



Nota van Beantwoording

Beantwoording van ontvangen zienswijzen op het

*ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b – Kronenburg
en ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van
twee gebouwen*

Amstelveen, januari 2026

Inleiding

Deze nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van de ontvangen zienswijzen op de ter inzage gelegde stukken betreffende de gebiedsontwikkeling 'Kronenburg'.

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 het plan. Over de inhoud van de ter inzage gelegde stukken zijn 2 zienswijzen schriftelijk naar voren gebracht, waarvan er 1 is ingetrokken.

Hierna wordt de inhoud van de zienswijze (samengevat) weergegeven en voorzien van een antwoord.

Wijze van beantwoording

De ingediende zienswijzen zijn hierna weergegeven. Links staat naast de nummering een (beknopte) opsomming van de punten uit de zienswijzen en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het project met, indien van toepassing, een korte toelichting daarop. De indiener van de zienswijze ontvangt het totaaloverzicht, inclusief eventuele bijlagen.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze	Plan-aanpassing
1.	Per e-mail ontvangen op 2 december 2025		
1.	Reclamant is blij dat wordt gewerkt aan een nieuw plan voor het gebied, omdat het al langere tijd achteruit gaat.	Al langere tijd streven wij naar verbetering van het gebied Uilenstede-Kronenburg. Met dit plan maken wij een inhoudelijke doorstart met de gebiedsgerichte aanpak van de transformatiezone en beogen wij het gebied Uilenstede-Kronenburg een significante kwaliteitsimpuls te geven.	Nee
2.	Reclamant twijfelt er ten eerste aan of het verstandig is om in een gebied dat al zo onder druk staat, zo'n enorm aantal (3.642 eenheden) aan short stay units te realiseren, omdat de short stay verblijfseenheden niet op eenzelfde manier aan de gewenste vitaliteit en leefbaarheid zullen bijdragen als bewoners van studentenwoningen. Reclamant verwacht dat de short stay units hier juist een negatief effect op zullen hebben. In het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg' waren meer woningen en minder short stay units opgenomen.	Zoals reclamant in zijn zienswijze terecht aangeeft, hebben wij met het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg' (vastgesteld op 7 juli 2021) beoogd om substantieel meer studentenwoningen aan het gebied toe te voegen. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat bestemmingsplan op dit punt vernietigd. Gelet op de, door reclamant onderschreven, slechte kwaliteit van de leefomgeving in het gebied vinden wij het geen optie om de gebiedsontwikkeling niet verder ter hand te nemen. In samenspraak met de ministers BZK en I&W is daarom afgesproken om in te zetten op een gebiedsontwikkeling die de leefomgevingskwaliteit van het gebied verbetert. Op verzoek van de gemeente heeft de minister van I&W op 23 juli 2025 een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van 438 woningen. 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 verkeerroutes en diverse prettige verblijfsplekken. Mede gelet op het gehele gebied Uilenstede-Kronenburg en de hierin beoogde functies, is de verdeling tussen wonen en short stay niet onevenwichtig. Met de huidige planopzet en het daarin vervatte programma wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verbetering van de fysieke leefomgeving van Kronenburg en Uilenstede. Jonge, vitale bewoners kunnen een impuls geven aan de lokale dynamiek, wat de veerkracht van de buurt vergroot. In dit verband wordt nog wel benadrukt dat de wijze waarop mensen integreren in de lokale gemeenschap niet relevant is in de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie bijvoorbeeld uitspraak rechtbank Oost-Brabant van 10 oktober 2025 ECLI:NL:RBOBR:2025:6283). Tot slot wordt nog opgemerkt dat voor zover reclamant vreest voor hinder of overlast vanwege de komst van de short stay units en eventueel	Nee

		onrechtmatig gebruik, dit kan worden tegengegaan in het kader van de handhaving van de openbare orde (zie bijvoorbeeld uitspraak rechtbank Oost-Brabant van 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6283 en Afdelingsuitspraak van 2 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3954).	
3.	Hoewel er in de Omgevingsvisie Amstelveen 2040 wordt gesproken over het toestaan van short stay voor diverse doelgroepen, is het zeer de vraag of hiermee is bedoeld om het aanzienlijke aantal van 3.642 short stay verblijfseenheden toe te voegen.	Het plan is in paragraaf 2.3 getoetst aan het relevante beleid, waaronder aan de Omgevingsvisie Amstelveen 2040. Het gebied Kronenburg-Uilenstede is in deze Omgevingsvisie aangewezen als bestaande ontwikkellocatie waar onder meer ruimte is voor short stay units voor diverse doelgroepen. Uit paragraaf 5.1.8 van de Omgevingsvisie volgt dat short stay voor diverse doelgroepen gewenst is en dat hierin op geen enkele wijze een limitering van het aantal short stay eenheden is opgenomen. Wij zien op dit punt daarom geen strijd met de Omgevingsvisie. Reden waarom wij op 11 juni 2025 hebben ingestemd met een toename van short stay units ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg'.	Nee
4.	De definitie van 'verblijfseenheid' ontbreekt. Het is daarmee niet duidelijk en niet geregeld hoeveel personen in één verblijfseenheid kunnen verblijven, hoeveel kamers één verblijfseenheid kan bevatten, en hoeveel personen er in één kamer mogen verblijven. Het is bekend dat arbeidsmigranten vaak met meer dan één persoon op een kamer verblijven. Het aantal personen dat zich in één eenheid kan bevinden is ruimtelijk relevant.	In artikel 7 (Gemengd) van de planregels wordt het begrip 'verblijfseenheid' gebruikt. Het is de bedoeling dat één persoon in een verblijfseenheid verblijft, waarbij de verblijfseenheid een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 15 m ² . Ter verduidelijking van dit begrip is in de begripsbepalingen in artikel 2, tweede lid, onder l daarvoor de volgende definitie opgenomen: 'verblijfseenheid: gebouw of deel van een gebouw dat in functioneel opzicht zelfstandig is en met een gebruiksoppervlakte van minimaal 15 m ² , bedoeld voor de logies van maximaal één persoon'; Ter verduidelijking van het begrip 'logies' is in de begripsbepalingen in artikel 2, tweede lid, onder h daarvoor de volgende definitie opgenomen: 'logies: activiteit inhoudende recreatief verblijf of ander tijdelijk verblijf, met een tijdsduur van minimaal 7 nachten tot maximaal 6 maanden, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben'; In bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is het begrip gebruiksoppervlakte omschreven. In artikel 2, eerste lid van de planregels zijn onder meer de begripsbepalingen uit genoemde bijlage van toepassing verklaard op dit plan.	Ja
5.	Ook een koppeling naar de SNF normen (Stichting Normering Flexwonen) of daaraan gelijk te stellen normen, ontbreekt in de planregels. Deze normen schrijven bijvoorbeeld voor hoe groot een slaapvertrek minimaal moet zijn. Ook dit zou moeten worden gereguleerd.	Met het private SNF keurmerk kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de, overigens niet juridisch bindende, SNF normen voor Flexwonen. Flexwonen is een flexibele woonoplossing die gekenmerkt wordt door een tijdelijk karakter. Nu de short stay units juist niet voorzien in een woonfunctie, lenen de genoemde normen zich niet voor toepassing hierop.	Nee
6.	Het maximaal aantal personen dat in de verblijfseenheden kan verblijven is ten onrechte niet	Zie de beantwoording hiervoor onder 4. Omdat in een verblijfseenheid één persoon tijdelijk mag verblijven (min. 7 nachten en max. 6 maanden), en	Ja

	in de planregels geborgd, terwijl dit wel aanzienlijke effecten op de leefbaarheid zou kunnen hebben (denk het aantal parkeerplaatsen, druk op voorzieningen, verkeerseffecten, etc.).	hierbij in de onderzoeken bij het plan van is uitgegaan, zijn er – anders dan reclamant stelt - geen andere ruimtelijke effecten te verwachten dan die reeds zijn onderzocht.	
7.	De afbakening van doelgroepen die in de short stay eenheden mogen verblijven is in de planregels niet tot nauwelijks geregeld. Het reguleren van doelgroepen in een omgevingsplan is van belang voor de beoordeling van de ruimtelijke effecten. Het verblijf c.q. bewoning door één huishouden, heeft andere ruimtelijke effecten dan verblijf c.q. bewoning door andere personen dan personen die één huishouden vormen.	Wij beogen geen doelgroepen uit te sluiten, omdat het voor de fysieke leefomgeving geen verschil maakt en daarmee niet ruimtelijk relevant is welke (groep) personen binnen de doelgroep gebruik maken van de short stay-functie (horeca 6). De door ons gewenste doelgroepen van (internationale) studenten, promovendi, internationale kenniswerkers en spoedzoekers kunnen gebruikmaken van de short stay accommodaties. In de rechtbankuitspraak van 10 oktober 2025 (ECLI:NL:RBOBR:2025:6283) is ook expliciet geoordeeld dat bij de ruimtelijke beoordeling slechts de toevoeging van het aantal mensen relevant is en niet welke doelgroep wordt toegevoegd. In de uitspraak van de Afdeling van 26 mei 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1089), waar reclamant naar verwijst, heeft de Afdeling overwogen dat er een ruimtelijk relevant verschil is tussen het gebruik van een pand door meerdere huishoudens, zoals groepen arbeidsmigranten die niet één huishouden vormen, en de bewoning van een pand door één huishouden, omdat dit van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Deze situatie is echter niet aan de orde, nu het onderhavige plan uitsluitend één persoon per short stay verblijfseenheid toelaat (zie ook de antwoorden onder 4 en 6). In zoverre is het reguleren van doelgroepen – voor zover dat mogelijk is – ook niet van belang.	Nee
8.	In de toelichting staat dat het gebruik op verschillende wijzen wordt geborgd om te voorkomen dat het verblijf in de short stay units verwordt tot 'wonen' zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. Reclamant ziet die borging echter in het plan niet terug en is van mening dat dit aspect met de planregels, onvoldoende wordt afgebakend en gereguleerd, zodat een goed woon-, leef- en werkklimaat niet kan worden gewaarborgd.	Anders dan reclamant stelt in zijn zienswijze, is in artikel 6 van de planregels een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is in het bijzonder in artikel 7.5.1 onder a van de planregels een expliciet verbod op wonen opgenomen. In artikel 7.5.1 onder a is namelijk bepaald dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen, behoudens de in artikel 7.2.3 genoemde woningen, niet zijn toegestaan. Daarenboven is het verschil tussen horeca 6 en wonen met de toevoeging van de definities van logies, wonen en woning (zie hiervoor onder 4 en hierna onder 9) nog meer tot uitdrukking gebracht. Hiermee is voldoende in het plan geborgd dat in de short stay verblijfseenheden niet mag worden gewoond. Voorts is in het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning onder nummer 2. (Horeca 6 (Short-stay)) onder het kopje 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' een voorschrift opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat het verblijf in een short stay unit niet langer mag duren dan 6	Ja

		maanden. In het concept van de definitieve omgevingsvergunning is dit voorschrift aangepast.	
9.	De maximale verblijfsduur is in de planregels beperkt tot 6 maanden. Daarmee is echter niet automatisch uitgesloten dat er sprake kan zijn van 'wonen'. Onder verwijzing naar jurisprudentie, stelt reclamant dat ook een verblijf korter dan 6 maanden feitelijk voldoende duurzaam kan zijn om te spreken van 'wonen'.	In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 9 november 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2206) over de omgevingsvergunning voor een logiesgebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten ("Flowerhotel") in Aalsmeer, waarnaar reclamant verwijst, overweegt de Afdeling dat "wonen" een zekere duurzaamheid vereist en dat een verblijf korter dan zes maanden op zichzelf ook voldoende duurzaam kan zijn. Niettemin heeft de Afdeling geoordeeld dat de vergunde vorm van verblijf geen woonkarakter heeft, omdat het vergunde gebruik zich beperkt tot kortdurend verblijf van maximaal zes maanden, waarbij de arbeidsmigranten ook gedurende een periode van slechts één week in het Flowerhotel kunnen verblijven. Ook acht de Afdeling van belang dat is voorgeschreven dat de arbeidsmigranten elders hun hoofdverblijf houden. In de short stay units is kortdurend verblijf (logies) toegestaan van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. Ter aanvulling op de beperking van de maximale verblijfsduur wordt aan de begripsbepalingen in artikel 2 van de planregels een definitie van "logies" toegevoegd, waarin is voorgeschreven dat het gaat om verblijf door personen die elders hun hoofdverblijf houden (zie de beantwoording onder 4.). Mede gelet op de hiervoor genoemde rechtspraak, is het niet-woonkarakter van de short stay units zodoende voldoende geborgd. Niettemin worden voorts, om het verschil tussen wonen en logies nog verder te verduidelijken, de volgende definities aan hoofdstuk 2 (Begripsbepalingen) toegevoegd: • Artikel 2, tweede lid, onder c.: 'hoofdverblijf: een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als vaste verblijfplaats van een persoon, wat blijkt uit de basisregistratie personen (BRP); • Artikel 2, tweede lid, onder m.: 'Wonen: activiteit inhoudende de bewoning van een woning;' • Artikel 2, tweede lid, onder n.: 'Woning: gebouw of deel van een gebouw bedoeld voor het hoofdverblijf van maximaal één persoon.'. Nu een short stay verblijfseenheid niet is bestemd als woning maar als het bedrijfsmatig verschaffen van logies voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben, kan het gebruik van een short stay verblijfseenheid in het kader van dit plan niet worden aangemerkt als 'wonen'. Tot slot wijzen wij er op dat artikel 6 van de planregels voorziet in een algemeen gebruiksverbod, inhoudende dat het is verboden om gronden en	Ja

		bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie. Verder is in het bijzonder in artikel 7.5.1 onder a bepaald dat, behoudens de in artikel 7.2.3 genoemde woningen, nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet zijn toegestaan. Ook op grond van voornoemde bepalingen is het wonen in de short stay verblijfseenheden niet toegestaan.	
10.	In de toelichting op het ontwerp-omgevingsplan is het volgende opgenomen: 'Naast deze privaatrechtelijke borging, vindt publiekrechtelijke borging plaats via het gemeentelijke omgevingsplan en/of de te verlenen omgevingsvergunningen. In de planregels is echter geen expliciet verbod op 'Wonen' of het verblijf langer dan 6 maanden opgenomen (verbod op 'long stay'). 'Wonen' is in de planregels ook niet gedefinieerd.	Zie de antwoorden onder de punten 8 en 9.	Ja
11.	Gelet op het gegeven dat niet door middel van een verbodsbepaling in de planregels is uitgesloten dat er in de short stay units gewoond zal worden, is ook niet op voorhand uit te sluiten dat het onderhavige ontwerp-omgevingsplan niet in strijd is met het Luchthavenindelingbesluit. Dit besluit sluit een ontwikkeling van meer dan 25 woningen uit. Er is een zogenaamde verklaring van geen bezwaar verleend om de 438 studentenwoningen mogelijk te maken. Een dergelijke verklaring ontbreekt voor zover het gaat om de 3.642 verblijfseenheden.	Zoals in ons antwoord onder punt 10 is opgemerkt, mag in de short stay units niet worden gewoond. Strijd met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is er dus niet.	Nee
12.	Er is niet onderbouwd waarom er bij de parkeernorm voor hotelkamers kan worden aangesloten als het gaat om short stay eenheden. Uit jurisprudentie blijkt dat de parkeerbehoefte en de verblijfsduur van arbeidsmigranten (indien een norm hiervoor in het beleid ontbreekt) kan afwijken van de norm van een gemiddelde hotelgast. Bovendien is in de planregels niet begrensd hoeveel kamers er per short stay eenheid gerealiseerd kunnen worden, evenmin is er een maximaal aantal personen opgenomen dat in de short stay eenheden kan verblijven. Hierdoor zouden er mogelijkveel meer parkeerplaatsen nodig kunnen zijn, dan waar thans rekening mee wordt gehouden.	Zoals beschreven in paragraaf 3.11 (Mobiliteit en parkeren) van de toelichting op het plan, dienen nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de Nota Parkeernormen Amstelveen (2021). Wij hebben in de in paragraaf 2.3.5.2 (Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede) beschreven gebiedsvisie voor twee categorieën bebouwing gemotiveerd normen vastgesteld die afwijken van de op dat moment geldende Nota Parkeernormen. Voor studentenwoningen geldt een norm van 0,04 parkeerplaats per kamer en voor hotel-en shortstay ontwikkelingen geldt een norm van 0,2 per kamer. De norm van 0,2 parkeerplaats voldoet aan de minimale norm die het CROW hanteert voor een 1-sterren hotel buiten het centrum. Daarmee achten wij een norm van 0,2 parkeerplaats per hotelkamer realistisch. In de gebiedsvisie zijn eveneens afwijkende normen voor fietsparkeren opgenomen. Uit hoeveel kamers een verblijfseenheid bestaat is niet relevant, nu in de planregels is bepaald dat een verblijfseenheid voor horeca 6 en een	Nee

		studentenwoning verblijf mag bieden aan maximaal één persoon. Het totale maximumaantal personen is daarmee gereguleerd. Ontwikkelaars dienen parkeren op eigen terrein te realiseren en kunnen daarnaast deels gebruik maken van parkeren in de openbare ruimte. Dit laatste betreft betaald parkeren, waarvoor geen vergunningen zullen worden uitgegeven aan hotelgasten, waaronder degenen die verblijven in de short stay units. Van deze openbare plekken kunnen bezoekers dus betaald gebruik maken, voor een beperkte tijdsduur. De aanwezige parkeercapaciteit op eigen terrein zal dan ook bepalend zijn voor het antwoord op de vraag hoeveel er daadwerkelijk geparkeerd kan en zal worden door de gebruikers van de short stay eenheden. Daarom verwachten wij geen doelgroepen met een hoog autobezit. Parkeren in de directe omgeving van het plangebied, en de eventuele daarmee gepaarde overlast, is niet te verwachten. De (woon)wijken in de directe omgeving kennen reeds gereguleerd parkeren. Waar dit niet het geval is, kan dit op basis van het parkeerbeleid worden ingevoerd. Het toevoegen van meer parkeerplaatsen zal een tegengesteld effect hebben. De locatie wordt dan aantrekkelijker voor doelgroepen met een eigen auto en de verkeersgeneratie van het plan zal daarmee toenemen. Dit achten wij niet wenselijk.	
13.	Het voorgaande geldt ook voor de berekende verkeersgeneratie. Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt, anders dan als het gaat om de parkeernorm, niet aangesloten bij een hotel maar bij dezelfde norm als gehanteerd wordt voor de 438 studentenwoningen. Er wordt in de toelichting (en in de bijlagen bij het ontwerp-omgevingsplan) niet gemotiveerd waarom de verkeersbewegingen aan de hand van de norm voor de studentenwoningen berekend moet worden. Zoals hierboven wat betreft parkeren ook is onderbouwd, is niet uitgesloten in de planregels dat er veel meer personen per kamer op de short stay eenhedenlocaties zullen verblijven, waardoor uitgegaan moet worden van een aanzienlijkere verkeersgeneratie dan waar thans rekening mee wordt gehouden'	Zoals gezegd, passen wij de regels van het plan zodanig aan dat zowel in een short stay verblijfseenheid als in een woning 1 persoon verblijf heeft. Daarnaast hebben wij in ons antwoord onder punt 12 uiteengezet dat wij vanwege de beperkte parkeercapaciteit op eigen terrein geen groepen personen met een hoog autobezit verwachten. De hoeveelheid beschikbare parkeerplaatsen is in die zin bepalend voor de verkeersgeneratie van het plan. Daarom is het realistischer om aansluiting te zoeken bij de verwachte gemiddelde verkeersgeneratie van studentenwoningen dan de hogere norm voor een hotel.	Nee
14.	Het is niet duidelijk hoe de termijn van minimaal 7 nachten tot maximaal 6 maanden zich verhoudt tot de door minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgestane	Reclamant stelt zich op het standpunt dat het omgevingsplan feitelijk niet uitvoerbaar is en niet zorgvuldig tot stand is gekomen, omdat geen rekening is gehouden met de brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer inzake het verbeteren van	Nee

	huurbescherming als het gaat om huurovereenkomsten van meer dan 30 dagen (bij andere groepen dan arbeidsmigranten). Short-stay-contracten worden namelijk via het huurrecht beperkt tot 30 dagen. Problemen inzake de uitvoerbaarheid als deze voorstellen doorgang vinden, kunnen reden zijn om de beoogde doelgroepen en categorieën woningen/eenheden te heroverwegen.	huurbescherming (14 november 2025). In deze brief brengt de Minister de Tweede Kamer op de hoogte van enkele wijzigingsvoorstellen van onder meer het Burgerlijk Wetboek, de Wet goed verhuurderschap en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, teneinde de huurbescherming voor arbeidsmigranten te verbeteren en het oneigenlijk gebruik van huurcontracten 'naar aard van korte duur' tegen te gaan. De Minister zet er volgens haar brief op in om deze wijzigingsvoorstellen begin 2026 in internetconsultatie te brengen. Het is daarom nog allerminst zeker of deze wijzigingsvoorstellen (zonder meer) zullen worden aangenomen. Op dit moment hoeven en kunnen wij bij dit plan geen rekening houden met deze wijzigingsvoorstellen.	
15.	Een tijdelijk huurcontract mag in het voorstel van de minister verder alleen worden aangeboden aan een arbeidsmigrant als de huisvesting voldoet aan de zogenoemde Roemer-norm. Dit betekent onder andere dat elke bewoner een eigen slaapkamer van minimaal 5,5 m² heeft, minimaal 15 m² leefruimte per persoon beschikbaar is, en alle voorzieningen onder één dak aanwezig zijn. De woonruimte moet hiervoor gecertificeerd zijn.	Zie mede ons antwoord hiervoor onder 14. De Roemer-norm is van toepassing op de huisvesting van arbeidsmigranten, maar de short stay eenheden zijn bedoeld voor meerdere doelgroepen. Zie daarvoor de beantwoording onder 7. Overigens wordt in de nieuwe definitie van verblijfseenheid een maatvoering voorgeschreven die overeenkomt met de door reclamant genoemde norm. De verblijfseenheden in de bouwplannen, waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd, voorzien in voldoende leefruimte.	Nee
16.	In de onderbouwing van het ontwerp-omgevingsplan is niet gemotiveerd hoe de sociale veiligheid gewaarborgd zal worden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan goed geregeld beheer, een beheerder die 24/7 aanwezig is en actief toezicht op naleving van de huisregels. Een duidelijke omissie in de planregels is bijvoorbeeld het ontbreken van een verplichting tot het opstellen van een beheerplan voor de 3.642 short stay eenheden. Een voorschrift hieromtrent is evenmin in de omgevingsvergunning opgenomen. Als gevolg hiervan kunnen negatieve ruimtelijke effecten optreden als het gaat om de sociale veiligheid rondom de eenheden.	Vooropgesteld moet worden dat overlast/hinder in deze procedure niet aan de orde kan komen en een kwestie betreft van handhaving van de openbare orde, voor zover die het gevolg is van onrechtmatig gedrag en onrechtmatig handelen (vergelijk o.m. ABRvS 22 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1735, r.o. 11.1.; en ABRvS 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2385, r.o. 7.2.). Voorts geldt dat subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een bepaald gebruik (in dit geval: short stay), geen rol kan spelen bij de besluitvorming (zie ABRvS 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2385, r.o. 7.2.). Het maakt immers niet uit wie of welke doelgroep(en) gebruik maakt van de short stay verblijfseenheden, uitsluitend moet in het kader van ETFAL inzichtelijk worden gemaakt wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het plan (vgl. Rb. Oost-Brabant 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6823, r.o. 5.8). Alle ruimtelijk relevante effecten van het plan in het kader van ETFAL zijn in beeld gebracht en voor zover nodig nader onderzocht. Verwezen wordt naar de plantoelichting. Reclamant heeft haar stelling overigens verder niet geconcretiseerd waarom de vrees voor een sociale onveilige situatie ten gevolge van het plan aannemelijk zou zijn.	Ja

		Desalniettemin hebben wij ter borging van de bescherming van de sociale veiligheid artikel 7.5.5 toegevoegd: '7.5.5 Voorwaardelijke verplichting verblijfseenheden Voor het gebruiken van de verblijfseenheden voor horeca 6 gelden de volgende regels: a. de verblijfseenheden mogen pas voor horeca 6 worden gebruikt, nadat uiterlijk vier weken voorafgaand aan de ingebruikname een beheerplan is gemaakt en door burgemeester en wethouders is goedgekeurd; b. een beheerplan als bedoeld onder a. bevat tenminste de volgende onderdelen: I. operationeel beheer en bereikbaarheid van de beheerder; II. leefbaarheid en voorkomen van overlast; III. een registratie van verblijfsduur en aantal personen.	
--	--	--	--

Staat van Wijzigingen

Hieronder is een overzicht opgenomen van de door burgemeester en wethouders aan de raad voorgestelde wijzigingen van het TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ontwerpplan. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het plan opgenomen regelingen.

Regels

- In artikel 1, eerste lid is de IMRO-code NL.IMRO.0362.TAMOP22B-OW01 gewijzigd in NL.IMRO.0362.TAMOP22B-VG01;
- in artikel 2 is de nummering gewijzigd door het toevoegen van begripsbepalingen, waarbij de alfabetische rangschikking is gehandhaafd;
- in artikel 2, tweede lid, onder c. is de volgende begripsbepaling toegevoegd: 'hoofdverblijf: een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als vaste verblijfplaats van een persoon, wat blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);';
- in artikel 2, tweede lid, onder g. is de begripsbepaling aangepast en deze luidt nu als volgt: 'horeca 6: het bedrijfsmatig verschaffen van logies, dat is gericht op het verschaffen van logies met een minimumverblijf van 7 nachten tot maximaal 6 maanden;';
- artikel 2, tweede lid, onder h. is de volgende begripsbepaling toegevoegd: 'logies: activiteit inhoudende recreatief verblijf of ander tijdelijk verblijf, met een tijdsduur van minimaal 7 nachten tot maximaal 6 maanden, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;';
- in artikel 2, tweede lid, onder l. is de volgende begripsbepaling toegevoegd: 'verblijfseenheid: gebouw of deel van een gebouw dat in functioneel opzicht zelfstandig is en met een gebruiksoppervlakte van minimaal 15 m², bedoeld voor de logies van maximaal één persoon;';
- in artikel 2, tweede lid, onder m. is de volgende begripsbepaling toegevoegd: 'wonen: activiteit inhoudende de bewoning van een woning;';
- in artikel 2, tweede lid, onder n. is de volgende begripsbepaling toegevoegd: 'woning: gebouw of deel van een gebouw bedoeld voor het hoofdverblijf van maximaal één persoon.';
- artikel 7.5.5 is toegevoegd en luidt als volgt:
'7.5.5 Voorwaardelijke verplichting verblijfseenheden
Voor het gebruiken van de verblijfseenheden voor horeca 6 gelden de volgende regels:
 - a. de verblijfseenheden mogen pas voor horeca 6 worden gebruikt, nadat uiterlijk vier weken voorafgaand aan de ingebruikname een beheerplan is gemaakt en door burgemeester en wethouders is goedgekeurd;
 - b. een beheerplan als bedoeld onder a. bevat tenminste de volgende onderdelen:
 - I. operationeel beheer en bereikbaarheid van de beheerder;
 - II. leefbaarheid en voorkomen van overlast;
 - III. een registratie van verblijfsduur en aantal personen.
- in artikel 13.1.1, tweede lid, onder b. zijn de woorden 'studentenwoningen' en 'studentenwoning' vervangen door respectievelijk 'woningen' en 'woning'.

Verbeelding

- Geen wijzigingen.

Toelichting

- Paragraaf 2.3.5.10 (Detailhandelsvisie Amstelveen) is toegevoegd;
- in de volgende paragrafen zijn (tekstuele) wijzigingen doorgevoerd: 2.3.5.9. (Horecavisie, Amstelveen Smakelijk Verbonden), 5.2 (Bestuurlijk vooroverleg) en 5.3 (Vaststellingsprocedure).

Bijlagen bij toelichting

- In bijlage 1 is het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vervangen door het (concept)besluit omgevingsvergunning;
- bijlage 22 (Nota van Beantwoording Zienswijzen) is toegevoegd.