

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-041553 – D26-117998

Datum afstemming
portefeuillehouder: 28 april 2026

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
C. Riechelman/M. van Os
c.riechelman@amstelveen.nl /
m.van.os@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) – deelgebied noordwest, intentiebrieven

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen intentiebrieven BTAZ met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van percelen grond gelegen in deelgebied noordwest op Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.
 2. De uit besluitpunt 1 voortvloeiende wijziging van de begroting te verwerken bij het eerstvolgende moment in de P&C cyclus.
-

Samenvatting

De gemeente heeft in de afgelopen periode verkennende gesprekken gevoerd met twee eigenaren van locaties in het deelgebied noordwest van BTAZ met het oog op de ontwikkeling en realisatie van deze locaties. Op deze locaties is het bestemmingsplan BTAZ met het bijbehorende exploitatieplan van toepassing. Het voornemen is om met deze partijen toe te werken naar het aangaan van twee posterieure overeenkomsten voor het maken van afspraken over de gefaseerde ontwikkeling en de betaling van het kostenverhaal. Vooruitlopend daarop wenst de gemeente afspraken vast te leggen in twee overeenkomsten, in de vorm van een intentiebrief, over de inzet van de gemeente en het verhalen van de betreffende kosten van de gemeente op deze initiatiefnemers. De extra inzet van de gemeente en de volledige dekking vanuit de initiatiefnemers worden in de begroting verwerkt. Na positieve besluitvorming door het college over het aangaan van deze intentiebrieven zal de gemeente in samenwerking met deze initiatiefnemers twee posterieure overeenkomsten opstellen. Zodra hierover overeenstemming is bereikt, worden deze posterieure overeenkomsten ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Doel

Het doel is om de ontwikkeling en realisatie van BTAZ tot stand te brengen om zo werkgelegenheid te creëren en om te zorgen voor schuifruimte voor bedrijven van Bedrijventerrein Legmeer vanwege de beoogde transformatie van dat bedrijventerrein naar een gemengd woon- werkgebied.

Prestatie

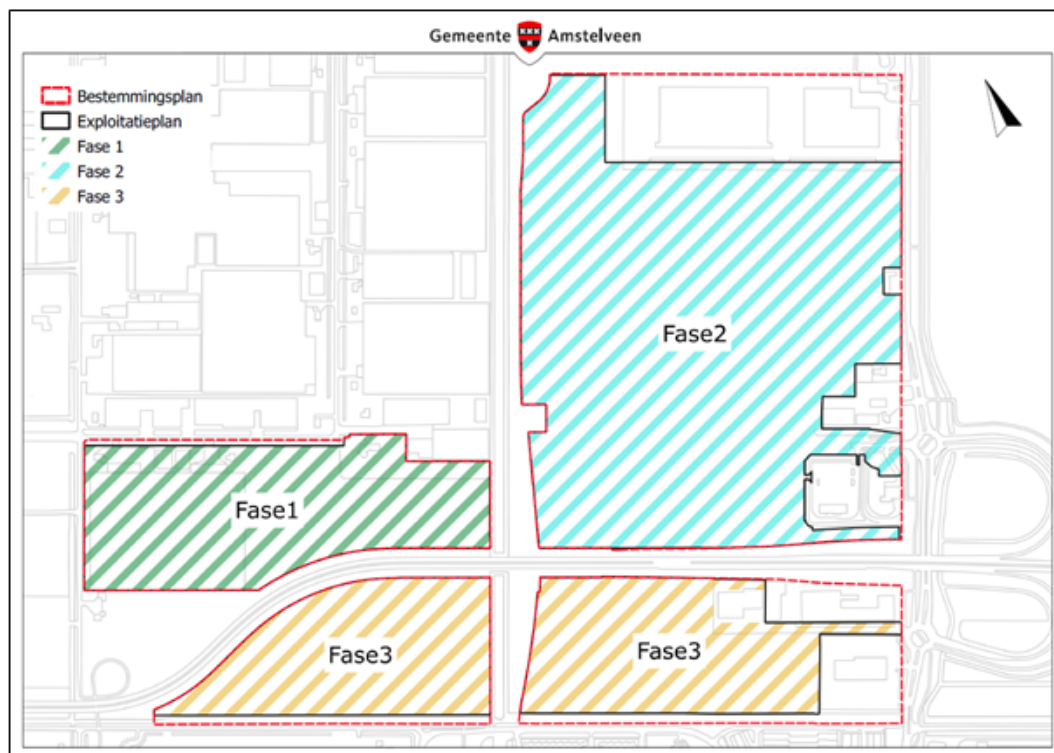
De als Bijlage 2 bij dit voorstel gevoegde intentiebrieven met de betreffende initiatiefnemers aangaan, als eerste stap richting het maken van afspraken over de ontwikkeling en realisatie van de betreffende locaties in deelgebied noordwest van BTAZ.



Voorgeschiedenis en context

Rond 2002 is de gemeente begonnen met de eerste verkenningen om in het gebied BTAZ een bedrijventerrein te (laten) ontwikkelen in het kader van de omlegging van de N201. Er is in 2008 een bestemmingsplan voor BTAZ vastgesteld door de raad, maar dat is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Vervolgens heeft de ontwikkeling van BTAZ enige tijd stilgelegen. Dit kwam onder andere door de financiële crisis en de crisis inzake zakelijk vastgoed. In de loop van 2018 is het de gemeente bekend geworden dat in een gebied aan de zuidwestzijde van BTAZ door veel verschillende kopers veel kleine percelen grond zijn aangekocht. Mede daarom heeft de gemeente eind 2018 een voorkeursrecht op grond van - destijds - de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de percelen grond van BTAZ. Daarna heeft de gemeenteraad het exploitatieplan en het bestemmingsplan voor BTAZ vastgesteld op 10 november 2021. Tevens is daarbij de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ vastgesteld. Na een beroepsprocedure zijn zowel het exploitatieplan als het bestemmingsplan BTAZ onherroepelijk geworden, welke beide vanaf 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen.

BTAZ is opgedeeld in vier deelgebieden/fases, waarbij de ontwikkeling van de fases elkaar zullen opvolgen en in tijd deels zullen overlappen:



Afbeelding 6 uit Toelichting bij "Exploitatieplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)"

De initiatiefnemers hebben aan de gemeente verzocht om afspraken te maken over een gefaseerde ontwikkeling en realisatie van hun eigendommen in fase 1, deelgebied noordwest.

In Bijlage 1 bij dit collegevoorstel is een nadere toelichting opgenomen bij de voorgeschiedenis en context.



Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 Het is wenselijk om nadere afspraken te maken over de gefaseerde ontwikkeling en realisatie van twee percelen in BTAZ Noordwest. Hiervoor dienen in overleg met de initiatiefnemers twee posterieure overeenkomsten te worden opgesteld. Voor deze werkzaamheden wil de gemeente de kosten van haar inzet op deze initiatiefnemers verhalen. Voor het maken van afspraken over deze voorfase en het verhalen van de daarmee samenhangende kosten zijn twee intentiebrieven opgesteld.

1.2 De initiatiefnemers hebben verzocht om medewerking aan een gefaseerde ontwikkeling, waarbij in de eerste fase de bestaande glasopstanden worden verbouwd binnen de functies van het bedrijventerrein en op termijn deze opstallen worden gesloopt voor de realisatie van complete nieuwbouw. Voor het gebied BTAZ is er sprake van netwerkcongestie. Het aansluiten van nieuwe grootverbruikers (bedrijven) heeft in de aanpak van de netwerkcongestie geen prioriteit. Bestaande aansluitingen kunnen worden ingezet, maar het benodigde vermogen voor het aansluiten van een modern bedrijfspand is op de betrokken locaties niet aanwezig. Een nieuwe aansluiting zal de komende jaren waarschijnlijk niet worden toegekend. Een tijdelijke verbouwing van de bestaande opstallen ten behoeve van een bedrijfsfunctie is daarbij wel denkbaar. Op termijn kan dan de definitieve invulling plaatsvinden. De beoogde tijdelijke bedrijfsfunctie levert een bijdrage aan een bestaande vraag naar huur van kleinschalige bedrijfsruimte. Voor een gefaseerde ontwikkeling is medewerking van de gemeente nodig en moeten afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

2.1 De extra inzet van de gemeente voor het opstellen van twee posterieure overeenkomsten wordt volledig gedekt door initiatiefnemers. De extra inzet en dekking daarvan zijn niet voorzien in de huidige gemeentelijke grondexploitatie, maar dit zal (alsnog) zowel aan de kostenkant als aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie worden verwerkt. Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie blijft daarmee ongewijzigd.

In Bijlage 1 bij dit collegevoorstel is een nadere toelichting opgenomen bij de overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het niet aangaan van de intentiebrieven is voor de gemeente geen aantrekkelijke optie, omdat de initiatiefnemers de locaties zelf willen ontwikkelen en realiseren. Daarom wordt geadviseerd om stapsgewijs tot afspraken te komen over de ontwikkeling en realisatie van de locaties door de betreffende initiatiefnemers.

Participatie

Participatie is niet van toepassing op het aangaan van deze intentiebrieven en de wijziging van de begroting.

Kanttekeningen en risico's

De betrokken initiatiefnemers hebben aangegeven tot zelfrealisatie van de twee bedrijfskavels te willen komen. Voor de grondexploitatie van BTAZ betekent dat er voor deze onderdelen dan geen sprake is van een actieve grondexploitatie, maar van een facilitaire grondexploitatie. De gevolgen op de grondexploitatie BTAZ worden verwerkt, zodra de posterieure overeenkomsten zijn gesloten.



In de posterieure overeenkomsten zullen afspraken worden gemaakt over het aan de gemeente betalen van de exploitatiebijdrage op basis van het vigerende exploitatieplan voor de ontwikkeling van de twee bedrijfskavels. Hierdoor ontstaat er zekerheid voor de gemeente over deze inkomsten.

In Bijlage 1 bij dit collegevoorstel is een nadere toelichting opgenomen bij kanttekeningen en risico's.

Financiën

In de intentiebrieven is opgenomen welke kosten de initiatiefnemers aan de gemeente moeten vergoeden voor het opstellen van de posterieure overeenkomsten. Dit wordt verwerkt in de grondexploitatie.

In Bijlage 1 bij dit collegevoorstel is een nadere toelichting opgenomen bij financiën.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Zodra het college een positief besluit heeft genomen om de intentiebrieven aan te gaan, worden deze namens de gemeente ondertekend. Daarna zullen de initiatiefnemers de intentiebrieven ondertekenen.

Het collegevoorstel en het besluit worden na besluitvorming gepubliceerd. De intentiebrieven in Bijlage 2 en de toelichting in Bijlage 1 worden niet gepubliceerd.

Afhandeling van eventuele verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op de genoemde bijlagen, zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de Woo. Bij de afhandeling van het verzoek zullen de belanghebbende wederpartijen ook worden betrokken.

Evaluatie

Evaluatie is niet van toepassing op het aangaan de intentiebrieven en de wijziging van de begroting.

Duurzaamheidsaspecten

Het aangaan van de intentiebrieven en de wijziging van de begroting hebben geen relatie met duurzaamheidsaspecten.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting Collegevoorstel BTAZ – deelgebied noordwest, intentiebrieven

Bijlage 2: Intentiebrieven BTAZ – deelgebied noordwest

Behandeld in B&W-vergadering: 12 mei 2026.

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