

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z2023-00003684

Datum afstemming
portefeuillehouder: 8 mei 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
R. Frusch
4600
r.frusch@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van een short stayvoorziening (tot maximaal 6 maanden) met circa 500 kamers op het perceel Uilenstede 471-473

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijze en ambtshalve aanpassingen overeenkomstig het bij dit besluit behorende wijzigingsoverzicht vast te stellen;
2. De gevraagde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een short stayvoorziening in afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 a onder 3 Wabo te verlenen.

Samenvatting

Op 22 december 2023 (Z2023-00003684) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling van een short -stayvoorziening (verblijf van 7 dagen tot maximaal 6 maanden) met circa 500 kamers en bijbehorende voorzieningen op een terrein aan de Uilenstede 471-473 in Amstelveen.

De doelgroep voor dit complex bestaat voornamelijk uit (internationale) studenten, PhD-ers, (internationaal) wetenschappelijk personeel, kenniswerkers, jongeren en starters, maar ook uit werkenden met een essentieel beroep (brandweer, politie, zorgpersoneel en ambtenaren), spoedzoekers waarvan aantoonbaar is dat economische dakloosheid dreigt, en het tijdelijk huisvesten van statushouders als tussenoplossing voordat ze naar een woning doorstromen, en andere doelgroepen die op zoek zijn naar (flexibele)accommodatie.

Doel

De realisatie en ingebruikname van een short stay voorziening met circa 500 kamers op het perceel Uilenstede 471-473, ten behoeve van short stay ((minimaal verblijf 7 dagen, maximaal verblijf 6 maanden).

Prestatie

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan 'Uilenstede – Kronenburg' op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorgeschiedenis en context



Op 28 juni 2021 is een overeenkomst tussen ontwikkelaar en de gemeente tot stand gekomen voor de realisatie van een studentenhotel (logiesfunctie) met 502 extended stay units voor een verblijf van maximaal 12 maanden, een half verdiepte parkeergarage en ondergeschikte (horeca)faciliteiten op het perceel Uilenstede 471-473 in Amstelveen. Op 22 december 2021 heeft het college door middel van een uitgebreide Wabo-procedure een omgevingsvergunning voor het bouwplan verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunning is beroep ingesteld door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat. De minister heeft zich in beroep op het standpunt gesteld dat de omgevingsvergunning in strijd met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) is verleend. De rechtbank heeft het beroep van de minister gegrond verklaard en de omgevingsvergunning vernietigd. Initiatiefnemer en het college hebben hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. Bij uitspraak van 31 juli 2024 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ECLI:NL: RVS: 2024:3098) de omgevingsvergunning geweigerd, kort gezegd omdat de Afdeling met de rechtbank van oordeel was dat de voorziene units aanmerkt hadden moeten worden als woningen in de zin van het Lib, omdat het beoogde gebruik voor een periode van maximaal twaalf maanden zodanig duurzaam is dat dit als een woonfunctie wordt gezien en daarmee sprake is van een geluidgevoelig gebouw.

Voor de initiatiefnemer was de maximale verblijfsduur van 12 maanden een vereiste voor een financieel haalbare exploitatie van het plan. De beoogde doelgroep van het oorspronkelijke plan betrof (internationale) studenten en medewerkers van onderwijsinstellingen. Na vernietiging van de omgevingsvergunning door de rechtbank heeft initiatiefnemer de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan een wijziging van de maximale verblijfsduur van 12 maanden naar de voor short stay gebruikelijke termijn van maximaal 6 maanden en om de beoogde doelgroep te verbreden naar: (internationale) studenten, PhD'ers, (internationaal) wetenschappelijk personeel, kenniswerkers, jongeren en starters, werkenden met een essentieel beroep (brandweer, politie, zorgpersoneel en ambtenaren), spoedzoekers waarvan aantoonbaar is dat economische dakloosheid dreigt, en het tijdelijk huisvesten van statushouders als tussenoplossing voordat ze naar een woning doorstromen, en andere doelgroepen die op zoek zijn naar (flexibele) accommodatie. Ten behoeve van dit gewijzigde planvoornemen is er met initiatiefnemer een nieuwe overeenkomst getekend, waarover de raad bij brief van 9 april 2024 is geïnformeerd. Ook heeft initiatiefnemer op 22 december 2023 (hangende het beroep bij de Afdeling) deze nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Na de uitspraak van de Afdeling over het initiële initiatief, waarbij de daarvoor verleende omgevingsvergunning is geweigerd, is de nieuwe procedure gestart. Inmiddels is ten behoeve van deze nieuwe aanvraag het bestuurlijke vooroverleg (ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) doorlopen, waarbij ook overleg heeft plaats gevonden met de minister. De resultaten van dit overleg, die tot enkele aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning hebben geleid zijn opgenomen in bijlage 13 van de toelichting.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 20 december 2024 voor de duur van 6 weken (dus tot en met 30 januari 2025) ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien en leidt tot enkele ondergeschikte aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing. Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijze, die als bijlage 15 bij de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. De vergunning is gereed om verleend te worden door het college.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. De ontwikkeling past binnen beleid en geeft daar uitvoering aan



In mei 2019 heeft de raad de Gebiedsvisie Uilenstede- Kronenburg vastgesteld. De voorgestane ontwikkeling op dit perceel voor extended stay levert een bijdrage aan de in de gebiedsvisie voorgestane functiemix voor dit gebied. Ook past de ontwikkeling in de Structuurvisie Amstelveen 2025+, waarin onder andere wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan voorzieningen voor (internationale) studenten. Verder past het initiatief in het 'Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Wonen in Amstelveen', waarin wordt gestreefd naar versterking van de campus Uilenstede, door uitbreiding van studentenhuisvesting in het gebied, gecombineerd met onderwijs en voorzieningen. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het beleidsmatig gewenste programma voor short stay. Met de realisatie van deze short stay voorziening ontstaat een meer gemengd woon-werkgebied in Uilenstede- Kronenburg.

2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het ingediende bouwplan is in strijd met de bouw- en gebruiksvoorschriften van de geldende bestemming voor deze locatie. In dit verband is relevant dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking zijn getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, zoals in dit geval, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Dat betekent dus dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft. Het besluit om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen dient te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de onderbouwing blijkt dat het plan in overeenstemming is met het beleid van rijk en provincie en met het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten en verrichtte onderzoeken zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Bovendien wordt er een bijdrage geleverd aan de behoefte aan short stay voorzieningen. Ook uit het bestuurlijke vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat het initiatief uitvoerbaar is.

3. Er hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r) is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r- beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. De omgevingsvergunning een m.e.r-beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is opgenomen als bijlage 12 bij de ruimtelijke onderbouwing. Doel van de aanmeldingsnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich brengt. Op basis daarvan heeft het college op 17 december 2024 besloten dat voor deze ontwikkeling geen m.e.r.-procedure gevolgd hoeft te worden.

4. Er is geen verklaring van geen bedenkingen (v.v.g.b) van de gemeenteraad vereist

Artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de gemeenteraad een v.v.g.b. als bedoeld in artikel 2.27 Wabo moet afgeven alvorens het bevoegd gezag tot vergunningverlening kan overgaan. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad



categorieën van gevallen aanwijzen waarin geen v.v.g.b. is vereist. Het onderhavige initiatief is opgenomen in de lijst die de raad in dat kader heeft aangewezen. Voor dit initiatief is op 12 december 2018 door de raad de 'Startnotitie Student Experience International Uilenstede, Academic Hotel' vastgesteld, die geldt als kaderstellend ruimtelijk beleid voor deze ontwikkeling. De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten daarvan, waardoor een v.v.g.b. van de raad voor deze ontwikkeling niet nodig is.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Om het bouwplan mogelijk te maken wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan de gevraagde planologische procedure en omgevingsvergunning. Het alternatief is om geen medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning, waardoor de ontwikkeling niet kan plaatsvinden

Participatie

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder zes weken de tijd gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Er is één zienswijze binnengekomen.

Kanttekeningen en risico's

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat nog een beroepsmogelijkheid bij de rechtbank en eventueel een hoger beroepsmogelijkheid open bij de Afdeling bestuursrechtsrecht van de Raad van State.

Financiën

Voor de onderhavige ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de afgifte van de omgevingsvergunning een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de kosten voor de grondexploitatie op hem worden verhaald. Het verhaal van kosten is derhalve anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Na besluitvorming door uw college wordt het verlenen van de omgevingsvergunning op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt door publicatie in het Gemeenteblad. De verleende omgevingsvergunning wordt inclusief de ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

Het gebouw wordt gasloos en er wordt aangesloten op een WKO-installatie. Hierbij wordt voldaan aan de minimale EPC vereisten vanuit het Bouwbesluit. Er wordt een gemiddelde GPR-score van 7,5 behaald.

Bijlagen

1. Besluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een short stayvoorziening.



2. Ruimtelijke onderbouwing Student Experience Amstelveen (en bijlage 1 t/m 15)
3. Nota van Beantwoording ontwerpbesluit omgevingsvergunning Student Experience

Behandeld in B&W-vergadering: 1 juli 2025.

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