstede. Het profiel van de weg is aangepast en voorzien van een verharding van gebakken klinkers, nieuwe haakse parkeervakken aan de kant van het plangebied, met nieuwe lindebomen als laanbeplanting. Langs het water zijn de bestaande bermen met wilgen gehandhaafd. De kwaliteit van dit alles is goed.

De Laan van Kronenburg en de Prof. E.M. Meijerslaan zijn niet heringericht maar wel goed onderhouden. Het deel van de Laan van Kronenburg dat ligt tussen de aansluiting op de Uilenstede en de brug over de Kalfjeslaan is wel heringericht en voorzien van gebakken klinkers.

Het heemparkje Kronenburg is aan een renovatie toe, maar er is nog geen planning voor gemaakt. De beplantingen en paden zijn deels aan vervanging toe en het heemkarakter is door de slechte grondslag van onvoldoende kwaliteit. Een herbezinning op de opzet van het parkje zal onderdeel uitmaken van de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie voor Kronenburg.

2.3 Analyse Verkeer

De projectlocatie ligt dicht bij een metrohalte, belangrijke busverbindingen en de A10 en A9/A2 zijn via de Beneluxlaan goed bereikbaar.

De verkeersstructuur van Kronenburg is ruim opgezet met brede lanen en groene beplanting. De afzonderlijke gebouwen staan op ruime kavels, met parkeervoorzieningen op eigen terrein.



Het gebied is ingericht als 30-km-zone en dus ook goed per fiets begaanbaar.

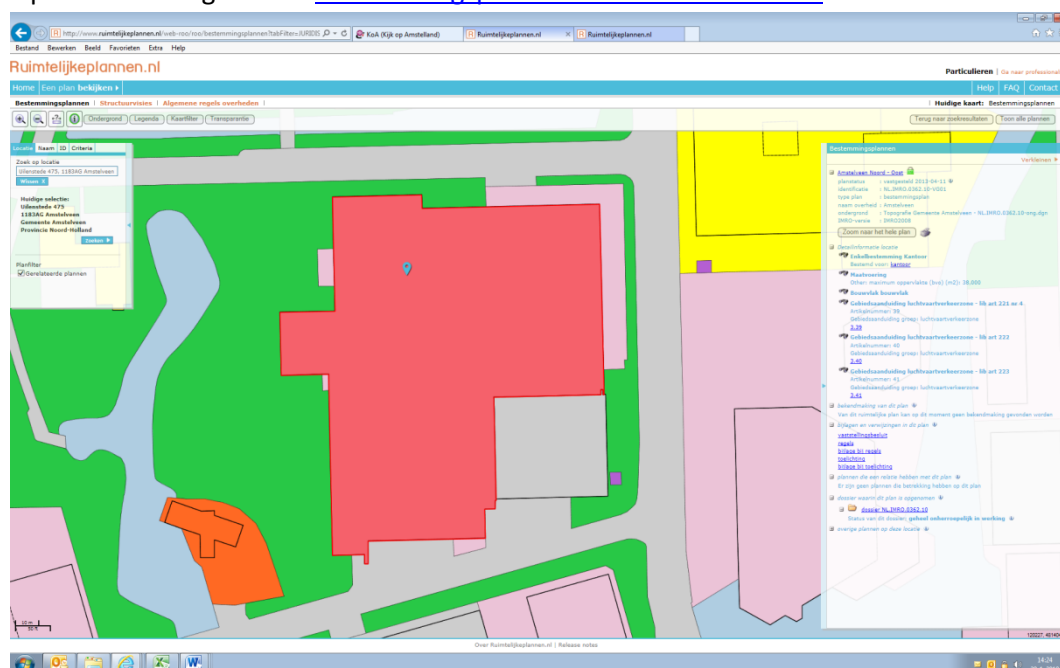
In de bestaande (oude) situatie was 38.000 m² bvo aan kantoor mogelijk. Er waren 668 parkeerplaatsen beschikbaar.

2.4 Analyse voorzieningen

Het perceel ligt in een kantorengedebied, op een steenworp afstand van studentencampus Uilenstede waar sport-, horeca- en recreatieaanbod is, afgestemd op studenten. Reguliere detailhandel is te vinden in de wijkwinkelcentra van de omliggende wijken.

2.5 Juridisch planologisch kader

Op deze locatie geldt het [Bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost](#).



Enkelbestemming voor: [kantoor](#)

Bebouwing in bovenstaande (rode) bouwvlak maximaal 38.000 m².

Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - lib art 221 nr 4 ([3.39](#))

Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - lib art 222 ([3.40](#))

Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - lib art 223 ([3.41](#))

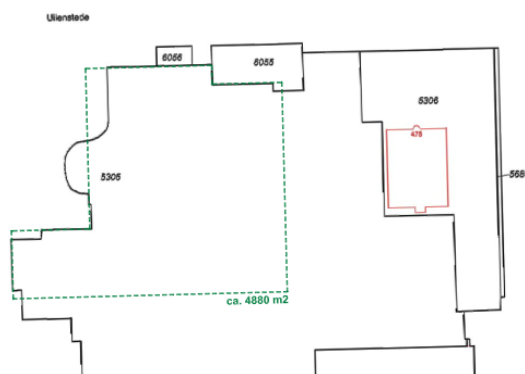
2.6 Eigendomssituatie

Het perceel, kadastraal bekend te Amstelveen, sectie I, nummer 5305, is in eigendom van Maarsen Kronenburg B.V. en Kronenburg Goedland B.V. Het perceel heeft een grootte van 14.244 m².

Student Experience is voornemens om het bouwplan te realiseren op het noordelijke gedeelte van het perceel.



Langs de noordelijke rand van het plangebied liggen twee kleine gemeentelijke percelen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een groot gemeentelijk eigendom. Deze gemeentelijke percelen behoren tot het openbaar gebied. Voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan heeft de Student Experience waarschijnlijk een gedeelte van de bij de gemeente in eigendom zijnde percelen nodig. Een gedeelte van het bij Maarsen Kronenburg B.V. en Kronenburg Goedland B.V. in eigendom zijnde perceel zal worden toegevoegd aan het openbaar gebied. Partijen zullen zich inspannen om overeenstemming te bereiken over een eventuele grondruil dan wel verkoop. De omvang van de te ruilen c.q. verkopen percelen wordt definitief bepaald op basis van het voorlopig ontwerp van het bouwplan. De waarde van de te ruilen c.q. te verkopen percelen wordt op basis van een onafhankelijke taxatie vastgesteld.





3. Toetsingskader (beleid en wetgeving)

3.1 Beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn voor het project van belang:

Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- Ladder voor duurzame verstedelijking: beschrijving behoefte studentenhuysvesting binnen bestaand stedelijk gebied (onderdeel van Besluit ruimtelijke ordening)

Provinciaal beleid

- Structuurvisie Noord-Holland 2014
- Provinciale ruimtelijke verordening (nieuwe stedelijke ontwikkeling, regionale afstemming, energie en duurzaam bouwen).

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Amstelveen 2015 geeft het ruimtelijk kader voor de komende 15 jaar weer (gemeten vanaf 2011)
- Nota parkeernormen 2016: regelt het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen bij o.a. woningen, voorzieningen en winkels
- Woonagenda 2015-2018
- Groenstructuurplan: regelt de groenzones in Amstelveen

De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze beleidskaders.

3.2 Inbedding toekomstvisie Uilenstede Kronenburg

Kronenburg is met ca. 156.000 m² BVO de grootste kantorenlocatie in Amstelveen en één van de grootste in de Metropoolregio Amsterdam. Aanvankelijk een aantrekkelijke en hoogwaardige kantorenlocatie met een parkachtige uitstraling, is Kronenburg sinds de inzet van de financiële en economische crisis in verval geraakt. Een gebiedsgerichte aanpak van de leegstand en de aanstelling van een kantorenloos hebben het tij niet kunnen keren. Hoewel de inspanningen van de gemeente tot een aantal succesvolle transformaties van leegstaande kantoren tot andere functies hebben geleid, blijft de leegstand in het gebied als geheel structureel op een uitzonderlijk hoog niveau.

De verwachting is dat deze situatie, zelfs als de economie blijft groeien, niet zal veranderen. De markt vraagt om kleinschalige en flexibel in te richten kantoorruimte in aantrekkelijke en dynamische, gemengde stedelijke milieus met een hoog voorzieningenniveau. Monofunctionele kantorenlocaties zoals Kronenburg zijn niet meer in trek. Voor Kronenburg geldt daarbij dat de multimodale bereikbaarheid te wensen overlaat; de A3 is nooit gerealiseerd en de wijk is enkel door lokaal openbaar vervoer ontsloten. Bovendien lijdt Kronenburg onder de directe concurrentie van het nabij gelegen internationale zakencentrum van de Zuidas. En in bredere zin van moderne kantoorruimte in gemengde gebieden verspreid over heel Amsterdam. Zonder ingrijpen dreigt een ernstige verpaupering van deze kantorenwijk. Vanuit het Platform bedrijventerreinen en kantoren (Plabeka) wordt voor Kronenburg dan ook een forse transformatieopgave voorzien.

Als monofunctionele kantorenlocatie heeft Kronenburg geen perspectief. De gemeente heeft de wens nieuwe dynamiek in het gebied te brengen. Door de ligging van Kronenburg



pal naast de bestaande, residentiële studentencampus Uilenstede, nabij de Vrije Universiteit en de Zuidas, heeft het gebied enorme potentie en liggen er unieke kansen in relatie tot de internationale ambities van de Metropoolregio Amsterdam. In samenspraak met eigenaren en stakeholders in het gebied, provincie, MRA en gemeente Amsterdam is een globale denkrichting voor het gebied ontwikkeld. De ambitie is om Kronenburg in samenhang met Uilenstede tot gemengd stedelijk milieu te transformeren en – in het perspectief van “Nederland kennis- en innovatieland” – in te zetten op het ontstaan van een veelzijdige en dynamische campus en een uitbreiding van studentenhuisvesting. Zo ontstaat aansluitend op het internationale zakencentrum van de Zuidas en het internationale woonmilieu van Amstelveen een hoogwaardig economisch gebied, waarin innovatie wordt gestimuleerd.

Deze denkrichting is neergelegd in het “Concept Visiedocument Kronenburg Uilenstede” van 19 juni 2017 en door het college in september 2017 als concept toekomstvisie vastgesteld. Samen met de eigenaren en stakeholders in het gebied werkt de gemeente nu aan een gebiedsvisie voor het gebied, waarin de gedachte van een campusachtige setting, qua stedenbouwkundige uitstraling en qua functiemix, centraal staat.

Het onderhavige initiatief loopt hierop vooruit, maar biedt kansen om nu al bij te dragen aan het gewenste eindbeeld van een levendige en veelzijdige campus. Met een hotel voor internationale studenten en andere, aan de onderwijsinstellingen verbonden gasten, past het initiatief binnen het beeld van een dynamische campus en is het een prima toevoeging gegeven de gewenste functiemix en is het een goede aanvulling op de reguliere studentenhuisvesting in dit gebied. In de MRA is een groot tekort aan verblijfsmogelijkheden voor deze tijdelijke, internationale groep. En juist deze groep heeft de voorkeur voor huisvesting in een academische setting. Met het huidige tekort komen de internationale ambities van de MRA in gevaar. Het initiatief is daarmee van belang voor gevestigde bedrijven, onderwijsinstellingen en start-ups. Daarnaast versterkt het plan het internationale karakter van Amstelveen en past het in de doelstelling van Amstelveen om een internationale gemeente te zijn.

Omdat het initiatief vooruit loopt op de uitwerking van de gebiedsvisie voor het gebied, is dit een randvoorwaarde gedurende de gehele doorlooptijd van het project ruimtelijke kaders af te stemmen met de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie. Daarmee wordt een goede inbedding van dit initiatief in de gebiedsontwikkeling van Kronenburg voorzien. Hier ligt een taak voor de gemeente, maar ook voor de initiatiefnemer.

De ontwikkelaar doet dat door het plan te bespreken met alle belanghebbenden; waar mogelijk zoekt de ontwikkelaar koppelkansen met andere eigenaren of ontwikkelingen over de programmatische en ruimtelijke inpassing. Een eerste toelichting op de hoofdlijnen van dit concept gaf de ontwikkelaar op de ‘sessie eigenaren Kronenburg’ in het Cobra-museum op 26 maart. Het concept is daar overwegend positief ontvangen. Ook de eigenaren spelen een rol in de afstemming met andere eigenaren en ontwikkelingen, bijvoorbeeld in hun rol bij de toekomstvisie Kronenburg. Het is zaak zo vroeg mogelijk te signaleren wanneer de Visie Kronenburg/Uilenstede ruimtelijke kaders schept die directe doorwerking (kunnen) hebben in onderhavig project. Afhankelijk van de fase waarin onderhavig project zich dan bevindt, wordt beoordeeld of het verwerkt kan worden in het project van Student Experience. Uiteraard vindt regelmatig tussentijdse afstemming tussen deze twee processen plaats.

Het is aan de gemeente om de inhoudelijke kaders te bewaken en bestuurlijke en ambtelijke afstemming te verzorgen op zowel inhoud als proces.



3.3 Sectorale wetgeving

Er komt veel sectorale wet- en regelgeving aan te pas om te beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Definitief worden deze in de ruimtelijke procedure onderzocht, getoetst en gemotiveerd. In deze startnotitie wordt op hoofdlijnen verkend welke aspecten van toepassing zijn. De uitwerking hiervan volgt in hoofdstuk 4: randvoorwaarden.



4. Randvoorwaarden

4.1 Randvoorwaarden stedenbouw en welstand

Ten aanzien van het toevoegen van bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- De bebouwingsvolumes vormen een herkenbaar ensemble van losse volumes in het parklandschap;
- Hoogwaardige architectuur;
- Bebouwing plat afgedekt;
- De begane grond en de overgang openbaar/privé vormen een onlosmakelijk onderdeel van de architectuur.

De architectuur wordt beoordeeld op basis van de vastgestelde welstandscriteria voor dit gebied.

4.2 Randvoorwaarden Verkeer en Parkeren

Bijzondere aandacht gaat uit naar de functie in relatie tot het parkeren. Een reguliere hotelbestemming vereist een hoge parkeernorm (0,7). Maar omdat het hier over internationale studenten gaat, is gestreefd naar een parkeernorm die hierbij meer passend is (parkeernorm 0,3). Omdat zelfs deze parkeernorm mogelijk aan de hoge kant is, wordt voorgesteld de bezetting een aantal jaar te monitoren en – indien mogelijk – een deel van het parkeren anders te benutten. De parkeerplaatsen zullen gratis beschikbaar moeten zijn voor de gasten van het studentenhotel. De parkeerplaatsen zijn niet vrij toegankelijk; er komt een toegangssysteem om te voorkomen dat het gaat dienen als openbaar parkeren.

Een in- en uitrit is voorzien op de Uilenstede. Zo op het eerste oog lijken de in/uitritregels hier geen sta in de weg. Als Student Experience bij het definitieve plan de ontsluiting in beeld brengt, toetst de gemeente.

4.3 Randvoorwaarden groen en openbare ruimte

Het plangebied is nu particulier eigendom, maar volgens het ontwikkelingsplan wordt het omgevormd naar een ruimtelijk concept dat overeenkomt met de opzet van de studentencampus Uilenstede. Dat betekent dat er gebouwen in een openbare ruimte komen, waarbij die openbare ruimte een vergelijkbare inrichting zal krijgen als de campus. Het kenmerk daarvan is een open gebied met een groen karakter waardoor wandelpaden en voetpaden lopen. Het groen bestaat vooral uit gazons met bomen, en elementen als fietsenstallingen en vuilcontainers zijn op een groene manier ingepast. Op sommige plekken zijn recreatieve elementen toegevoegd om het gebruik van de groene buitenruimte te stimuleren. Deze inrichtingskenmerken zouden ook voor het plangebied moeten opgaan om dezelfde gebiedskwaliteit te verkrijgen. Het ligt voor de hand dat in het plangebied gebruik wordt gemaakt van dezelfde materialen en detaillering als op de campus, en daarnaast moet de inrichting voldoen aan de gemeentelijke LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte).

Het verdient aanbeveling om de inrichting van de nieuwe buitenruimte van het plangebied en de renovatie van het aangrenzende park op elkaar af te stemmen, waarbij de grens tussen beide gebieden zou kunnen vervagen of zelfs niet meer van belang zou kunnen zijn. Dat geeft uitgangspunten voor die toekomstige renovatie die nog niet zijn besproken maar deel zullen moeten uitmaken van de discussie over de opzet en het karakter van het parkje. In elk geval zal door de toevoeging van bebouwing met een verblijfsfunctie in het gebied de betekenis van het parkje voor de omgeving vergroot worden.



4.4 Randvoorwaarden milieutechnisch

Op allerhande specialistische gebieden die ruimtelijk relevant zijn, kan onderzoek aan de orde zijn. Hieronder wordt per onderwerp geschetst of het specifieke onderwerp onderzocht moet worden en wat de te verwachten bijzonderheden zijn. De ontwikkelaar levert voor de ruimtelijke procedure de benodigde onderzoeken aan.

Geluid

Het plan ligt in zone 4 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Dat betekent dat geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan. Het onderhavige initiatief is hiermee in overeenstemming. Het betreft immers een hotelbestemming.

Luchtkwaliteit

Aan de hand van de verkeersaantrekkende werking moet bepaald worden of de beoogde ontwikkeling al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als dit inderdaad in betekenende mate is, dan zal een luchtkwaliteitsberekening nodig zijn. Op dit moment - en dit geldt ook voor toekomstige prognoses - worden in Amstelveen overigens geen luchtkwaliteitsnormen overschreden. Dat betekent dat er sprake is van een goede leefomgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Bodem

Er is geen bodemonderzoek beschikbaar. Een verkennend bodemonderzoek is daarom nodig en afhankelijk van de uitkomst misschien ook vervolgonderzoeken.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van een hogedruk aardgasleiding. Het nieuwe programma moet worden afgezet tegen het oude programma om te zien of meer mensen in het gebied zullen verblijven. Daarna kan beoordeeld worden of een berekening voor het groepsrisico noodzakelijk is.

Het plangebied ligt binnen zone 5 van het LIB. Dit houdt in dat er een verantwoordingsplicht geldt met het oog op het risico in verband met de kans op vliegtuigongevallen. Het betreft hierbij uitdrukkelijk een kwalitatieve afweging.

Flora en Fauna

Een quickscan Flora en Fauna is nodig, bij voorkeur door een erkend bureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. Afhankelijk van de uitkomsten, kan vervolgonderzoek aan de orde zijn.

Archeologie

Voor deze gronden geldt een Archeologische Waarde 5. Dit betekent dat bij grondroeringen van dieper dan 30 cm en met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² vooraf archeologisch onderzoek nodig is.

Water(compensatie)

Het water dat op de luchtfoto's zichtbaar is, wordt niet meegerekend als te dempen en te compenseren. Maar definitief moet nog in beeld worden gebracht wat de oppervlakte verharding in de oude situatie was en wat het in de nieuwe situatie wordt. Als de verharding toeneemt, moet oppervlaktewater worden gegraven of financieel worden gecompenseerd.



4.5 Randvoorwaarden infrastructuur

Het gebouw moet afdoende en toekomstbestendig worden aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen. Op basis van een klic-melding moet worden beoordeeld welke (gemeentelijke) ondergrondse infrastructuur moet worden aangepast.

4.6 Randvoorwaarden duurzaamheid

Energie en duurzaamheid (2016)

De kaders voor duurzaamheid Amstelveen zijn vastgesteld in de gemeenteraad van 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij is een drietal focusgebieden benoemd:

- Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
- Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
- En iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Een duurzaam gebouw verbruikt onder andere minder energie, is ecologisch verantwoord, en maakt gebruik van duurzame materialen. Belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouw is dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwekking gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst.

De gemeente stimuleert het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de GPR. Een GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Amstelveen streeft naar nieuwbouwwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie. De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van een voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de Omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is. Hij dient een berekening te overleggen conform de bepalingsmethode "Materiaalgebonden milieuprestatie van gebouwen en GWW"

Voor dit project wordt aanbevolen om aansluiting op het nabijgelegen warmtenet te overwegen en het aanbrengen van zonnepanelen en zonwering mee te ontwerpen in het gebouw. Aansluiting op het warmtenet of een "all-electric" uitvoering m.b.v. Warmte-Koude Opslag van het plangebied dragen bij aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk. Beoordeeld moet worden hoe het eventuele gebruik van bodemenergie effectief en efficiënt ingezet kan worden zonder voor de omgeving van het plangebied deze mogelijkheid onnodig in te perken. Doelstelling is dat dit gebouw niet wordt aangesloten op het gasnet, conform de gemeentelijke, regionale en landelijke beleidslijn om fossielonafhankelijk te worden. Met de inwerkingtreding van de Wet VET op 1 juli 2018 wordt aardgasvrije nieuwbouw wettelijk verplicht en afdwingbaar voor kleinverbruikersaansluitingen. Het is voor de hand liggend en noodzakelijk ook grootschaliger ontwikkelingen aardgasvrij te realiseren.

Voor reductie van de warmtevraag wordt geadviseerd gebruik te maken van de ervaringen die DUWO i.s.m. onder andere Waternet heeft opgedaan met Douchewaterwarmteterugwinning in haar complex op Uilenstede. Doordat de kamers volledig ingericht zijn is het goed mogelijk zeer efficiënte apparatuur met laag energiegebruik toe te passen en hiermee het energiegebruik te beperken.



Daarnaast kan, vanwege de hoge gebouwdichtheid in het plangebied, het zogeheten "hitte-eilandeffect" optreden waardoor een toenemende behoefte aan koeling ontstaat. Door middel van toepassing van groene daken in combinatie met goede isolatie is dit effect te verminderen. Groene daken zorgen bovendien voor een vertraagde afvoer van hemelwater. Het opvangen hemelwater van de daken wordt binnen het plangebied vastgehouden en niet via het rioolsysteem afgevoerd.

Tot slot zijn er bij dit plan kansen om te werken met (elektrische)deelauto's. Vanwege de gunstige ligging van het complex ten opzichte van voorzieningen en (hoogwaardig) openbaar vervoer is het niet te verwachten dat iedereen een auto zal hebben. Het aanbieden van (elektrische) deelauto's in de parkeergarage ten behoeve van de hotelgasten is een kans om het autobezit te beperken.



5. Concept ontwikkeling

Student Experience heeft al een concept ontwikkeling aangeleverd. Deze kan na vaststelling van de startnotitie en na afstemming met de (in voorbereiding zijnde) gebiedsvisie Kronenburg worden uitgewerkt tot voorlopig bouwplan. Dat betekent dat bijzonderheden en aandachtspunten uit de inspraakfase nog kunnen worden afgewogen en aangepast.

In dit hoofdstuk wordt de totstandkoming van het concept toegelicht en wordt een korte toelichting gegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de kaders die zijn geschetst in de hoofdstukken 3 en 4.

Het concept betreft één gebouw in de vorm van een carré van drie verdiepingen, met aan de Uilenstede-zijde een hoogteaccent van tien bouwlagen en een groen ingerichte binnentuin. Het concept biedt plaats aan ongeveer 500 volledige gemeubileerde kamers met eigen badkamer en pantry, voorzien van airco en wifi en algemene voorzieningen. De prijsklasse van de extended stay hotelkamers (maximaal 6 maanden) voor de (inter-)nationale academische doelgroep ligt naar verwachting tussen € 795,- en € 1050,-.

De plint heeft een openbaar karakter en functioneert als multifunctionele ontmoetingsplek met een ruim opgezette lounge. De lounge fungeert als 'woonkamer' van het complex. Hier komen de gasten samen om te relaxen, studeren en te werken. Geïntegreerd in de lounge zijn onder andere: bar/koffiecorner, studieruimte, wasserette en gamecorner. Maar de gasten wordt ook de mogelijkheid geboden om de faciliteiten van het complex te gebruiken voor zakelijke afspraken, bijeenkomsten of overige activiteiten als promoties.

Op het dak van de 3e verdieping wil Student Experience een openlucht sportveld plaatsen. Hier kunnen diverse (sportieve) activiteiten worden georganiseerd. Ook kan samenwerking worden gezocht met het vlakbij gelegen sportcomplex van de Vrije Universiteit.

De groene omgeving rondom het gebouw is een belangrijk uitgangspunt voor Student Experience.

Het is de bedoeling dat het gebouw, in goed overleg met de gemeente, wordt geïntegreerd in de gebiedsontwikkeling van Kronenburg zoals die wordt voorzien in de gebiedsvisie. Student Experience heeft de ambitie om een integraal geheel te vormen met het hele gebied. Een goede aansluiting met het naastgelegen park is één van de stappen om dit te realiseren.

Onder het gebouw wordt een half-verdiepte parkeergarage gerealiseerd waar gasten en bezoekers kunnen parkeren. De parkeergarage voorziet in parkeerplaatsen voor fietsen, scooters en auto's. Om aan de (tijdelijke) autoparkeernorm te voldoen, worden ook naast het gebouw autoparkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveldniveau.

Duurzaamheid is aandachtspunt, niet alleen voor de realisatie maar ook voor exploitatie van het gebouw. Zo zal het beschikbare dakoppervlak worden voorzien van zonnepanelen, worden er waterbesparende innovaties toegepast, zal de ecooloog de inrichting van de binnentuin verzorgen om de lokale flora en fauna te versterken en zullen er diverse afvalstromen worden gescheiden. Deze afvalstroomscheiding start al in de hotelkamers.



6. Financiën

Op basis van de grondexploitatiewet is wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde. Voor de ontwikkeling van het bouwplan sluiten de grondeigenaren een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Indien vóór die tijd in het kader van het visietraject voor het gehele gebied van Uilenstede en Kronenburg besluiten worden genomen over verhaal van kosten voor bovenwijkse voorzieningen of verevening van ongelijksoortige kosten en baten tussen initiatieven, zal dit bij de anterieure overeenkomst worden betrokken. De grondruil c.q. grondverkoop wordt meegenomen in de te sluiten anterieure overeenkomst tot kostenverhaal. Afspraken over de door de gemeente te realiseren aanpassingen aan de buitenruimte en de daarmee samenhangende kosten worden tevens in de anterieure overeenkomst tot kostenverhaal vastgelegd. Omdat de Startnotitie vooruitloopt op de ruimtelijke procedure tot verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, heeft de gemeente met de eigenaren reeds een voorovereenkomst gesloten. Op basis van deze voorovereenkomst zijn de uren die de gemeente in de fase tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst tot kostenverhaal aan dit facilitaire project besteedt gedekt.

7. Planproducten en planning

Na het vaststellen van de startnotitie wordt de rest van het proces gepland en in beeld gebracht. Het gaat dan in ieder geval over grondruil, buitenruimte maatregelen en de ruimtelijke procedure. De daarmee samenhangende kosten worden geraamd. Het vervolgproces en daarmee samenhangend kostenverhaal wordt dan in een anterieure exploitatieovereenkomst vastgelegd.



8. Communicatie

8.1 Omgevingsanalyse/krachtenveldanalyse

<u>Stakeholder</u>	<u>Belang</u>	<u>Invloed</u>
Maarsen Kronenburg B.V.	Ontwikkeling van dit perceel zonder dat het ontwikkelpotentieel van de rest van het eigendom wordt doorkruist	Risicodragend ontwikkelaar, beslist over verkoop aan Student Experience.
Kronenburg Goedland B.V.	Ontwikkeling van dit perceel zonder dat het ontwikkelpotentieel van de rest van het eigendom wordt doorkruist.	Risicodragend ontwikkelaar, beslist over verkoop aan Student Experience.
Student Experience	Investeert in concept bouwplan en uitwerking. Beoogd eigenaar/exploitant.	Bepaalt hoe het bouwplan eruit ziet en wordt geprogrammeerd.
Eigenaren van vastgoed in de directe omgeving	Behoud of versterking van vastgoedwaarde op Kronenburg.	Lokaal netwerk, mogelijk politiek.
Gemeente Amstelveen	Is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening.	Beslist over de ruimtelijke inpassing en kaders verkoop/grondruil, vergunningverlening.
Gemeente Amsterdam	Opgave voor huisvesting van internationale studenten.	Partner in de MRA.
MRA versnellingsteam en proeftuin (incl. DuWo en VU)	Kronenburg is één van de 24 versnellingsprojecten van de MRA.	Regionale afstemming en politiek/bestuurlijke lijnen.



8.2 Communicatie onderdelen

De gemeente is verantwoordelijk voor de wettelijk verplichte publicaties die verband houden met de ruimtelijke procedure en vergunningverlening.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zorgvuldige informatie en inspraakmogelijkheden met direct belanghebbenden via de informele kanalen. Het vroegtijdig creëren van draagvlak en het tijdig kunnen reageren op vragen en zorgen komt de ontwikkeling ten goede, zowel in doorlooptijd als kwaliteit.

Wie	doel	middel	Hoe	wanneer
Samenwerking gemeente – ontwikkelaar – eigenaar				
Projectleider	Informeren Draagvlak	Bijeenkomst ad hoc Telefoon E-mail	Neutraal, realistisch	Ad hoc
Student Experience	Informeren Draagvlak	Bijeenkomst ad hoc Telefoon E-mail	Neutraal, realistisch	Ad hoc
Eigenaren	Informeren Draagvlak	Bijeenkomst ad hoc Telefoon E-mail	Neutraal, realistisch	Ad hoc
Gemeente				
Projectgroep	Motiveren Draagvlak Informeren	Startbijeenkomst Ad hoc bijeenkomsten	Enthousiasmerend Objectief	Ad hoc
Portefeuillehouder	Informeren Draagvlak	Stafoverleg	Objectief, realistisch Overtuigend	Bij mijlpalen Ad hoc
Bestuur	Informeren Draagvlak	Vergaderingen	Objectief, realistisch overtuigend	Startnotitie Verkoop/ruil Ontwerpbesluit Vaststelling
Extern				
Wijkplatform / Bewonersvereniging Uilenstede	Informeren Draagvlak	Informatieavond, eventueel sleutelfigurenaanpak, Nieuwsbrief	Open, realistisch neutraal	Bij (concept) startnotitie, bij DO, bij Ontwerp ruimtelijk plan en vaststelling
Omwonenden / ondernemers van Kronenburg	Informeren Draagvlak	Informatieavond, eventueel sleutelfigurenaanpak, Nieuwsbrief	Open, realistisch Neutraal	Bij (concept) startnotitie, bij DO, bij Ontwerp



				ruimtelijk plan en vaststelling
Eigenaren van vastgoed in de directe omgeving	Informereren Draagvlak	Informatieavond, eventueel sleutelfigurenaanpak, Nieuwsbrief	Open, realistisch Neutraal	Bij (concept) startnotitie, bij DO, bij Ontwerp ruimtelijk plan en vaststelling
MRA versnellingsteam en proeftuin (incl. DuWo en VU)	Informereren, motiveren, draagvlak	Regelmatig collegiaal overleg voor inhoudelijke en procedurele afstemming van beide projecten	Open, realistisch, overtuigend	Linking pin behoort tot team van projectadviseurs & ad hoc afstemmingen.