

## COLLEGEVOORSTEL

**Zaaknummer:** Z19-070479 / D26- 373528

**Datum afstemming**  
**portefeuillehouder:** 24 augustus 2026  
**Portefeuillehouder:** wethouder Floor Gordon

**Behandelend ambtenaar:**  
F.W. den Boef / Gertie Stienen  
06 2762 1758  
f.den.boef@amstelveen.nl  
Stedelijke Ontwikkeling

### Onderwerp

Kronenburg-Uilenstede/Anterieure en vaststellingsovereenkomst Exploitatiegebied D

---

### Besluit

*Het college van burgemeester en wethouders besluit:*

1. Tot het aangaan van de in bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen 'Anterieure en vaststellingsovereenkomst exploitatiegebied D – Kronenburg-Uilenstede' voor de locatie Laan van Kronenburg 4-10 te Amstelveen.
2. Om na de totstandkoming van de onder beslispoint 1 genoemde overeenkomst binnen veertien dagen de kennisgeving te publiceren in het Gemeentebblad en de zakelijke beschrijving ter inzage te leggen conform de stukken in bijlage 3 bij dit collegevoorstel.
3. De uit beslispoint 1 voortvloeiende wijziging van de grondexploitatie Kronenburg te verwerken bij het eerstvolgende moment in de P&C-cyclus.

---

### Samenvatting

Voor de ontwikkeling van het plangebied Kronenburg-Uilenstede is tot op heden voor zeven locaties een anterieure overeenkomst gesloten met de betreffende grondeigenaren. De in het plangebied betrokken exploitatiegebieden zijn aangemerkt met letters A1 en A2 tot en met G. Voor Exploitatiegebied D, gelegen aan de Laan van Kronenburg 4-10, was nog geen anterieure overeenkomst tot stand gekomen. Voor deze kantoorlocatie is in het bestemmingsplan Uilenstede Kronenburg (nu opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een hotelfunctie. Indien de grondeigenaar hiervan gebruik wil maken moet, onder meer, een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal en de inpassing van het bouwplan in het inrichtingsplan voor het plangebied Kronenburg-Uilenstede.

De grondeigenaar van Exploitatiegebied D (hierna Exploitant) wenst nu gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid en daartoe is een anterieure overeenkomst opgesteld. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd over de realisatie van het bouwplan, de planologische procedure, de betaling van het wettelijk kostenverhaal aan de gemeente en de medewerking van Exploitant aan de uitvoering van het inrichtingsplan voor het plangebied Kronenburg-Uilenstede. Dat houdt onder meer in dat de Exploitant medewerking verleent aan de realisatie van een voetgangersbrug door de gemeente die Exploitatiegebied D verbindt met de Professor W.H. Keesomlaan. De Exploitant verleent tevens medewerking aan een recht van overpad voor voetgangers.

In de overeenkomst zijn ook enkele andere afspraken tussen de gemeente en de Exploitant vastgelegd, waardoor de overeenkomst ook wordt aangemerkt als een vaststellingsovereenkomst. Deze afspraken houden verband met het feit dat het kantoorgebouw in 2023 al is verbouwd tot hotel en als zodanig in gebruik is genomen. Daarvoor was in eerste instantie een



omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan afgegeven, waarvoor wettelijk kostenverhaal niet aan de orde is. Nu is verzocht de hotelfunctie permanent toe te staan, waardoor er wel wettelijk kostenverhaal aan de orde is. Deze voorwaarde is ook verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid zoals die nu onderdeel is van het omgevingsplan dat van toepassing is op Exploitatiegebied D.

Door het aangaan van bijgaande overeenkomst kan uitvoering worden gegeven aan de ontwikkeling van het gehele plangebied Kronenburg-Uilenstede en de inrichting van het campusterrein, waarvan ook Exploitatiegebied D een essentieel onderdeel is in de voetgangersverbinding met de prof. W.H. Keesomlaan en het aldaar gelegen Exploitatiegebied E.

---

**Doel**

De integrale herontwikkeling van het plangebied Kronenburg-Uilenstede.

---

**Prestatie**

Het aangaan van een anterieure en vaststellingsovereenkomst waarin afspraken en voorwaarden zijn vastgelegd met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Laan van Kronenburg 4-10 (hierna Exploitatiegebied D) van een kantoorfunctie naar een hotelfunctie.

---

**Voorgeschiedenis en context**

De grondeigenaar (hierna Exploitant) van de locatie Laan van Kronenburg 4-10 te Amstelveen (Exploitatiegebied D) heeft op 19 december 2019 de "Voorovereenkomst tot kostenverhaal Kronenburg-Uilenstede Exploitatiegebied D" (hierna: Voorovereenkomst) met de Gemeente gesloten. Het doel van de Voorovereenkomst was het nader onderzoeken en uitwerken van de gewenste transformatie en invulling van het plangebied Kronenburg-Uilenstede en Exploitatiegebied D. Exploitatiegebied D had op dat moment de bestemming kantoor en er is een kantoorgebouw aanwezig op de locatie.

Gelijk met het aangaan van de Voorovereenkomst heeft de Gemeente met zes andere grondeigenaren in het plangebied soortgelijke voorovereenkomsten gesloten. Al deze betrokken partijen zijn vervolgens gezamenlijk met de Gemeente in overleg getreden over de realisatie van de in de door de raad op 8 mei 20219 vastgestelde Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede opgenomen ambitie van transformatie naar een studentencampus en een gemengd woon-werkgebied. De in het plangebied Kronenburg-Uilensteden betrokken ontwikkelgebieden zijn daarbij aangeduid als de exploitatiegebieden A1 en A2 tot en met G. Het gezamenlijk overleg betrof de exploitatiegebieden A2 tot en met G. Voor het exploitatiegebied A1, het bouwplan van The Student Experience, is een apart traject van anterieure overeenkomst en planologische procedure doorlopen. Wel is die ontwikkeling onderdeel van de beoogde studentencampus en van de integrale inrichting van het gebied. Ook is er afstemmingsoverleg over deze onderdelen van het plan met alle betrokken grondeigenaren en de Gemeente.

In mei 2021 heeft de Gemeente met zes van de exploitanten anterieure overeenkomsten en een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Dit betrof de exploitatiegebieden A2 tot en met G, met uitzondering van Exploitatiegebied D. Omdat de Exploitant op dat moment geen voornemen had om tot ontwikkeling over te gaan, is voor Exploitatiegebied D geen anterieure overeenkomst opgesteld en is voor het beoogde bouwplan in het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg door de Gemeente alleen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Exploitatiegebied D, zonder directe bouwtitel, met onder meer als voorwaarde dat voor toepassing daarvan eerst een anterieure overeenkomst met de Gemeente moet worden gesloten.



Exploitant heeft in 2023 zonder de daarvoor vereiste vergunning(en) het kantoorgebouw verbouwd tot hotel en als zodanig in gebruik genomen. De Gemeente heeft de Exploitant daarop aangesproken. Op dat moment voldeed de ontwikkeling van de locatie echter nog niet volledig aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan waren verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van de gesprekken tussen de Gemeente en Exploitant over meerdere locaties in Amstelveen is op 17 januari 2024 besloten de ontstane illegale situatie op Kronenburg te legaliseren door middel van het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. In verband met het ontbreken van een wettelijke grondslag voor kostenverhaal is hierbij geen anterieure overeenkomst gesloten. Afgesproken is dat de definitieve invulling van de locatie, inclusief het bijbehorende kostenverhaal en overige voorwaarden, op een later moment zou worden geregeld. Daarnaast verklaarde Exploitant zich bereid om in de tussentijd medewerking te verlenen aan de realisatie van een openbare verbinding over Exploitatiegebied D en de aanleg van een brug naar de Professor W.H. Keesomlaan, conform het Inrichtingsplan.

Vervolgens is bij besluit van 17 januari 2024 aan Exploitant een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk afwijkend gebruik van het kantoorgebouw, waarmee gebruik als hotel met restaurant voor een periode van maximaal 10 jaar is gelegaliseerd.

In februari 2025 is door de exploitant van het hotel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een permanent gebruik van de kantoorlocatie voor de functie van hotel. Naar aanleiding hiervan is de Gemeente in overleg getreden met Exploitant over het geven van uitvoering aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan en te komen tot het vastleggen van afspraken over het wettelijk kostenverhaal in een anterieure overeenkomst.

Daartoe is de in bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen anterieure en vaststellingsovereenkomst opgesteld. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd over de realisatie van het bouwplan, de planologische procedure, de betaling van het wettelijk kostenverhaal aan de gemeente en de medewerking van Exploitant aan de uitvoering van het inrichtingsplan voor het plangebied Kronenburg-Uilenstede. Dat houdt onder meer in dat de Exploitant medewerking verleent aan de realisatie van een voetgangersbrug door de gemeente die Exploitatiegebied D verbindt met de Professor W.H. Keesomlaan. De Exploitant verleent tevens medewerking aan een recht van overpad voor voetgangers.

In de overeenkomst zijn ook enkele andere afspraken tussen de gemeente en de Exploitant vastgelegd, waardoor de overeenkomst ook wordt aangemerkt als een vaststellingsovereenkomst. Deze afspraken houden verband met het feit dat het kantoorgebouw in 2023 al is verbouwd tot hotel en als zodanig in gebruik is genomen. Omdat er geen kostenverhaal kon worden gepleegd bij de daarvoor afgegeven omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, dient dat nu alsnog te worden vastgelegd tussen partijen. Een en ander zoals destijds ook als voorwaarde is gesteld bij het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik. Om te voorkomen dat er sprake zou kunnen zijn van onverschuldigde betaling vanwege het feit dat de opstal al is verbouwd tot hotel terwijl er wel anterieur kostenverhaal wordt afgesproken, zijn de financiële afspraken ook aangemerkt als vaststellingsovereenkomst tussen partijen.

---

**Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**

1. Door het aangaan van de in bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen overeenkomst kan uitvoering worden gegeven aan de ontwikkeling van het gehele plangebied Kronenburg-Uilenstede en de integrale inrichting van het campusterrein, waarvan ook Exploitatiegebied D een essentieel onderdeel is door de over deze locatie voorziene voetgangersverbinding met de



prof. W.H. Keesomlaan en het aldaar gelegen Exploitatiegebied E. Ook kan nu het kostenverhaal voor het aandeel van Exploitatiegebied D in de gemeentelijke kosten met betrekking tot het totale plangebied Kronenburg-Uilenstede worden verhaald op de Exploitant van Exploitatiegebied D, naast het planspecifieke kostenverhaal voor Exploitatiegebied D.

2. Op grond van artikel 16.138 Omgevingswet dient binnen 14 dagen na de totstandkoming van een anterieure overeenkomst een kennisgeving te worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage worden gelegd.
3. De financiële gevolgen van het aangaan van de overeenkomst moeten worden verwerkt in de grondexploitatie Kronenburg.

---

#### **Keuzemogelijkheden/alternatieven**

Er is geen alternatief voor het aangaan van de overeenkomst. Er is een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Ruimtelijk is de functiewijziging te motiveren binnen de vastgestelde wijzigingsbevoegdheid en het wettelijk kostenverhaal kan privaatrechtelijk worden vastgelegd in een overeenkomst met Exploitant.

---

#### **Participatie/communicatie**

Ten aanzien van de integrale herontwikkeling van Kronenburg-Uilenstede heeft al participatie plaatsgevonden, onder meer in het kader van de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede, de procedure voor het Bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg en het TAM-Omgevingsplan Kronenburg. De direct aangrenzende eigenaren van Exploitatiegebied D zijn, als contractpartner van de Gemeente in de ontwikkeling van het plangebied Kronenburg-Uilenstede, betrokken bij het overleg over de inpassing van het bouwplan en het inrichtingsplan in het plangebied Kronenburg-Uilenstede en zijn akkoord met het voorgestelde bouwplan. De voor het bouwplan te verlenen omgevingsvergunningen staan open voor bezwaar en beroep.

---

#### **Kanttekeningen en risico's**

Zie bijlage 1 van dit collegevoorstel

---

#### **Financiën**

De overeenkomst in bijlage 2 van dit collegevoorstel voorziet erin dat de Exploitant een evenredig deel van de plankosten die de gemeente voor de integrale ontwikkeling van het plangebied Kronenburg-Uilenstede heeft gemaakt en nog zal maken, aan de gemeente zal betalen. Daarnaast worden de planspecifieke plankosten op Exploitant verhaald, zoals de kosten van het opstellen van de anterieure overeenkomst. Exploitant betaalt de complete bijdrage na ondertekening van de overeenkomst. Indien er geen onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verkregen en het bouwplan niet kan worden gerealiseerd, wordt een deel van de bijdrage gerestitueerd. De tot dat moment door de gemeente gemaakte kosten blijven verschuldigd en komen niet voor restitutie in aanmerking. De financiële gevolgen van dit besluit en het aangaan van de overeenkomst worden verwerkt bij de eerstvolgende P&C cyclus, via de bestaande grondexploitatie Kronenburg.

---

#### **Vervolgstappen**

##### *Uitvoering en procesplanning*

Het collegevoorstel en het bijbehorende besluit worden na besluitvorming gepubliceerd. De toelichting in bijlage 1 en de overeenkomst in bijlage 2 bij dit collegevoorstel worden niet gepubliceerd. Binnen 14 dagen na ondertekening van de overeenkomst worden de kennisgeving en de zakelijke beschrijving in bijlage 3 bij dit collegevoorstel gepubliceerd in het Gemeenteblad respectievelijk ter inzage gelegd. Ondertekening vindt plaats zo spoedig mogelijk na positieve besluitvorming door uw college. Vervolgens zal de kostenbijdrage bij Exploitant in rekening worden



gebracht. Na ontvangst van de betaling verleent de gemeente medewerking aan het afronden van de procedure van de omgevingsvergunning.

Verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en die betrekking hebben op de overeenkomst, zullen beoordeeld en afgehandeld worden conform de in de Woo vastgelegde voorwaarden. Bij de afhandeling van en dergelijk verzoek zal de contractspartij als belanghebbende worden betrokken.

---

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

---

**Duurzaamheidsaspecten**

De overeenkomst bevat geen specifieke afspraken over duurzaamheid voor het verbouwen van het kantoorgebouw naar hotel aangezien dit al is gerealiseerd.

---

**Bijlagen**

1. Toelichting collegevoorstel Kronenburg-Uilenstede- Exploitatatiegebied D
2. Anterieure- en vaststellingsovereenkomst Exploitatatiegebied D Kronenburg-Uilenstede
3. Kennisgeving en Zakelijke beschrijving

---

Behandeld in B&W-vergadering: 8 september 2026.

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