Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 8 april 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: College van B en W 17 maart 2026

Onderwerp
Instemmen met het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie golfbaan Waterland in Amsterdam

---

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Gelet op: de beschikking van het college van B&W van 27 januari 2026 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op percelen gelegen ter plaatse van golfbaan Waterland 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 grondtekeningen met nummers TK-30405474-04, TK-30405474-05, TK-30405474-06 en perceelslijst met nummer PL-30405474-02, 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 9 januari 2026.
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 Noord 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 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) is het ontwikkelperspectief voor de herontwikkeling van de onderhavige locatie beschreven. Een gewijzigd gebruik ten behoeve van (geïntensiveerd) sport, park en verkeer 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 27 januari 2026 ingestemd met het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op de percelen gelegen ter plaatse van een deel van golfbaan Waterland in Amsterdam (nr. VN2026-000789). Vervolgens zijn de concepten van voordracht en beschikking van de raad ter inzage gelegd, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Op basis van de Omgevingswet dient binnen 3 maanden na bekendmaking van dit collegebesluit de toepassing van het voorkeursrecht bestendigd te worden door de gemeenteraad.

Onderbouwing besluit

Gelet op: de beschikking van het college van B&W van 27 januari 2026 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op percelen gelegen ter plaatse van golfbaan Waterland 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 grondtekeningen met nummers TK-30405474-04, TK-30405474-05, TK-30405474-06 en perceelslijst met nummer PL-30405474-02, 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 9 januari 2026.
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 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de vigerende omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' vastgesteld. Op basis daarvan voorziet de gemeente ter plaatse van de golfbaan c.q. de locatie een herontwikkeling naar een sportpark, met daarbij een zo optimaal en intensief mogelijk gebruik voor georganiseerde sport. Mede gezien de woningbouwontwikkeling in Noord is er behoefte aan meer sportvoorzieningen. Met de optimalisering van bestaande sportterreinen die binnen vijftien minuten van nieuwe ontwikkelingen liggen, wordt voldoende sportaanbod in de open lucht gewaarborgd.

De gemeente is met de erfpachter in overleg getreden over de aankoop van de locatie. Helaas hebben deze gesprekken niet tot het gewenste resultaat geleid. Er is een aanzienlijk verschil van inzicht over de waarde van de locatie.

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 de percelen ter hoogte van en nabij Buikslotermeerdijk 141 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 andere (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 van meer sportvoorzieningen voor inwoners van de gemeente. Gezien het ontbreken van deze in het algemeen belang noodzakelijk geachte sportvoorzieningen 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 willen 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 de locatie, 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 ten behoeve van een golfbaan met bijbehorende voorzieningen.

Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en aan de onderhavige locatie worden de functies (geïntensiveerd) sport, park en verkeer met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken.

Voor wat betreft de toegedachte functies is van belang dat ook in de situatie dat er sprake is van vergelijkbaar doch intensiever gebruik er sprake is van afwijkend gebruik. Met het inzetten op verdichting op de percelen binnen het vestigingsgebied (onder meer door het toevoegen van andere afwijkende functies), worden sportvoorzieningen mogelijk gemaakt met een hogere bebouwingsdichtheid en in een andere - meer intensieve - vorm dan thans aanwezig is. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er

sprake is van vergelijkbaar doch intensiever en/of afwijkend gebruik en 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 Noord 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 Noord 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 B.V. Exploitatiemaatschappij Golfbaan Waterland (hierna te noemen: 'indiener'), middels een brief d.d. 24 februari 2026, door de gemeente ontvangen op 25 februari 2026, een zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid
Indiener is erfpachter van de 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 merkt vooraf op dat zij gelet op de voorgeschiedenis van dit dossier en haar coöperatieve insteek zeer verbaasd was dat de gemeente 'rauwelijks' tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is overgegaan. Ook door de wijze van bekendmaking van de besluiten was indiener onaangenaam verrast. Zo zijn de besluiten niet toegestuurd naar het postadres van de hoofdvestiging van indiener, maar uitsluitend naar het adres van de golfbaan. Hierdoor heeft indiener pas veel later van de besluiten kennis kunnen nemen. Het hand voor de hand gelegen dat de gemeente desnoods per mail een kopie van de besluiten rechtstreeks aan indiener had toegestuurd.

b. Indiener stelt dat de gemeente een onjuiste grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft gehanteerd. Op basis van de regels van het bestemmingsplan 'Ringweg a10 en omgeving' als onderdeel van het omgevingsplan is de bestemming sport reeds toegestaan.

c. Indiener betwist de noodzaak van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Zo beschikt de gemeente reeds over een aanzienlijke mate van regie. Indiener haalt daarbij als voorbeelden aan dat de gemeente zelf het bevoegd orgaan is om een juridische-planologische wijziging tot stand te brengen en via het erfpachtcontract over de mogelijkheid beschikt om invloed uit te oefenen op het gebruik van de percelen. Daarbij moet volgens indiener de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als 'ultimum remedium' worden beschouwd.

d. Indiener refereert aan rechtspraak waaruit volgt dat indien een voorkeursrecht op voorhand uitvoerbaar is, van de vestiging van het voorkeursrecht moet worden afgezien (ABRvS 16 juni 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AX8518). In het kader

van het motiveringsbeginsel geldt bovendien dat zorgvuldig moet worden gemotiveerd waarom een bepaalde toegedachte bestemming wenselijk is en hoeverre die bestemming kan worden gerealiseerd. Het is indiener geheel onduidelijk hoe de beoogde intensivering van sportfaciliteiten zal worden vormgegeven. In de raadsvoordracht is weliswaar vermeld dat door het aantal woningbouwontwikkelingen in het stadsdeel Noord er behoefte bestaat aan meer sportvoorzieningen, maar die behoefte is echter nergens geconcretiseerd, niet in aantallen, niet in metrages en evenmin in type sportfaciliteiten. Ook is onduidelijk door welke verenigingen die behoefte zal worden opgevangen en of er binnen het stadsdeel alternatieve locaties aanwezig zijn om in de behoefte te voorzien. Evenmin is onderzocht of het noodzakelijk is om alle percelen voor de intensivering van de sportfunctie in te zetten. Het voorkeursrecht heeft betrekking op een groot aantal percelen die in totaal een ruim oppervlak beslaan. Zonder concreet onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte is de aanwijzing van alle percelen voorbarig en onzorgvuldig.

e. Indiener stelt dat zij met de voorgenomen vestiging van het voorkeursrecht aanzienlijk in haar erfpachtrecht wordt beperkt. Dat is niet louter een financieel belang, maar ook het legitieme belang om vrijelijk over haar erfpachtrecht te kunnen beschikken. Door het voorkeursrecht is er bij voorgenomen verkoop feitelijk maar één onderhandelingspartner en dat is de gemeente. Daarmee drukt het voorkeursrecht tevens de waarde van de percelen.

f. Indiener vervolgt dat bij de besluitvorming niet is voldaan aan het evenredigheidsbeginsel. In het raadsvoorstel wordt slechts één algemeen belang aangedragen voor de vestiging van het voorkeursrecht, namelijk de borging van de realisatie van meer sportvoorzieningen voor inwoners van de gemeente. Op geen enkele wijze is beoordeeld wat de gevolgen van het voorkeursrecht zijn voor indiener en of de vestiging van het voorkeursrecht, gelet op de specifieke feiten en omstandigheden, gerechtvaardigd is.

Reactie op de zienswijze

Ad a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om terstond tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht over te gaan op percelen waaraan een andere, niet-agrarische functie is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. Laatstgenoemde situatie doet zich in het onderhavige geval voor. Inherent aan een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht is dat er geen overleg c.q. participatie met de belanghebbenden daarover plaatsvindt. 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. Een situatie die de gemeente nu juist tracht te voorkomen.

Voorts is de voorkeursrechtbeschikking op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Voor de adressering zijn de wettelijk voorgeschreven administratieve gegevens van het Kadaster en is bovendien het Handelsregister van de Kamer van Koophandel geraadpleegd. De gemeente mag er - met het bewijs van ontvangst - dan ook van uitgaan dat de bekendmakingsbrieven tijdig door indiener zijn ontvangen. Indien de gegevens uit deze registers onjuist of incompleet zijn, is het aan indiener om dit te corrigeren. De gemeente kan hier niet voor zorgdragen en is zoals vermeld wettelijk gehouden om de adressering te conformeren aan de informatie uit voornoemde registers.

Ad b. De gemeente voorziet ter plaatse van de onderhavige locatie een herontwikkeling indachtig de functies (geïntensiveerd) sport, park en verkeer met bijbehorende voorzieningen. Deze herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan als onderdeel van het omgevingsplan. Zo biedt dit plan onvoldoende bebouwingsmogelijkheden om het beoogde intensievere sportgebruik mogelijk te maken. De beoogde intensivering, zoals opgenomen in de vigerende Omgevingsvisie, betreft een planologisch inzicht dat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan (waarin extensieve, eenzijdige sport is toegestaan) nog niet was. De gemeente is dan ook genoodzaakt om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Nu het omgevingsplan niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weergeeft, kan dit omgevingsplan dan ook niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking worden gelegd.

Ad c. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht wil de gemeente de regie bij de beoogde herontwikkeling versterken en voorkomen dat de percelen worden verkocht aan derde ongewenste (lees: speculatieve en/of niet binnen de beoogde transformatie passende) partijen. Deze doelstellingen kunnen niet worden bereikt door enkel het tot stand brengen van een planologische wijziging en het erfpachtcontract.

Voorts betreft de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht (anders dan onteigening) geen ‘ultimum remedium’. De bevoegdheid tot het nemen van een voorkeursrechtbeschikking betreft een discretionaire bevoegdheid, waardoor de gemeente een ruime bevoegdheid heeft om naar eigen inzicht te beslissen en deze door de rechter terughoudend wordt getoetst. Dit neemt niet weg dat de gemeente niet lichtzinnig omgaat met de inzet van dit grondbeleidsinstrument. Gezien de inhoud van de college- en raadsvoordracht met bijbehorende belangenafweging is de gemeente met de inzet hiervan niet over één nacht ijs gegaan.

Ad d. 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 omgevingsvisie en is sprake van een aanzienlijk in omvang beperkter vestigingsgebied. De aangehaalde jurisprudentie is dan ook geenszins vergelijkbaar met de onderhavige casus.

De systematiek van de voorkeursrechtregeling onder de Omgevingswet brengt mee dat op het moment waarop het (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht kan worden aangewend, meestal onzeker zal zijn of de geplande ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Deze onzekerheid hoeft echter niet in de weg te staan aan het gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een (voorlopig) gemeentelijk voorkeursrecht, gelet op het doel van de wet tot het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van grond benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen (ABRvS 29 januari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3543).

Daarbij is inherent aan een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op basis van de omgevingsvisie dat de gemeente zich in een pril stadium van de planvorming bevindt. De exacte wijze van planuitvoering is op dit moment dan ook nog niet bekend en wordt in

de komende periode nader uitgewerkt.

Momenteel wordt een grote opgave voorzien (ter grootte van vele hectaren, onder andere meerdere sportparken) nog op te lossen kwantitatieve sport- en groenopgave in stadsdeel Noord. Deze opgave is gebaseerd op basis van de bestuurlijk vastgestelde referentienormen voor groen en voor sport, zoals opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 13 november 2024 (VN2024-014517), bekrachtigd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, en vloeit onder andere voort uit de diverse investeringsbesluiten van de gebiedsontwikkelingsprojecten in stadsdeel Noord. Daarnaast is er een aanvullende ruimtebehoefte vanuit bestaande sportparken in stadsdeel Noord, welke ook niet ter plaatse kan worden opgelost.

Door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht tracht de gemeente te voorkomen dat derden met een bepaalde verwachting een positie in het gebied innemen, wat de beoogde herontwikkeling kan bemoeilijken. Hierdoor kan in relatieve rust gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de verdere uitvoering van de onderzoeken.

Ad e. 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 en wordt grondspeculatie voorkomen.

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 aan de gemeente is derhalve met voldoende zekerheden omgeven, waardoor niet valt in te zien dat het gemeentelijk voorkeursrecht zelf een waardedrukkend effect heeft op de percelen.

Ad f. 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. Zo zijn naast het door indiener reeds benoemde algemene belang ook de overige belangen van indiener die bij

de besluitvorming dienen te worden betrokken afgewogen. Verwezen wordt daarbij naar de paragraaf over de belangenafweging in de college- en raadsvoordracht. Indiener benoemt daarnaast ook geen belang waarmee de gemeente geen rekening mee zou hebben gehouden. Derhalve valt niet in te zien waarom er sprake zou zijn van schending van het evenredigheidsbeginsel.

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 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.

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.	Grondtekeningen
< *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, Patrick Spaans, 06 5134 7679, P.Spaans@amsterdam.nl

---