Robers advocaten

Gemeente Amsterdam
T.a.v. de Raad van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Per webformulier

Datum : Hengelo, 26 november 2025
Betreft : Koppel & Kapteijn Vastgoed B.V. / Gemeente Amsterdam
Onze ref.: D101938/LP/LP
Uw ref. : 2025-10434
Email : l.pross@robersadvocaten.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de besloten vennootschap Koppel & Kapteijn Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1019 AE) Amsterdam, aan het Zeeburgerpad 112-114, breng ik zienswijzen naar voren over het voornemen van uw gemeenteraad, met kenmerk 2025-10434, om over te gaan tot het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken, gelegen binnen het herontwikkelingsgebied Zeeburgerpad te Amsterdam.

Productie 1: besluit 29 oktober 2025

Het betreft de onderstaande percelen, kadastraal bekend, gemeente Amsterdam, sectie A, waarop uw raad een voorkeursrecht wenst te vestigen:

- Nummer 7141, groot 826 m2;
- Nummer 7142, groot 425 m2;
- Nummer 7145, groot 675 m2;
- Nummer 7253, groot 625 m2.

Inhoudelijk

1. Voor het maken van een goede woon-, werk- en winkelomgeving moet een evenwicht bestaan tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. Het lijkt erop dat uw gemeenteraad ervan overtuigd is dat het ontwikkelingsgebied Zeeburgerpad te Amsterdam die steun niet kan missen. Die mening deelt cliënte niet.

Hengelo:
Enschedesestraat 123
7551 EL Hengelo
T 074 290 91 99 F 074 291 62 52

Robers Advocaten aanvaardt geen aansprakelijkheid, behoudens voor zover de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op een uitkering geeft.
KvK nr. 08188758

Geen afwijkend gebruik

2. In het Raadvoorstel is aangegeven dat de vigerende functies voor de locatie Zeeburgerpad en omgeving zullen worden gewijzigd naar de functies wonen en werken (bedrijfsruimten) met bijbehorende voorzieningen. Het bestaande, feitelijke gebruik wijkt volgens de ontwerpvoorkeursrechtbeschikking af van deze toegedachte functies.

3. Niet in geschil is dat de toegedachte functie een niet-agrarische functie betreft. Echter, onvoldoende is inzichtelijk gemaakt waarom de toegedachte functies (gedeeltelijk) afwijken van het bestaande gebruik in het gebied en in het bijzonder van het bestaande gebruik van het perceel. Hoewel wonen een afwijkend gebruik oplevert, staat niet vast welke vormen van bedrijfsruimten wel als passend of toegestaan worden beschouwd, waardoor niet kan worden vastgesteld in hoeverre dit onderdeel van de toegedachte functie een afwijking vormt.

4. Zolang onduidelijk blijft welke bedrijfsruimten wél als toegestaan worden gezien, kan niet worden geconcludeerd dat sprake is van een volledig afwijkend gebruik van haar perceel.

5. Het besluit tot het tijdelijk vestigen van het voorkeursrecht bevat over de door uw gemeente voorgenomen ontwikkeling niet meer dan de volgende geciteerde volzinnen: '*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*'. Dit is absoluut ontoereikend om een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen.

6. Dat betekent dat het tijdelijke voorkeursrecht niet voldoet aan het motiveringsbeginsel. De uitgebreide toelichting aan uw raad bevat geen aanvullende informatie. In het voorgestelde raadsbesluit staat er iets meer over de beoogde plannen, maar concreet wordt het niet. Met name staat er het volgende: '*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.*'

7. De toegedachte nieuwe functie bestaat dus uit iets met wonen, werken en bijbehorende voorzieningen. Dit is absoluut onvoldoende concreet om te stellen dat er met de zelfstandige voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht aan onderhavig gebied. Er hoeft nog geen volledig uitgewerkt plan te zijn, maar er moet wel meer zijn dat dit. De omschrijving van de toegedachte functie is zo vaag dat vrijwel elk bouwplan in Nederland daar onder valt.

Aanwijzing

8. Cliënte is zich bewust van het feit dat het voorkeursrecht door gemeenten wordt gebruikt om actieve grondpolitiek te kunnen voeren. Dit laat echter onverlet dat niet voetstoots tot de vestiging van het voorkeursrecht kan worden overgegaan. Dat wil zeggen: aan de vestiging van een voorkeursrecht dient een deugdelijke motivering ten grondslag te worden gelegd en inzicht te worden geboden in een zorgvuldige en evenredige belangenafweging.[1] Meer concreet geldt in dit verband het volgende.

Omvang aanwijzingsgebied

9. Het voorkeursrecht is van toepassing op een aantal percelen (waaronder dat van cliënte). Ten onrechte is onvoldoende gemotiveerd waarom een dergelijk omvangrijk gebied is aangewezen voor de beoogde ontwikkeling, onder meer voor een realisatie van 700 tot 900 woningen[2].

10. Daarbij komt dat cliënte's perceel – gelet op de beperkte omvang en ligging – ruimtelijk onmogelijk een betekenisvolle bijdrage kan leveren aan deze woningbouwopgave. Voor de realisatie van 700 tot 900 woningen is immers minimaal circa 7 tot 9 hectare nodig, terwijl het perceel van cliënte slechts circa 2.700 m² (0,27 ha) omvat en feitelijk is gelegen op een schiereiland. Bovendien wordt het perceel aan de linkerzijde direct begrensd door een nieuwe ontwikkeling van het Leger des Heils. Deze omstandigheden maken duidelijk dat juist dit perceel geen reële of substantiële rol kan spelen in het verwezenlijken van de genoemde woningbouwopgave.

[1] Kamerstukken II 2018-2019, 35 133, nr. 3, p. 76 (MvT Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet).
[2] Op basis van toen bekende plannen, zie Principenota 28 januari 2025 college van burgemeester en wethouders. In de vervolgfase wordt gekeken voor intensivering in het gebied.

11. Bovendien volgt uit de rechtspraak dat de omvang van het aangewezen gebied te allen tijde evenredig dient te zijn aan de omvang van het gebied, dat nodig is voor de onderliggende opgave.[3] Deze evenredigheidsbeperking is nodig en logisch. Zou die beperking er niet zijn, dan zou uw raad in theorie voor het gehele gemeentegebied een voorkeursrecht kunnen vestigen ten behoeve van een naar omvang kleinere ontwikkeling en dat is nu in het geheel niet gebeurd.

12. Met andere woorden: uw raad dient uit het oogpunt van evenredigheid en zorgvuldigheid te motiveren waarom het aangewezen vestigingsgebied, en in het bijzonder het perceel van cliënte, in redelijkheid noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Die onderbouwing ontbreekt geheel.

Noodzaak

13. Uw raad is verplicht om voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht de situatie, de betrokken belangen en de noodzaak van het voorkeursrecht goed in kaart te brengen, om vervolgens een goede afweging te kunnen maken over het al dan niet vestigen van het voorkeursrecht. Die afweging dient deugdelijk te worden gemotiveerd.

14. Uit het feit dat naast de functie wonen, de mogelijkheid open wordt gehouden voor 'bedrijfshuisvesting / bedrijfsruimtes' en dat de aanwijzing ziet op een groot aantal gronden qua oppervlakte, maakt cliente op dat de gemeente de optie wil openhouden om in de toekomst nog alle kanten op te kunnen.

Beperking eigendomsrecht

15. Met de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht wordt cliënte 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. Er is feitelijk maar één onderhandelingspartner en dat is de gemeente. Daarmee drukt het voorkeursrecht tevens de waarde van het vastgoed.

16. Cliënte is bekend met de standaardjurisprudentie onder de Omgevingswet (voorheen de Wet voorkeursrechten gemeenten), waaruit blijkt dat bij het vestigen van een voorkeursrecht

[3] ABRvS 16 juni 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AX8518

weliswaar sprake is van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar dat deze inbreuk plaatsvindt in het algemeen belang en onder de voorwaarden in de wet. Tegelijkertijd geldt dat met de vestiging van een voorkeursrecht sprake is van de uitoefening van een discretionaire bevoegdheid: de raad kan een voorkeursrecht vestigen, maar kan dat ook niet doen of in beperkte(re) mate. Dit vergt een evenredigheidsafweging van uw raad.[4]

17. Weliswaar wordt een aantal argumenten aangedragen als grond voor het vestigen van het voorkeursrecht, echter betreffen dit louter algemene argumenten. Niet concreet is beoordeeld of de beperking van het eigendomsrecht van cliënte, gelet op de feiten en omstandigheden in het onderhavige geval, gerechtvaardigd is. Van een evenredigheidsafweging is in ieder geval geen sprake.

18. Voorts geldt dat bijna iedere vorm van samenwerking tussen cliënte en derden om een eventuele herontwikkeling te realiseren (zelfrealisatie) of een project te financieren dan wel tot vervreemding van het eigendom over te gaan, door het voorkeursrecht wordt verhinderd. De vestiging van een voorkeursrecht op het perceel brengt, ook om deze reden, in alle redelijkheid een niet-geringe inbreuk op het eigendomsrecht van cliënte met zich.

19. Het voorkeursrecht is een vergaande beperking voor de rechten van de eigenaren. Cliënte is van mening dat uw raad onvoldoende duidelijk heeft gemaakt waarom deze maatregel nodig is en op welke wijze het algemeen belang wordt gediend. Het opleggen van het voorkeursrecht beperkt de marktwaarde en de verkoopmogelijkheden van de onroerende zaak. Cliënte wordt beperkt in haar eigendomsrecht. Zij is bezig met een verkooptraject en wordt nu opeens geconfronteerd met een aanbiedingsplicht aan de gemeente Amsterdam, terwijl zij zich tegenover de koper heeft verplicht tot levering aan hem. De aanwijzing heeft per definitie tot gevolg dat zij niet aan haar leveringsverplichting kan voldoen en derhalve wanpresteert. Dat maakt haar schadeplichtig.

20. Dit klemt te meer, nu in het bestreden besluit op geen enkele wijze zorgvuldig en deugdelijk is onderbouwd waarom de inbreuk op het eigendom van cliënte proportioneel te noemen is. Cliënte concludeert in zoverre dat er sprake ia van een onaanvaardbare beperking van haar eigendomsrecht, hetgeen strijd oplevert met artikel 1 van het eerste protocol EVRM.

[4] Kamerstukken II 2018-2019, 35 133, nr. 3, p. 72 (MvT Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet)

Conclusie

21. Kortom, gelet op het voorgaande verzoekt cliënte uw raad af te zien van de vestiging van een voorkeursrecht op het perceel.

Redenen waarom:
Cliënte vraagt uw raad om van uw voornemen af te zien door niet over te gaan tot het vestigen van een voorkeursrecht.

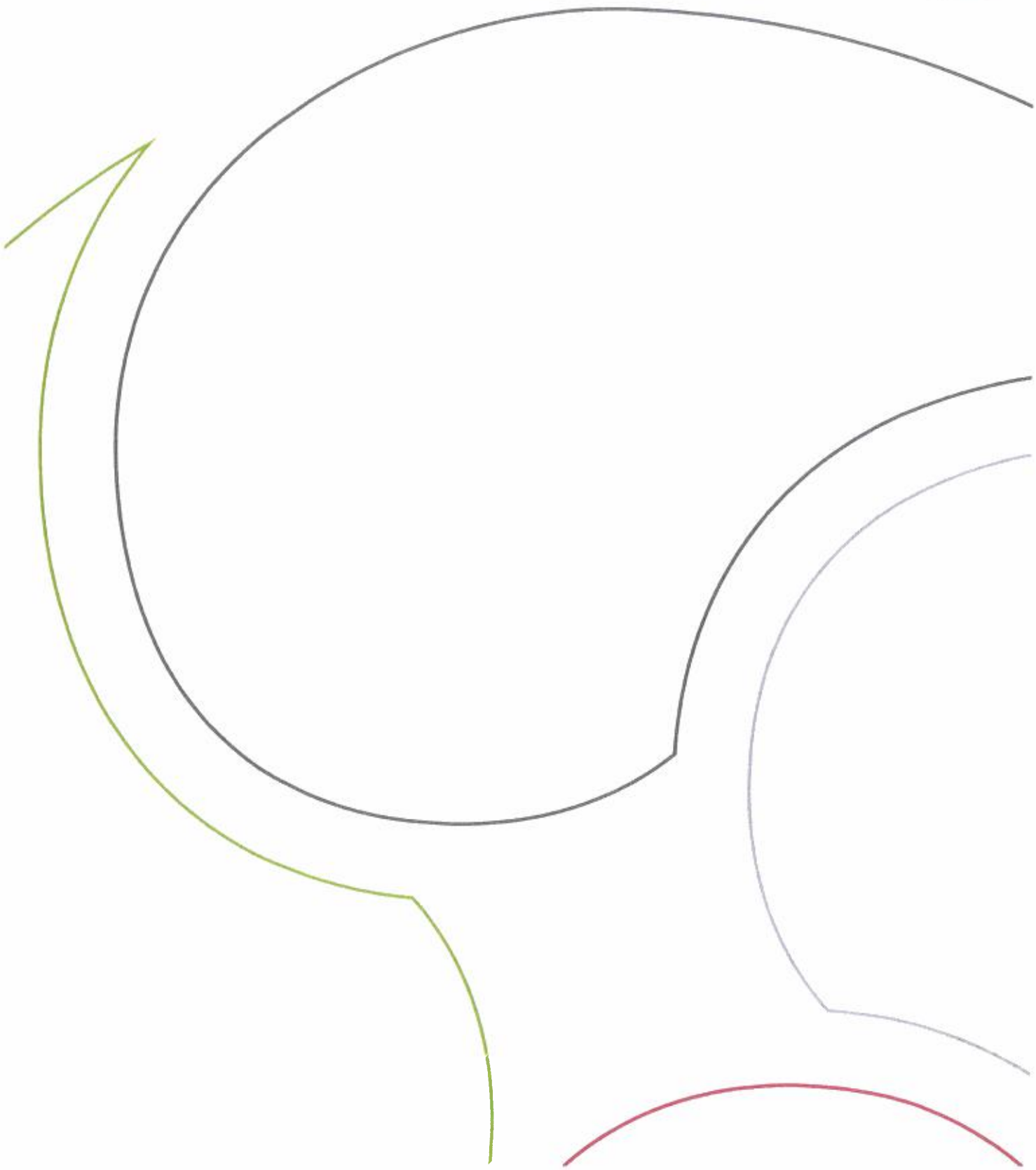
Met vriendelijke groet,



L.S. Pross

Robers
advocaten

1



Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1100 Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aantekenen
Koppel & Kapteijn Vastgoed B.V.
T.a.v. de directie
Zeeburgerpad 112 114
1019 AE AMSTERDAM

Datum	29 oktober 2025
Ons kenmerk	2025-10434
Uw kenmerk	n.v.t.
Behandeld door	N. van Bennekom

Onderwerp Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Zeeburgerpad

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster is de besloten vennootschap Koppel & Kapteijn Vastgoed B.V. rechthebbende op de percelen te Amsterdam, gemeente Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie A, nummers:

- 7141, groot 826 m²
- 7142, groot 425 m²
- 7145, groot 675 m²
- 7253, groot 625 m²

Genoemde percelen zijn gelegen binnen de herontwikkelingslocatie Zeeburgerpad in de gemeente Amsterdam. Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft op 28 oktober 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de hierboven genoemde percelen.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geldt voor ten hoogste drie maanden en vervalt van rechtswege indien de vestiging binnen die termijn niet door de raad wordt bestendigd.

De locatie is aangeduid als toekomstig gebied met als functies wonen en werken met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?
Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Amsterdam mogelijk te maken zelf actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf de regie te houden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende een forse impact kan hebben. Toch menen wij goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

Betekenis van de vestiging
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op genoemde percelen is voor u alleen van belang als u van plan bent het perceel/de percelen te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw perceel/percelen eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw aangeboden perceel/percelen aan anderen vervreemden. Als u uw perceel/percelen niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met het gevestigde voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In **bijlage 1** is een nadere toelichting over de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht opgenomen, waarin ook is vermeld hoe de procedure er uit ziet als u uw perceel/percelen wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

Bekendmaking en inwerkingtreding
De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt middels toezending van deze brief met bijlagen. Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers, treedt het voorkeursrecht in werking.

Kennisgeving en terinzagelegging
De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 30 oktober 2025, te raadplegen via https://www.officiëlebekendmakingen.nl.

Met ingang van 30 oktober 2025 liggen de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie en grondtekening, voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op het stadskantoor/stadsloket Oost, Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam. Het stadsloket is op maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur open. Op donderdag is het stadsloket van 09.00 tot 20.00 uur open. Ook kunt u deze stukken digitaal raadplegen via voornoemde publicatie in het Gemeenteblad.

Zienswijzen
Zoals hiervoor reeds gesteld, dient de raad van de gemeente Amsterdam de vestiging binnen drie maanden te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking stellen wij u, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid om binnen vier weken, ingaande op 30 oktober 2025, schriftelijk uw zienswijze over de concept-raadsbeschikking naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam, postbus 202, 1000 AE Amsterdam onder vermelding van het kenmerk bovenaan deze brief.

Als u uw zienswijze mondeling aan de raad naar voren wilt brengen, kunt u contact opnemen met de afdeling Grond & Ontwikkeling, via telefoonnummer 14020.

Bezwaar
Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025 staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt als belanghebbende een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 30 oktober 2025.

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, postbus 202, 1000 AE Amsterdam.
Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:
a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;

d. de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening
Indien u bezwaar heeft gemaakt en indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. U kunt het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Vragen
Wij rekenen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u toch nog vragen over deze brief, de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht, dan kunt u contact opnemen met mevrouw N. van Bennekom, via telefoonnummer 14020.

Namens burgemeester en wethouders van Amsterdam,

R. Emmerink
directeur Grond & Ontwikkeling

Bijlagen:
1. Notitie over de voorkeursrechtregeling
2. Kopie voorkeursrechtbeschikking van 28 oktober 2025 en bijbehorende collegevoordracht
3. Kopie grondtekening en perceelslijst
4. Concept-raadsvoordracht en concept-raadsbeschikking

N.B.
Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een bekendmaking te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) melden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waartoe deze zijn verkregen.

Robers
dvocaten

hedesestraat 123
EL Hengelo

