

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z22-049904 / D26-011163

Datum afstemming
portefeuillehouder: 17 maart 2026

Behandelend ambtenaar:
fu-so@amstelveen.nl

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

-
BTAZ/Nieuw Legmeer

Onderwerp

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) - Aankoop grond

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Tot het aangaan van de in Bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen Koopovereenkomst BTAZ met betrekking tot percelen gelegen in Bedrijventerrein Amstelveen Zuid ter grootte van in totaal 82.545 m².
 2. De raad hierover met de bijgevoegde brief te informeren.
-

Samenvatting

In het kader van de ontwikkeling en realisatie van BTAZ wenst de gemeente grond te verwerven in het gebied. Dit gebeurt ter uitvoering van het onherroepelijke bestemmings- en exploitatieplan voor BTAZ (inmiddels Omgevingsplan).

De gemeenteraad besloot eind 2018 om een voorkeursrecht te vestigen op de percelen grond in het plangebied van BTAZ. De eigenaar bood de percelen aan de gemeente te koop aan in het kader van dat voorkeursrecht. Daarop nam het college een positief beginselbesluit. De onderhandelingen hierover liepen al enkele jaren en nu is overeenstemming bereikt. Het gaat om een koopovereenkomst voor percelen in het zuidwestelijke deel van BTAZ. De aankoop van deze percelen grond is voorzien in de grondexploitatie van BTAZ. Met deze koopovereenkomst geeft de gemeente uitvoering aan de daarin opgenomen grondtransactie.

Door het verkrijgen van een grondpositie in BTAZ kan de gemeente een sterkere regierol innemen bij het op gang brengen van de ontwikkeling van BTAZ. Ook verbetert de onderhandelingspositie van de gemeente bij het inzetten van BTAZ als vervangende bedrijfslocatie voor de herontwikkeling van Bedrijventerrein Legmeer. De vraag naar uitgifbare bedrijfskavels neemt de komende jaren naar verwachting toe, omdat andere bedrijventerreinen in de regio steeds voller raken.

Naast dit hoofdoel maakt de transactie het ook mogelijk om een deel van deze grond eerst te gebruiken voor de ontwikkeling van een tijdelijke asielopvanglocatie. De raad heeft hiervoor op 16 april 2025 de kaders vastgesteld. Met onze raadsbrief van 20 februari jl. schreven is de gemeente geïnformeerd, dat wij hierover nog steeds in gesprek met het Centraal Orgaan Asielopvang.

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. Nevengeschiedt doel is om het mogelijk te maken dat het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: COA) op deze locatie een tijdelijke asielopvang realiseert voor een periode van tien jaar.

Prestatie

Het aankopen van percelen grond en daarmee een grondpositie verkrijgen in het deelgebied zuidwest 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, waarin de dekking van de aankoop van gronden door de gemeente is voorzien, waaronder de gronden in deelgebied zuidwest, waarin de aan te kopen percelen liggen. 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.

De grondeigenaar heeft zijn percelen op 15 juli 2022 aan de gemeente te koop aangeboden binnen het wettelijk kader van het voorkeursrecht. Het college heeft op 23 augustus 2022 een positief beginselbesluit genomen en besloten om de onderhandelingen te starten met de grondeigenaar (nummer besluit: Z22-049904 D22-250264).

De gemeente is geruime tijd in onderhandeling geweest met de betreffende grondeigenaar en recent is met deze grondeigenaar overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de Koopovereenkomst BTAZ die als Bijlage 2 bij dit voorstel is gevoegd. Na positieve besluitvorming door het college kan de Koopovereenkomst BTAZ namens de gemeente worden ondertekend. De Koopovereenkomst BTAZ wordt vervolgens binnen twee maanden na ondertekening notarieel afgewikkeld. De grondprijs is gebaseerd op een taxatie en is marktconform.

In Bijlage 1 bij dit collegevoorstel is een nadere toelichting opgenomen op de onderhandelingen en op de inhoud van de Koopovereenkomst BTAZ.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Door deze percelen grond aan te kopen, verkrijgt de gemeente een grondpositie in deelgebied zuidwest. Dit biedt voor de gemeente een sterkere regierol bij het tot realisatie brengen van de ontwikkeling van BTAZ. BTAZ dient -onder meer- als vervangende bedrijfsvestigingslocatie voor de herontwikkeling van Bedrijventerrein Legmeer. Daarnaast kan een deel van deze gronden mogelijk eerst tijdelijk worden gebruikt voor de ontwikkeling en realisatie van een tijdelijke asielopvang, zodat de



gemeente aan haar wettelijke taak kan voldoen. Bij besluit van 16 april 2025 heeft de raad deze locatie op BTAZ aangewezen voor de opvang van maximaal 280 asielzoekers voor een termijn van tien jaar.

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

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het niet aankopen van de betreffende percelen grond is voor de gemeente geen aantrekkelijke optie, omdat de grondpositie nodig is voor de ontwikkeling van BTAZ en kan worden gebruikt als tijdelijk gebruik voor asielopvang, zoals hiervoor is aangegeven. Bovendien wenst de grondeigenaar de betreffende percelen grond niet zelf tot ontwikkeling te brengen. In Bijlage 1 bij dit collegevoorstel is een nadere toelichting opgenomen bij de keuzemogelijkheden/alternatieven.

Participatie

Participatie is niet van toepassing op het aangaan van de koopovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's

In het algemeen wordt bij grondaankopen eerst een uitgave gedaan die pas later kan worden terugverdiend. Dit is een financieel risico voor de gemeente. Dit is ook aan de orde bij deze aankoop. In deelgebied zuidwest is namelijk sprake van een actieve grondexploitatie, waarbij de kosten worden gedekt door de opbrengsten van de verkoop van bouwrijpe bedrijfskavels. De realisatie van deelgebied zuidwest is in het exploitatieplan BTAZ voorzien van 1 januari 2031 tot en met 31 december 2036. Een deel van de grond betreft uitgeefbaar gebied en een deel van de grond is bestemd voor openbaar gebied. Het deel met het (toekomstig) openbaar gebied zal in eigendom en beheer van de gemeente blijven.

Een risico voor een voorspoedige uitgifteplanning van bedrijfskavels is het mogelijk niet kunnen voorzien in de gevraagde energiebehoefte vanwege netcongestie. De beoogde locatie van het hoogspanningsstation Amstelveen-Zuid ligt direct ten noorden van BTAZ en deze voorziening zal ook worden gebruikt voor de levering van stroom aan BTAZ. Conform de huidige planning van TenneT en Liander zal het nieuwe hoogspanningsstation in 2031 operationeel zijn. Zoals aangegeven is het de bedoeling om een gedeelte van de aan te kopen gronden eerst door het COA te laten gebruiken als tijdelijke asielopvang voor een periode van tien jaar. Voor deze mogelijk asielopvang is een stroomaansluiting aangevraagd. De huidige verwachting is dat tegen het einde van het mogelijk gebruik voorgenomen gebruik door het COA het netcongestieprobleem voor deze locatie is opgelost en dat er voor de uit te geven bedrijfskavels voldoende stroom beschikbaar zal zijn voor de op dat moment benodigde energiebehoefte.

Ook kan er vertraging in de uitgifte optreden door nu nog onbekende factoren. De financiële risico's worden beheerst door het uitvoeren en up to date houden van een risicoanalyse voor de grondexploitatie. Deze risicoanalyse wordt minimaal eens per jaar geactualiseerd, waarbij het benodigde weerstandsvermogen wordt herzien en daarmee de risico's van de grex voldoende zijn afgedekt. In Bijlage 1 bij dit collegevoorstel is een nadere toelichting opgenomen bij kanttekeningen en risico's.

Financiën



De aan te kopen percelen grond maken onderdeel uit van het onherroepelijke bestemmings- en exploitatieplan BTAZ alsmede de grondexploitatie BTAZ, zoals deze door de raad zijn vastgesteld. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. In deze grondexploitatie is een budgettair kader opgenomen voor onder andere verwerving van de aan te kopen percelen grond.

Bij actualisatie van de grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening 2025 zijn voor BTAZ deelplan zuidwest (BIE) reeds wijzigingen op het verwervingsbudget en fasering doorgevoerd, conform de (uitgangspunten van de) Koopovereenkomst BTAZ. De koopovereenkomst wordt hiermee financieel verwerkt in de begroting. Bij de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 worden de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen en bijbehorende risicoprofielen op hoofdlijnen ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

De aankoop betreft percelen grond die onbebouwd zijn en die zijn bedoeld om te worden bebouwd in het kader van de realisatie van BTAZ. Vooruitlopend daarop is het mogelijk om een gedeelte van deze percelen tijdelijk te laten gebruiken door het COA voor een tijdelijke asielopvang op basis van een huurovereenkomst. De kwaliteit van de bodem en het grondwater is onderzocht en de percelen zijn geschikt voor de te realiseren bestemmingen conform het onherroepelijke bestemmingsplan en het gebruik op een deel van de percelen als tijdelijke asielopvang. Op een deel van deze percelen zal (een gedeelte van) de infrastructuur van BTAZ worden gerealiseerd. De grondeigenaar verkoopt niet als ondernemer en daarom is geen omzetbelasting, maar overdrachtsbelasting van toepassing bij de levering van deze percelen. De gemeente kan echter een beroep doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, eerste lid onder c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Bij de uitgifte van de percelen dient voor de gronden ten behoeve van mogelijke verhuur aan het COA wel rekening gehouden te worden met kostprijsverhogende btw voor de kosten voor het bouwrijp maken. Bij de realisatie van het openbaar gebied is sprake van terugvorderbare btw via het Btw-compensatiefonds (BCF).

Voor de resterende delen van het perceel wordt ook onderzocht of een tijdelijk gebruik mogelijk is vooruitlopend op de realisatie van BTAZ.

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 Koopovereenkomst BTAZ aan te gaan, wordt deze namens de gemeente en de verkoper ondertekend. De Koopovereenkomst BTAZ wordt vervolgens binnen twee maanden na ondertekening notarieel afgewikkeld.

Het collegevoorstel en het besluit worden na besluitvorming gepubliceerd. De Koopovereenkomst BTAZ in Bijlage 2 en de toelichting in Bijlage 1 worden niet gepubliceerd. De akte van levering die volgt uit de Koopovereenkomst BTAZ, wordt na het passeren van de akte ingeschreven in het openbare register van het Kadaster. De inhoud van de akte is op dat moment opvraagbaar door derden bij het Kadaster.

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 zal de belanghebbende wederpartij ook worden betrokken.

Evaluatie

Evaluatie is niet van toepassing op het aangaan van de koopovereenkomst.

Duurzaamheidsaspecten

De 'Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ' (2021) is van toepassing bij eventuele initiatieven op het toekomstige bedrijventerrein. Dit beleid stimuleert actief de toepassing van duurzame warmteoplossingen op het terrein en een groene inrichting.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting Collegevoorstel BTAZ - Aankoop grond

Bijlage 2: Koopovereenkomst BTAZ (inclusief 2 bijlagen)

Bijlage 3: Raadsbrief Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) aankoop grond

Bijlage 4: Locatie aanduiding

Behandeld in B&W-vergadering: 24 maart 2026.

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