

# NEW \_\_\_\_\_

3SJUAA6159979

**PER AANGETEKENDE POST**

Burgemeester en wethouders van Amsterdam  
d.t.v. Woo-ondersteuning gemeente Amsterdam  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

**Tevens per e-mail:**

woo.ondersteuning@amsterdam.nl

**NewGround Law B.V.**

Advocaten en Notarissen  
Symphony Offices (5<sup>de</sup> verdieping)  
Gustav Mahlerplein 27  
1082 MS Amsterdam  
Nederland

Postbus 7975  
1008 AD Amsterdam  
Nederland

██████████ advocaat  
E: ██████████@newgroundlaw.com  
T: + ██████████  
M: + ██████████  
F: +31 85 808 13 39  
W: newgroundlaw.com

Datum: 22 februari 2023

Betreft: Toekomst scheepsreparatiewerf Amsterdam Noord en verzoek in de zin van de Wet open overheid

Ons kenmerk: 20200344

Geacht College,

Ik wend mij tot u namens ██████████ inzake het volgende.

**Achtergrond**

██████████ drijft een scheepsreparatiewerf aan de noordelijke IJ-oever te Amsterdam. Voor het betreffende terrein geldt op grond van bestemmingsplan 'Cornelis Douwesterrein II' op dit moment nog een (havengebonden) industriële bestemming. ██████████ wordt in haar voortbestaan bedreigd doordat er blijkens het beleidsprogramma Haven-Stad plannen bestaan voor een wijziging van de bestemming en woningbouw ter plaatse van haar scheepsreparatiewerf. Deze plannen bedreigen naast de beschikbaarheid van reparatiediensten voor zeeschepen in de zeehaven van Amsterdam tevens de werkgelegenheid op de werf, die in sociaal-economisch opzicht voor Amsterdam van belang is.

*De goederenrechtelijke situatie*

De gemeente Amsterdam is blooteigenaar van de gronden. Deze gronden zijn in erfpacht uitgegeven aan de partij die thans de verhuurder is. ██████████ is de huurder. Uit openbare stukken blijkt dat de huidige erfpachter/verhuurder afspraken met de gemeente Amsterdam heeft gemaakt over de herontwikkeling van de locatie na het eindigen van de huur. Dat zou met zich meebrengen dat de scheepswerf op middellange termijn verdwijnt.

# NEW \_\_\_\_\_

Uit een bij het Kadaster geregistreerde 'akte wijziging erfpachtrecht (tt. Vasumweg, Amsterdam) d.d. 12 juni 2018', verleden door notaris [REDACTED] te Amsterdam (de '**Wijzigingsakte**'), volgt dat de besloten vennootschap 'tt. Vasumweg, Amsterdam B.V.' de huidige erfpachter is en dat deze dat recht bij akte van 7 april 2014 heeft verkregen (de '**Leveringsakte**').

## *Het Afsprakenkader*

Uit de considerans van de Wijzigingsakte blijkt dat de gemeente en de erfpachter/verhuurder bij onderhandse overeenkomst van 4 april 2018 (de '**Onderhandse overeenkomst**') afspraken hebben gemaakt over de toekomstige herontwikkeling van het terrein. Dat wordt in (hoofdstuk V van) de Wijzigingsakte het afsprakenkader genoemd (het '**Afsprakenkader**').

De daarin opgenomen afspraken behelzen kennelijk de herontwikkeling van de locatie na einde van de huur door de scheepsreparatiewerf.

## *Het Didam-arrest*

Uit het zogenoemde Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:243) en daarna gevolgde jurisprudentie, onder meer van het Gerecht van eerste aanleg van Sint Maarten van 28 januari 2022 (ECLI:NL:OGEAM:2022:7) en van de rechtbank Midden-Nederland van 18 maart 2022 (ECLI:NL:RBMNE:2022:1017), volgt (i) dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken zijn gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, hetgeen voor overheden de verplichting met zich meebrengt om mededingingsruimte en transparantie te bieden (ii) dat dit tevens geldt bij de uitgifte van gronden in erfpacht en (iii) dat overheden reeds voor het Didam-arrest van de Hoge Raad al aan dat gelijkheidsbeginsel en de daaruit voortvloeiende verplichtingen gebonden waren.

## *Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van Haven-Stad*

Uit de Milieueffectrapportage Haven-Stad van juni 2017 blijkt dat het effect van het programma op de luchtkwaliteit is onderzocht en dat op enkele plaatsen sprake zal zijn van een toename van de concentraties stikstofdioxide ten opzichte van de referentiesituatie (H 8.4 Luchtkwaliteit). Daarbij is gesteld dat binnen de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) geldt dat op de relevante habitattypen nog ruimte zou zijn voor de bijdrage vanuit de Haven-Stad projecten.

Voor de eventuele transformatie van het gebied waarin de scheepsreparatiewerf is gevestigd zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura-2000-gebied, kan op grond van de natuurbeschermingswetgeving uitsluitend worden vastgesteld als op grond van een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zogenoemde PAS-uitspraak van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) kan de PAS echter niet meer als basis voor een toestemming voor activiteiten worden gebruikt omdat daarin ten onrechte vooruit werd gelopen op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden.

Sinds de PAS-uitspraak moeten de effecten van het plan of project afzonderlijk worden beoordeeld omdat de (onderbouwing van de) PAS niet deugt. Aan de hand van het zogenoemde AERIUS-model kan worden bepaald of de stikstofdepositie als gevolg van een plan of project significante gevolgen voor de relevante Natura 2000-gebieden heeft. Vorige maand is de nieuwste versie van het AERIUS-model uitgebracht. [REDACTED] gaat er vanuit dat de gemeente inmiddels heeft onderzocht wat de gevolgen van het terzijde stellen van de

# NEW \_\_\_\_\_

PAS voor de beleidsvoornemens ten aanzien van Haven-Stad zijn.

## Verzoek in de zin van de Wet open overheid

Hierbij verzoek ik uw college mij, in het kader van de advisering van [REDACTED] met een beroep op de Wet open overheid, afschriften toe te zenden van het volgende:

1. het Afsprakenkader, inclusief eventuele bijlagen;
2. de Wijzigingsakte;
3. de Leveringsakte;
4. een beschrijving van de gevolgde selectieprocedure als bedoeld in het Didam-arrest van de Hoge Raad, die door de gemeente in het kader van het gelijkheidsbeginsel is gevolgd, voorafgaand aan het opstellen dan wel passeren van het Afsprakenkader, Wijzigingsakte en/of de Leveringsakte;
5. alle documenten die betrekking hebben op de voorbereiding van en de totstandkoming van het Afsprakenkader, Wijzigingsakte en/of de Leveringsakte, waaronder maar niet beperkt tot: (concepten van) correspondentie met de erfpachter/verhuurder (zowel per brief als per e-mail of andere elektronische berichtendiensten), besprekingsverslagen, ambtelijke notities, interne correspondentie binnen de gemeente, (concepten van) initiatiefdocumenten, handgeschreven notities, juridische adviezen, collegevoorstellen en collegebesluiten, raadsvoorstellen en raadsbesluiten en overige goedkeuringsbesluiten, overeenkomsten ter uitvoering van het gemeentelijk grondprijnsbeleid, samenwerkingsovereenkomsten, bouwprogramma's en plannen;
6. alle AERIUS-calculaties en -rapportages en daarmee verband houdende (beleids)notities, besprekingsverslagen, juridische adviezen, conclusies en besluiten, opgesteld in het kader van Haven-Stad.

De documenten genoemd onder 1 tot en met 6 worden hierna aangeduid als de 'Informatie'.

## Termijn

Ik verzoek uw college mij de Informatie zo spoedig mogelijk, maar in elk geval binnen vier weken na dagtekening van deze brief, toe te zenden.

## Kosten

Eventuele kosten die aan de behandeling van dit verzoek om Informatie zijn verbonden, zullen conform opgave door mijn kantoor worden voldaan. Bij voorbaat mijn dank.

Met vriendelijke groet,  
NewGround Law,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]