Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 21 januari 2026

Portefeuille
Grond en Ontwikkeling

Agendapunt
< *automatisch* >

Datum besluit
College van B en W 9 december 2025

Onderwerp
Instemmen met het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie van het Zeeburgerpad in Amsterdam

---

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Gelet op: de beschikking van het college van B&W van 28 oktober 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op percelen gelegen ter plaatse van een deel van het Zeeburgerpad in Amsterdam.

1. Te concluderen dat er een omgevingsvisie genaamd 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', vastgesteld op 8 juli 2021, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een (herziening van het) omgevingsplan.
2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30409474-02 en perceelslijst met nummer PL-30409474-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 20 oktober 2025.
3. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
4. Te concluderen dat de hiervoor onder punt 3. genoemde percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
5. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het stadskantoor/stadsloket Oost en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

6. Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.
7. De directieleden van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, alsmede incasso en gerechtsdeurwaarder Van Twuijver (Van Twuijver Incasso B.V., Flevolaan 9, 1382 JX Weesp (gemeente Amsterdam), KvK 33109620), te machtigen - met de macht van substitutie – om over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma 'SYVAS' van het Kadaster), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Wettelijke grondslag

Vestigingsgrondslag artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet, en de overige van toepassing zijnde bepalingen over het voorkeursrecht opgenomen in de hoofdstukken 9, 15 en 16 van de Omgevingswet.
Artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet en de Algemene wet bestuursrecht

---

Bestuurlijke achtergrond

In de vigerende omgevingsvisie (gemeenteraad d.d. 28 juli 2021) en de Principenota 'Zeeburgerpad' (college d.d. 28 januari 2025) is het ontwikkelperspectief voor de herontwikkeling van de onderhavige locatie beschreven. Een gewijzigd gebruik ten behoeve van wonen en werken met bijbehorende voorzieningen wordt voorzien.

Omdat deze herontwikkeling c.q. de toegedachte functies is/zijn opgenomen in de vigerende omgevingsvisie, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht door de raad hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet.

Het college heeft op 28 oktober 2025 ingestemd met het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op de percelen gelegen ter plaatse van een deel van het Zeeburgerpad in Amsterdam (nr. VN2025-014004). Vervolgens zijn de concepten van voordracht en beschikking van de raad ter inzage gelegd, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Onderbouwing besluit

Gelet op: de beschikking van het college van B&W van 28 oktober 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op percelen gelegen ter plaatse van een deel van het Zeeburgerpad in Amsterdam.

Voorbescherming door college

Burgemeester en wethouders kunnen een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 9.4, derde lid Omgevingswet), te rekenen vanaf de datum van het ingaan van de collegebeschikking. Het voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Binnen deze termijn

van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te hervestigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

Vestigingsduur
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van in beginsel drie jaar. Binnen deze periode dient een herziening van het omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het (effect van het) voorkeursrecht automatisch verlengd.

Ad 1. Te concluderen dat er een omgevingsvisie genaamd 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', vastgesteld op 8 juli 2021, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een (herziening van het) omgevingsplan.
Ad 2. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30409474-02 en perceelslijst met nummer PL-30409474-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, de grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 20 oktober 2025.
Ad 3. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

Aanleiding en noodzaak vestiging voorkeursrecht
Op 28 januari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders de Principenota 'Zeeburgerpad' vastgesteld. Op basis van de toen bekende plannen voor transformatie was de inschatting dat aan het Zeeburgerpad circa 35.000 m2 bvo wonen (700 tot 900 woningen) kunnen worden toegevoegd en 11.000 m2 ruimte voor andere functies als werken en voorzieningen. In de Principenota is ook opgenomen dat voor de vervolgfase (investeringsbesluit) wordt gekeken naar extra kansen voor intensivering in het gebied door mogelijke uitbreiding van het programma en daartoe een verwervingsstrategie op te stellen voor het wegnemen van hindercontouren en/of voor gewenst programma als extra woningen, bedrijvigheid en voorzieningen.

Gezien de beoogde transformatie en de bestaande bedrijvigheid ter plaatse is de gemeente tot de conclusie gekomen dat in overleg met de bedrijven een aanvaardbare oplossing moet worden gezocht. De gemeente is reeds in overleg getreden met een van de bedrijfseigenaren over een mogelijke verplaatsing. Helaas hebben deze gesprekken nog niet tot het gewenste resultaat geleid.

De gemeente wil de regie bij de beoogde transformatie versterken en voorkomen dat de percelen worden verkocht aan derde ongewenste (lees: speculatieve en/of niet binnen de beoogde transformatie passende) partijen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt aan deze doelstellingen tegemoet gekomen.

Vestigingslocatie
De vestigingslocatie betreft de percelen zoals opgenomen in bijgaande perceelslijst, plaatselijk bekend als Zeeburgerpad 102, 111, 114, 115, 116 en Th. K. van Lohuizenlaan 200 te Amsterdam.

Argumenten
De verdere argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar/beperkt gerechtigde is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de toepassing van het gemeentelijk voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te herontwikkelen grond in handen van (markt)partijen overgaat. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging
Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, is de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de gerechtigden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van het kunnen realiseren en behouden van betaalbare woningen en bedrijfshuisvesting. Gezien de

huidige woningnood en de beoogde bijdrage aan betaalbare woningen/bedrijfsruimtes weegt dit algemeen belang zwaarder dan de individuele belangen van de gerechtigden.

Verder is meegewogen dat in de belangen van de gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een gerechtigde van een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de gerechtigden niet worden verplicht diens percelen te verkopen, de gerechtigden vrij zijn te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- wanneer de gerechtigden in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, zij een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de gerechtigden en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Doel/resultaat
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een publiekrechtelijke voorkeurspositie op het terrein, c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen.

De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen dienen hun eigendom/beperkte recht op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om een actief grondbeleid te voeren bij de herontwikkeling van de betreffende percelen en door eventuele verwerving zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Huidig gebruik/toegedachte functies
Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient te worden voldaan aan twee (formele) vestigingsvereisten. Het eerste vereiste is dat het voorkeursrecht slechts ten behoeve van een toegedachte niet-agrarische functie kan worden gevestigd. Het tweede vereiste houdt in dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedachte functies.

Het huidige gebruik van de locatie is bedrijfsmatig. Meer specifiek is de locatie gelegen ter plaatse van een gezoneerd industrieterrein.

Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en aan de onderhavige locatie worden de functies wonen en werken met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af

van de toegedachte functies, waardoor aan de (formele) vestigingsvereisten wordt voldaan.

Vestigingsgrondslag
De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet gevormd worden door het vigerende omgevingsplan gemeente Amsterdam, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

In de vigerende omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021 (nr. VN2021-016730), zijn voor de onderhavige locatie wel de toegedachte functies opgenomen, waardoor wordt voorzien in de beoogde herontwikkeling. De vigerende omgevingsvisie kan en dient derhalve als vestigingsgrondslag te fungeren. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet is opgenomen dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een (herziening van het) omgevingsplan.

Kanttekeningen/risico's
Risico's van de vestiging zijn nauwelijks aanwezig. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om te willen verwerven zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om tot aankoop over te gaan tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden zeker niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat eventuele afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.

Verder is het van belang dat de termijnen in de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de belanghebbende gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat de percelen aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de

werkelijke waarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de belanghebbende, dan volgt sanctie: de belanghebbende is dan gedurende drie jaar vrij om de percelen aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende gronden rusten.

Ad 4. Te concluderen dat de hiervoor onder punt 3. genoemde percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.

De met voorkeursrecht belaste percelen zijn niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Ad 5. Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het stadskantoor/stadsloket Oost en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Communicatie

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden. Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het stadskantoor/stadsloket Oost en voorts op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging

De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Ad 6. Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.

Bezwaar, beroep en zienswijzen
Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

De concept-voordracht aan de raad en de concept-beschikking van de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor eenieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

<u>Zienswijze</u>
Er is namens de besloten vennootschap Koppel & Kapteijn Vastgoed B.V. (hierna te noemen: 'indiener'), middels een brief d.d. 26 november 2025, door de gemeente ontvangen op 26 november 2025, een zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid
Indiener is erfpachter van in de beschikking betrokken percelen en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze

a. Indiener stelt dat niet aan de formele vestigingsvereisten is voldaan. Zo is er (gedeeltelijk) geen sprake van een toegedacht afwijkend gebruik. Naast de functie wonen wordt ook de functie bedrijf toegedacht. Indiener gebruikt de locatie overeenkomstig deze bedrijfsfunctie. Zolang onduidelijk blijft welke bedrijfsruimten wel als toegestaan worden gezien, kan niet worden geconcludeerd dat sprake is van een volledig afwijkend gebruik.

b. Indiener is van mening dat het voorkeursrecht niet voldoet aan het motiveringsbeginsel. De uitgebreide toelichting aan de gemeenteraad bevat geen aanvullende en concrete informatie. Er hoeft geen volledig uitgewerkt plan te zijn, maar er moet wel meer zijn dan een omschrijving van de toegedachte functies.

c. Indiener stelt dat de omvang van het vestigingsgebied te ruim is genomen en de percelen van indiener ruimtelijk gezien onmogelijk een betekenisvolle bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave. Op basis van de rechtspraak geldt bovendien dat het vestigingsgebied evenredig dient te zijn aan de omvang van het gebied, dat nodig is voor de onderliggende opgave (ABRvS 16 juni 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AX8518).

d. Indiener merkt op dat de raad verplicht is om voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht de situatie, de betrokken belangen en de noodzaak van het voorkeursrecht goed in kaart te brengen. Dit is naar de mening van indiener niet gebeurd. Zo wordt indiener met de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht aanzienlijk in haar eigendomsrecht beperkt. Dat is niet louter een financieel belang, maar ook het legitieme belang om vrijelijk over haar eigendom te kunnen beschikken. Die vrijheid wordt door het voorkeursrecht belemmerd,

omdat er feitelijk maar één onderhandelingspartner is en dat is de gemeente. Daarmee drukt het voorkeursrecht tevens de waarde van het vastgoed.

e. Indiener vervolgt dat bij de besluitvorming niet is voldaan aan het evenredigheidsbeginsel. Bijna iedere vorm van samenwerking tussen indiener en derden om een eventuele herontwikkeling te realiseren (zelfrealisatie) of een project te financieren dan wel tot vervreemding van het eigendom over te gaan, wordt door het voorkeursrecht verhinderd. Indiener is bezig aan een verkooptraject en wordt nu opeens geconfronteerd met een aanbiedingsplicht aan de gemeente, terwijl zij zich tegenover de koper heeft verplicht tot levering aan hem. De vestiging van het voorkeursrecht heeft per definitie tot gevolg dat zij niet aan haar leveringsverplichting kan voldoen en derhalve wanpresteert. Dat maakt haar schadeplichtig.

Reactie op de zienswijze
Ad a. Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de beschikking te voldoen aan de vestigingscriteria ex 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet, te weten:
1. aan de betrokken gronden moeten niet-agrarische functies zijn toegedacht;
2. het huidige gebruik dient af te wijken van de toegedachte functies.

Voor de vestiging op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet, wordt evident voldaan aan het onder 1. genoemde vestigingscriterium. Er is immers geen sprake van een toegedachte agrarische functie.

Voor de vestiging op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet, wordt eveneens voldaan aan het onder 2 genoemde vestigingscriterium. Het huidige gebruik van de met voorkeursrecht belaste percelen met bijbehorende opstallen is bedrijvigheid ter plaatse van een gezoneerd industrieterrein. De toegedachte functies zijn wonen en werken met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Om de woonfunctie c.q. de beoogde (stedelijke) transformatie mogelijk te maken dient het huidige bedrijfsgebruik van onder andere indiener te worden beëindigd en is enkel mogelijkheid tot bedrijvigheid met een lichtere milieucategorie. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegedachte functies, waarmee aan het onder 2. genoemde vestigingscriterium wordt voldaan.

Resumerend wordt aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Ad b. Vooropgesteld gaat het bij de bevoegdheid tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking om een discretionaire bevoegdheid, waardoor de gemeente een ruime bevoegdheid heeft om naar eigen inzicht te beslissen en deze door de rechter terughoudend wordt getoetst. Daarbij is het ook vaste jurisprudentie dat:

'de raad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende heeft gemotiveerd indien hij daarbij verwijst naar het belang van het houden van de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente (*ABRvS 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785).'*

De argumentatie voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht is opgenomen in de hier voorliggende raadsvoordracht behorende bij de voorkeursrechtbeschikking. Het voornaamste argument om het voorkeursrecht te vestigen is als volgt:

'Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te

voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.'

Hieruit blijkt dat er in lijn met de vaste jurisprudentie weldegelijk sprake van een deugdelijke motivering van de voorkeursrechtbeschikking is.

Voorts is er in de raadsvoordracht verwezen naar de onderliggende plannen. De Principenota 'Zeeburgerpad' en de vigerende omgevingsvisie bieden een globaal beeld van de beoogde transformatie. De gemeente is dus weldegelijk in een verder gevorderd planologisch stadium. Reden waarom de voorkeursrechtbeschikking gebaseerd wordt op artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet.

Ad c. De gemeente verwijst indiener naar de onderliggende plannen voor het gebied, te weten de Principenota 'Zeeburgerpad' en de vigerende omgevingsvisie. Daaruit blijkt dat voor de beoogde transformatie ca. 35.000 m2 bvo wonen (700 tot 900 woningen) kan worden toegevoegd en 11.000 m2 ruimte voor andere functies als werken en voorzieningen. De huidige bedrijfsvorm van indiener maakt het onmogelijk om deze transformatie te realiseren. Daarbij zullen de percelen van indiener, hetgeen een groot deel van het vestigingsgebied betreft, benodigd zijn.

In de door indiener aangehaalde jurisprudentie (ABRvS 16 juni 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AX8518) was sprake van een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op een gebied van 231 hectare ten behoeve van de herontwikkeling van een bedrijventerrein. Uit de vigerende planologie bleek dat een herontwikkeling met een omvang van 150 hectare was gepland. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwoog naar de mening van de gemeente terecht dat de omvang van het vestigingsgebied te ruim bemeten was. In de onderhavige casus is het vestigingsgebied terug te vinden in de vigerende plannen en is sprake van een aanzienlijk in omvang beperkter vestigingsgebied. De aangehaalde jurisprudentie is dan ook geenszins vergelijkbaar met de onderhavige casus.

Ad d. De gemeente heeft voorafgaand aan de (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht de situatie, de betrokken belangen en de noodzaak van het voorkeursrecht goed in kaart gebracht. Dat de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht indiener beperkt in haar erfpachtrecht is juist, maar dit is ook de bedoeling van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. De gemeente beoogt met het gemeentelijk voorkeursrecht immers een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied te verkrijgen. Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt en versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol bij het realiseren van de door de gemeente in het algemeen belang gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied.

Voorts heeft indiener de mogelijkheid om het erfpachtrecht op de met voorkeursrecht belaste percelen aan de gemeente te koop aan te bieden. Vervolgens kan de gemeente na een zogeheten 'beginselbesluit' tot het starten van de aankooponderhandelingen overgaan, waarbij rekening zal worden gehouden met het vergoeden van de zogeheten 'werkelijke waarde'. Dit betreft de prijs die in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen, rekening houdend met alle

waardebepalende factoren, waaronder de vigerende en de toekomstige functies. Om de werkelijke waarde te begroten zal de gemeente een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur in de arm nemen. Het bepalen van de waarde bij eventuele verkoop is derhalve met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf een waardedrukkend effect heeft op het vastgoed c.q. tot (financiële) schade voor indiener zou leiden.

Ad e. Het evenredigheidsbeginsel brengt met zich mee dat de lasten of nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig zwaar mogen zijn in verhouding tot het doel dat met het besluit wordt gediend. Het huidige gebruik van de percelen kan worden voortgezet, het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht staat verdere onderhandelingen met de gemeente en de verdere planvorming niet in de weg. De gemeente heeft de belangen verder zorgvuldig afgewogen, zoals hiervoor al is weergegeven, zodat niet valt in te zien waarom er sprake zou zijn van schending van het evenredigheidsbeginsel.

Dat bijna iedere vorm van samenwerking tussen indiener en derden om een eventuele herontwikkeling te realiseren c.a. wordt verhinderd door het voorkeursrecht is een algemeen bezwaar tegen het voorkeursrechtinstrument sec. De gemeente deelt deze visie overigens niet. Samenwerkingen ten aanzien van de herontwikkeling met derden kunnen ook na de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht tot stand komen, zij het dat de gemeente daarin een regierol heeft. In de praktijk zijn hiervan legio voorbeelden (ook in de gemeente Amsterdam). De gemeente is graag bereid om met indiener - en de partij met wie indiener een verkooptraject is gestart - de gesprekken over de beoogde transformatie aan te gaan.

Conclusie
Er is een zienswijze ingediend, er bestaat echter geen aanleiding om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.

Ad 7. De directieleden van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, alsmede incasso en gerechtsdeurwaarder Van Twuijver (Van Twuijver Incasso B.V., Flevolaan 9, 1382 JX Weesp (gemeente Amsterdam), KvK 33109620), te machtigen - met de macht van substitutie – om over te gaan tot registratie van het voorkeursrecht in de openbare registers (bij voorkeur via het programma ‘SYVAS’ van het Kadaster), zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van de registratie rechtmatig in werking is getreden.

Nu dit een nieuwe handeling betreft vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het huidige mandaatbesluit, of enig ondermandaat, hierin niet voorziet is een aparte volmachtverlening noodzakelijk. Te meer omdat wettelijk vereist is dat degene die de inschrijving verricht daartoe namens de raad bevoegd moet zijn. Wordt de machtiging niet verleend dan is diegene niet bevoegd en dan is het voorkeursrecht niet rechtsgeldig gevestigd en daarmee nietig.

Participatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich in beginsel niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de concept-raadsbeschikking. Er is één zienswijze ingediend.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? N.v.t.

Overige toelichting:
Financiële consequenties zijn pas aan de orde indien de gemeente besluit tot aankoop over te gaan.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Geheimhouding
Niet van toepassing.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam	
< *automatisch* >	1.	Perceelslijst
< *automatisch* >	2.	Grondtekening
< *automatisch* >	3.	Kopie publicatie in het Gemeenteblad
< *automatisch* >	4.	Format brief aan belanghebbenden
< *automatisch* >	5.	Bijlage bij brief aan belanghebbenden
< *automatisch* >	6.	Eigendomsinformatie
< *automatisch* >	7.	Zienswijze

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Grond & Ontwikkeling, Natascha van Bennekom, 06 4601 4886,
N.van.Bennekom@amsterdam.nl