Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 9 juli 2025

Portefeuille	Grond en Ontwikkeling
Agendapunt	< *automatisch* >
Datum besluit	College van B en W 3 juni 2025

Onderwerp

Instemmen met het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie van het Mercatorpark in stadsdeel West in Amsterdam

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van B&W van 15 april 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een perceel gelegen ter plaatse van een deel van het Mercatorpark in Amsterdam.
2. Te concluderen dat er een bestemmingsplan genaamd 'Mercatorpark' (als onderdeel van het omgevingsplan), vastgesteld op 17 juli 2024, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a Omgevingswet wordt gevestigd.
3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder a van die wet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30405574-02 en perceelslijst met nummer PL-30405574-02, waarop zijn vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, 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 19 maart 2025.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip een verlengingsbesluit door de gemeenteraad is genomen.
5. Te concluderen dat het hiervoor onder punt 3. genoemde perceel niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.
6. 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 West 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.
7. Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend en geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -beschikking aan te passen.
8. De directieleden van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen - met de macht van substitutie - 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 a Omgevingswet, alsmede 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 het vigerende bestemmingsplan 'Mercatorpark' (als onderdeel van het omgevingsplan) is het ontwikkelperspectief voor de herontwikkeling van het Mercatorpark beschreven. Voor deze locatie wordt een gewijzigd gebruik ten behoeve van wonen, maatschappelijk, detailhandel en horeca met bijbehorende voorzieningen voorzien.

Omdat deze herontwikkeling c.q. de toegedachte functies zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (als onderdeel van het omgevingsplan), wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht door de raad hier gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder a Omgevingswet.

Het college heeft op 15 april 2025 ingestemd met het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Mercatorpark en met de raadsvoordracht over de toepassing van het gemeentelijk voorkeursrecht op deze locatie (nr. VN2025-005304). 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
Ad 1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van B&W van 15 april 2025 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een perceel gelegen ter plaatse van een deel van het Mercatorpark 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 vijf jaar. Binnen deze periode dient de gemeenteraad een verlengingsbesluit te nemen en op basis daarvan wordt het (effect van het) voorkeursrecht automatisch verlengd voor een termijn van maximaal vijf jaar.

Doel/resultaat
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied, c.q. een eerste recht van koop op het in de beschikking betrokken perceel.

De erfpachter van het betreffende perceel dient diens erfpachtrecht op het perceel 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 het betreffende perceel 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.

Ad 2. Te concluderen dat er een bestemmingsplan genaamd 'Mercatorpark' (als onderdeel van het omgevingsplan), vastgesteld op 17 juli 2024, als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a Omgevingswet wordt gevestigd.
Ad 3. Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder a van die wet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30405574-02 en perceelslijst met nummer PL-30405574-02, waarop zijn vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, 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 19 maart 2025.
Ad 4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip een verlengingsbesluit door de gemeenteraad is genomen.

Aanleiding vestiging voorkeursrecht
In het kader van de herhuisvesting van de erfpachter en de hiermee samenhangende herontwikkeling van het nabijgelegen terrein van het Onze Lieve Vrouwen Gasthuis (OLVG) hebben partijen (de gemeente, OLVG en erfpachter) in 2019 een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk tot planontwikkeling te komen. Onderdeel van deze afspraken was de bepaling dat erfpachter niet zonder instemming van de gemeente de betreffende locatie zou vervreemden. Bij een herijking van de afspraken in 2025, in een nieuwe overeenkomst, is gebleken dat erfpachter terughoudend is met betrekking tot het opnieuw vastleggen van deze specifieke bepaling. Dit betekent dat het risico op een speculatieve verkoop is toegenomen, te meer omdat de beoogde (in de regel lucratieve) herontwikkeling van de locatie in openbare plannen van de gemeente naar voren komt. Gelet op het belang van de locatie binnen het plangebied Mercatorpark is dit een ongewenste ontwikkeling. Het vestigen van het voorkeursrecht betekent dat de gemeente grip houdt op de toekomstige ontwikkeling en is in lijn met het actief gevoerde grondbeleid in het plangebied.

Vestigingslocatie
De vestigingslocatie betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten Noord-Holland, sectie D, nummer 5469, plaatselijk bekend als Admiraal Helfrichstraat 1 te 1056 AA 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.

Nadere motivering en noodzaak vestiging voorkeursrecht
Voor het Mercatorpark heeft de gemeenteraad op 20 april 2022 de investeringsnota vastgesteld (nr. VN2022-006358). Het Mercatorpark heeft binnen het projectgebied Jan Evertsenstraat-West een belangrijke rol. Op 17 juli 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Mercatorpark’ (als onderdeel van het omgevingsplan) vastgesteld (nr. VN2024-006305). Nu wordt er nog niet gewoond in dit deel van de stad, maar het gebied biedt volop kansen om te verdichten en woningen te bouwen. In totaal zullen er in de komende jaren circa 1.000 woningen met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd op meerdere bouwvelden in het gebied. De gemeente voert actief grondbeleid.

In het hart van het plangebied ligt de huidige huisvesting van erfpachter. Erfpachter is voornemens om te verhuizen naar een nieuwe locatie. Op de huidige locatie is naast een omvangrijk woonprogramma (met ruimte voor een maatschappelijke-, detailhandels- en horeca-functie) ook een ondergrondse parkeergarage als bijbehorende voorziening voorzien met daarin publiek parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn nodig om te komen tot een sluitende parkeerbalans. Samenvattend gaat het om een cruciale ontwikkellocatie in het hart van het plangebied Mercatorpark.

In financieel opzicht is de onderhavige locatie een belangrijke drager onder de Grondexploitatie. Met de opbrengsten die hier zijn voorzien kunnen minder rendabele planonderdelen worden bekostigd. Naast de hoogte van de inkomsten is ook de timing ervan relevant. Zowel lagere als latere opbrengsten hebben hiermee direct een negatief effect op het plan. Dit betekent dat het voor de gemeente belangrijk is om grip te hebben en te houden op deze locatie. Voorkomen moet worden dat een speculatieve aankoop plaatsheeft die leidt tot uitstel of mogelijk financieel gedreven planwijzigingen.

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 gerechtigde 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 volkshuisvesting. Gezien de huidige woningnood weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de gerechtigde. Het belang van erfpachter over de herhuisvesting blijft ook van cruciaal belang voor de gemeente. De gesprekken over de herhuisvesting van erfpachter lopen onverminderd door.

Verder is meegewogen dat in de belangen van de gerechtigde 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 gerechtigde niet wordt verplicht diens erfpachtrecht te verkopen, de gerechtigde vrij is te bepalen of, en wanneer hij tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de gerechtigde in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, deze een reële prijs krijgt voor hetgeen hij verkoopt en wanneer de gerechtigde en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Verder is het perceel 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.

Huidig gebruik/toegedachte of toegedeelde functies/bestemmingen
Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte of toegedeelde functies. In de onderhavige situatie is een bestemmingsplanprocedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorbereid, waardoor nog met ‘bestemmingen’ in plaats van ‘functies’ wordt gewerkt. Voor de leesbaarheid wordt hierna dan ook ‘bestemmingen’ opgenomen.

Het huidige gebruik van de locatie is maatschappelijk (zorgfunctie). Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en aan de onderhavige locatie zijn de bestemmingen maatschappelijk, detailhandel en horeca met bijbehorende voorzieningen toegedeeld. De toegedeelde bestemmingen zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Het huidige gebruik wijkt dan ook af van de toegedeelde bestemmingen, waardoor aan de (formele) vestigingsvereisten wordt voldaan.

Vestigingsgrondslag
De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht wordt gevormd door het vigerende bestemmingsplan ‘Mercatorpark’ (als onderdeel van het omgevingsplan), vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 2024. Dit bestemmingsplan geeft de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit bestemmingsplan ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

In artikel 9.1, eerste lid, onder a 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 het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

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 het beperkte zakelijk recht te willen verwerven zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de grond inclusief opstallen af te nemen, 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 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 erfpachter gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat het erfpachtrecht aan de gemeente te koop wordt 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 erfpachter, dan volgt de navolgende sanctie: de erfpachter is dan gedurende drie jaar vrij om het erfpachtrecht aan een andere partij te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op het betreffende perceel rusten.

Ad 5. Te concluderen dat het hiervoor onder punt 3. genoemde perceel niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken is geweest.

Het met voorkeursrecht belaste perceel is 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 6. 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 West 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 West en voorts op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging
De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

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-raadsvoordracht.

Ad 7. 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.

Zienswijze
Er is door Stichting Reade (hierna te noemen: 'indiener'), middels een brief van 14 mei 2025, door de gemeente ontvangen op 14 mei 2025, een zienswijze naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid
Indiener is erfpachter van het in de beschikking betrokken perceel 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. Alvorens over te gaan tot de gronden van de zienswijze schetst indiener de voorgeschiedenis en het juridisch kader. Daarbij zijn de relevante feiten en omstandigheden uiteengezet.

b. Indiener stelt dat niet aan de formele vestigingsvereisten is voldaan. Het huidige gebruik van de locatie wijkt naar de mening van indiener niet af van de toegedeelde functie in het omgevingsplan. Zo is op dit moment het terrein en het gebouw ter plaatse in gebruik als reumacentrum. Dat gebruik is ook binnen de nieuwe bestemming (functie) ‘Gemengd – 5 ‘ in het bestemmingsplan (als onderdeel van het omgevingsplan) toegestaan. Dat het college bevoegd is om met een wijziging op deze locatie woonruimte, een supermarkt of horeca toe te

staan, maakt dit volgens indiener niet anders. Voor gebruikmaking van die bevoegdheid gelden meerdere voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de functie van 'reumatologisch centrum' geheel moet zijn beëindigd. Daarmee kan op dit moment niet worden vastgesteld dat er sprake is van afwijkend gebruik. De bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen ontbreekt in de optiek van indiener dan ook.

c. Indiener meent dat het besluit niet getuigt van een evenredige belangenafweging. Het belang van indiener behelst het vrij kunnen beschikken over het onroerend goed om daarmee voldoende opbrengsten te genereren bij de verkoop. Die opbrengsten zijn essentieel voor de nieuwbouw op de locatie OLVG-West, de vervanging van de bestaande locaties en de verhuizing. Het voorkeursrecht belemmert deze plannen volgens indiener. Naar de mening van indiener komt ook het belang van de inwoners van Amsterdam bij continue en adequate revalidatie- en reumazorg daardoor in het geding; een belang dat ook de gemeentelijke verantwoordelijkheid raakt.

   Indiener benoemt de gemeentelijke belangen die in het collegebesluit en de raadsvoordracht zijn verwoord. Op deze belangen valt volgens indiener het nodige af te dingen. Zo mag een voorkeursrecht er niet toe dienen om een financiële exploitatie van de gemeente rond te krijgen. Daarnaast valt niet in te zien waarom een voorkeursrecht daadwerkelijk nodig is om tijdige realisatie van onder andere het woonprogramma mogelijk te maken. Indiener heeft geen enkele intentie om de gemeentelijke regie in de weg te zitten. Daarbij staat volgens indiener niet vast dat de belangen van de gemeente niet op een andere, voor haar minder ingrijpende wijze zouden kunnen worden gediend. Al langere tijd vinden er gesprekken plaats tussen de gemeente, OLVG en indiener over de nieuwbouw, die eerder heeft geresulteerd hebben in driepartijen-intentieverklaringen. Daarin heeft de gemeente zich gecommitteerd om ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht nadere bilaterale afspraken te maken. Het ligt volgens indiener voor de hand om gezamenlijk te komen tot overeenstemming, dan om nu over te gaan tot het vestigen van het voorkeursrecht.

d. Indiener is ten slotte van mening dat het besluit ondeugdelijk is gemotiveerd. Uit het besluit blijkt niet welke functie het Omgevingsplan toekent aan de grond waarvan het huidige gebruik afwijkt. Verder is de noodzaak onvoldoende gemotiveerd en is niet gebleken waarom de door de gemeente gediende belangen niet op een andere wijze afdoende behartigd kunnen worden. De motivering waarom desondanks een inbreuk op het eigendomsrecht van indiener met nadelige consequenties gerechtvaardigd zou zijn, is niet deugdelijk.

Reactie op de zienswijze

Ad a. De gemeente heeft met belangstelling kennis genomen van de door indiener geschetste voorgeschiedenis alsmede het juridisch kader. De gemeente zal de gronden van de zienswijze mede in dit licht bezien.

Ad b. Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de beschikking te voldoen aan de vestigingscriteria ex 9.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, te weten:
1. aan de betrokken gronden moet een niet-agrarische functie zijn toegedeeld;
2. het huidige gebruik dient af te wijken van de toegedeelde functie.

Voor de vestiging op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, wordt

evident voldaan aan het onder 1. genoemde vestigingscriterium. Er is immers geen sprake van een toegedeelde agrarische functie.

Voor de vestiging op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, wordt eveneens voldaan aan het onder 2 genoemde vestigingscriterium. Het huidige gebruik van het met voorkeursrecht belaste perceel met bijbehorende opstallen betreft een reumacentrum. Op basis van het vigerende bestemmingsplan (als onderdeel van het omgevingsplan) geldt de bestemming 'Gemengd – 5'. Blijkens de toelichting van het bestemmingsplan zijn de voor 'Gemengd – 5' aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening. Daarbij is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze gronden te wijzigen ten behoeve van de functies wonen, supermarkt en horeca. De beoogde functies voor de onderhavige locatie zijn wonen, maatschappelijk, detailhandel en horeca. Voor wat betreft deze functies is het evident dat deze afwijken van het huidige gebruik. Daarbij geldt op basis van vaste jurisprudentie dat het afwijkend gebruik kan volgen zowel uit de planvoorschriften terzake van een bestemming als uit die bestemming zelf (ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4666). Er wordt dan ook voldaan aan het onder 2. genoemde vestigingscriterium.

Resumerend wordt aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Ad c. De gemeente is het niet eens met het standpunt van indiener dat door de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht de belangen van indiener onevenredig worden geschaad. Integendeel. Indien indiener tot verkoop van diens met voorkeursrecht belaste perceel wil overgaan, zal indiener dit perceel aan de gemeente te koop moeten aanbieden. 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 tot (financiële) schade voor indiener zou leiden.

Verder is het primaire belang van de gemeente bij de vestiging van het voorkeursrecht het behouden van regie bij de beoogde herontwikkeling en het voorkomen van grondspeculatie. Dit belang dreigde te worden doorkruist door de handelswijze van indiener. Onderdeel van de eerdere afspraken was dat indiener niet zonder instemming van de gemeente de betreffende locatie zou vervreemden. Bij een herijking van de afspraken in 2025, in een nieuwe overeenkomst, is gebleken dat indiener terughoudend is met betrekking tot het opnieuw vastleggen van deze specifieke bepaling. Dit betekent dat het risico op een speculatieve verkoop is toegenomen, te meer omdat de beoogde (in de regel lucratieve) herontwikkeling van de locatie in openbare plannen van de gemeente naar voren komt. Gelet op het belang van de locatie binnen het plangebied Mercatorpark is dit een ongewenste ontwikkeling. Met de vestiging van het voorkeursrecht behoudt de gemeente haar regierol en is deze ongewenste ontwikkeling voorkomen.

Het voorkeursrecht staat het gezamenlijk bereiken van overeenstemming wat de gemeente betreft niet in de weg. Sterker nog, de gesprekken daarover worden graag onverminderd voortgezet.

Ad d. Vooropgesteld gaat het bij de bevoegdheid tot het nemen van een vestigingsbesluit 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 aanleiding, motivering en noodzaak tot de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht zijn uitvoerig uiteengezet in de college- en raadsvoordracht. Voorts is ook een belangenafweging opgenomen alsmede zijn de beoogde functies voor de locatie omschreven. Derhalve valt niet in te zien dat het besluit ondeugdelijk is gemotiveerd.

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

Ad 8. De directieleden van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen - met de macht van substitutie - 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 het 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.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Investeringsvoorstel
n.v.t.

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Overige exploitatielasten		I	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel
S=Structureel

Consequenties gedekt? n.v.t.

Overige toelichting:
n.v.t.

Conclusie:
De beslispunten in deze voordracht hebben geen financiële consequenties.

Geheimhouding
n.v.t.

Welke stukken treft u aan?

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

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Grond & Ontwikkeling, Yvonne Overdijk, 0621689493, y.overdijk@amsterdam.nl

---