



AANTEKENEN PER POST PER FAX 020 - 552 2402

het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Amsterdam, Bestuursdienst, Directie Juridische Zaken
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht
teams Bestuursrecht



bezoekadres
Parnassusweg 220 (hoofdingang:
toren G, Fred. Roeskestraat)
1076 EC Amsterdam

correspondentieadres
postbus 75850
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11
f (088) 361 03 25
www.rechtspraak.nl

datum 11 maart 2021
onderdeel A (zittingsplanning) (keuzemenu optie 3)
contactpersoon mevr. 5.1.2.e
doorkiesnummer (088) 5.1.2.e
ons kenmerk zaaknummer AMS 21 / 593 BESLU
uw kenmerk 389/1571
bijlage(n)
faxnummer afdeling (088) 36 10325
onderwerp het beroep van Breevast B.V. te Amsterdam

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer AMS 21 / 593 BESLU deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft een of meer stukken aan het dossier toegevoegd. Ik stuur u hiervan een kopie.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

5.1.2.e

10/03/2021 17:15:13 (GMT+01:00)

NEW _____

3SJUAA7002155

PER AANGETEKENDE POST

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Tevens per fax: 088 - 361 03 25

NewGround Law B.V.
Advocaten en Notarissen
Symphony Offices (5^{de} verdieping)
Gustav Mahlerplein 27
1082 MS Amsterdam
Nederland

Postbus 7975
1008 AD Amsterdam
Nederland

mw. mr. A.R. Klijn MRICS

E: 5.1.2.e [redacted]@newgroundlaw.com

T: 5.1.2.e [redacted]

M: 5.1.2.e [redacted]

F: 5.1.2.e [redacted]

W: www.newgroundlaw.com

Datum: 10 maart 2021

Betreft: Aanvullend beroepschrift tegen besluit van de gemeenteraad van Amsterdam tot vestiging van een voorkeursrecht op onder meer Donauweg 7-11

Uw kenmerk: Zaaknummer AMS 21 / 593 BESLU

Ons kenmerk: 20200075 - Vestiging voorkeursrecht Donauweg Amsterdam

Edelachtbaar college,

Namens cliënten, Breevast B.V. en Donauweg Amsterdam B.V., (hierna ook gezamenlijk en in enkelvoud: "Breevast"), heb ik op 27 januari 2021 een inleidend beroepschrift ex art. 8:1 Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") ingediend tegen bovenvermeld besluit van de gemeenteraad van Amsterdam (hierna: "bestreden besluit").

Een kopie van het inleidend beroepschrift, met daarbij gevoegd het bestreden besluit, is toegevoegd als bijlage 1.

Bij brief van 11 februari 2021 heeft u cliënte in de gelegenheid gesteld een aanvullend beroepschrift in te dienen (zie bijlage 2). Namens cliënte wordt dit beroepschrift als volgt nader gemotiveerd.

5.1.2.e [redacted]

NewGround Law B.V. is gevestigd te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer: 75426245. Op de werkzaamheden van NewGround Law B.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een aansprakelijkheidsbeperking is opgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank Amsterdam en zijn te raadplegen op www.newgroundlaw.com. Zij worden op verzoek kosteloos toegezonden.

1. INLEIDING

Bij besluit van 21 april 2020, bekendgemaakt op 22 april 2020, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna het "College") een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: "Wvg") op een deel van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam, waaronder ook het perceel van Breevast, sectie K 3916 geheel (ook wel Donauweg 7-11). Tegen dit besluit hebben Breevast B.V. en Donauweg Amsterdam B.V. op 2 juni 2020 een bezwaarschrift ingediend.

Bij besluit van 1 juli 2020 is door de gemeenteraad (hierna: "Raad") een definitief voorkeursrecht op deze gronden gevestigd, waardoor op grond van artikel 6, derde lid, Wvg het bezwaar tegen het voornemensbesluit van rechtswege ook gericht was tegen dit definitieve besluit. Op 26 november 2020 heeft de bezwaarschriftencommissie advies uitgebracht over onder meer dit bezwaar, op basis waarvan de Raad op 17 december 2020 het bezwaar van Breevast ongegrond heeft verklaard.

Als reeds gesteld in het inleidend beroepschrift kan Breevast zich met het bestreden besluit in al zijn onderdelen niet verenigen, nu het is voorbereid in strijd met de door het bevoegd gezag te betrachten zorgvuldigheid, voorts een draagkrachtige motivering ontbeert alsook anderszins in strijd is met het recht.

2. GRONDEN VAN BEROEP

2.1 *Onjuiste en onevenredige belangenafweging*

Hoewel het bestreden besluit de bezwaren van Breevast ten aanzien van de belangenafweging deels onderkent, gaat de waerlegging van deze bezwaren voorbij aan de kern daarvan. In het primaire besluit is immers weliswaar in algemeenheid overwogen wat het belang van grondeigenaren betekent ten opzichte van het belang van de gemeente om het gebied aan te wijzen, maar op de belangen van Breevast *in concreto* gaan noch het primaire, noch het bestreden besluit in.

De zijdens Breevast gestelde belangen, waaronder het drukkend effect van een aanwijzing op de verhuurmogelijkheden en -prijzen, worden in het bestreden besluit zelfs weersproken. Dit terwijl evident is dat een Wvg-aanwijzing ertoe leidt dat de verhuurmogelijkheden voor Breevast worden beperkt. Een aanwijzing wordt namelijk gevestigd omdat de vigerende bestemming niet in de gewenste ontwikkeling voorziet, en dus leidt deze ertoe dat een eventuele huurder binnen een afzienbare termijn zal moeten vertrekken. Dat schrikt nieuwe huurders al op voorhand af. Dit heeft evident ook gevolgen voor de hoogte van een eventuele huurprijs. Dit is niet onderkend en nota bene in het bestreden besluit weersproken. Aldus is dit belang niet in de belangenafweging betrokken en kon men dus niet in redelijkheid tot het bestreden besluit komen.

In het kader van de belangenafweging moeten ook de lopende onderhandelingen met de gemeente worden gezien. De uitkomst daarvan zal hoe dan ook zijn dat de gemeente het perceel wil kopen, óf dat zij het niet wil kopen. Het opnieuw aanbieden wegens het vestigen van een voorkeursrecht zou dan slechts een herhaling van zetten betekenen. Het bestreden besluit noch het primaire besluit maakt hier gewag van – ondanks de zienswijze en het bezwaarschrift op dit punt – en het bestreden besluit is dus reeds in zoverre onzorgvuldig. Ook valt niet in te zien waarom een aanwijzing ondanks deze omstandigheden te rechtvaardigen is; deze aanwijzing is dan ook onevenredig omdat een aanwijzing in dit licht geheel zinloos is.

Het voornoemde tezamen maakt dat het bestreden besluit zowel onredelijk, als onzorgvuldig, als onevenredig is. Samenvattend stelt Breevast zich op het standpunt dat als voornoemde belangen (voldoende) zouden zijn meegewogen, niet tot aanwijzing had kunnen worden overgegaan.

2.2 Onevenredige inbreuk op fundamentele (eigendoms)rechten

Voorts onderkent het bestreden besluit niet de te zware inbreuk op het recht op ongestoord genot van eigendom (als bedoeld in onder meer artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en artikel 1 van het Protocol bij het EVRM) die de aanwijzing vormt. Opnieuw overweegt het bestreden besluit slechts in algemeenheden; er zou geen sprake zijn van onaanvaardbare schendingen van dit recht, wanneer Wvg-aanwijzingen worden gedaan. Daarvoor baseert de Raad zich op diverse Afdelingsjurisprudentie. Echter wordt hierbij geheel niet betrokken de concrete situatie van Breevast: de omstandigheden waarin zich de onderhandelingen bevinden, het feit dat een keuze van de gemeente of zij het perceel wil kopen sowieso al aanstaande is, en de gevolgen die Breevast van de aanwijzing ondervindt.

Weliswaar kan een Wvg-aanwijzing een evenredige inbreuk op het fundamenteel recht op ongestoord genot van eigendom vormen, maar dat is het in deze concrete situatie niet. Dat dit geheel niet is overwogen is reeds op zichzelf onzorgvuldig, en wanneer deze afweging wel zou zijn gemaakt zou deze hebben moeten uitwijzen dat een aanwijzing geen stand kan houden omdat deze in dit concrete geval leidt tot een onevenredige inbreuk. Reeds in zoverre is het besluit dus ook onredelijk.

2.3 Totstandkoming bestreden besluit is gebrekkig: zorgvuldigheid en rechtszekerheid

Voorts is het het bestreden besluit niet op de wettelijk voorgeschreven wijze aan Breevast bekendgemaakt. Het besluit is immers niet aan haar toegezonden,¹ maar zij is slechts per e-mail op de hoogte gebracht van de totstandkoming van het besluit.² Daarmee wordt niet aan de wettelijke vereisten voldaan en dat is onzorgvuldig. Dit brengt ook met zich mee dat voor Breevast onduidelijk was wanneer de beroepstermijn is gaan lopen, als dit überhaupt al is gebeurd.³ Hierdoor is tevens sprake van schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

3. CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande verzoek ik uw rechtbank:

- a) het beroep gegrond te verklaren, en voorts;
- b) het besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van 17 december 2020, verzonden per e-mail op 24 december 2020, te vernietigen;
- c) en voorts de door de rechtbank aan te wijzen rechtspersoon te veroordelen tot vergoeding van de schade die cliënten lijden en hebben geleden;
- d) en overeenkomstig artikel 8:75 Awb de wederpartij te veroordelen in de kosten die cliënten in verband met de behandeling van dit beroep bij uw rechtbank redelijkerwijs heeft moeten maken en

¹ Artikel 3:41, eerste lid, jo. 2:14 Awb.

² E-mail van 24 december 2020 inhoudende bestreden besluit (bijlage 2 bij het inleidend beroepschrift, bijlage 1).

³ Immers bepaalt artikel 6:8, eerste lid, Awb dat de termijn aanvangt met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

NEW _____

de door uw rechtbank aan te wijzen rechtspersoon te veroordelen tot vergoeding van het gestorte griffierecht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

ic

NewGround Law B.V.
Anne-Marie Klijn

Bijlage(n):

- Inleidend beroepschrift van 17 januari 2021 (bijlage 1)
- Brief van de Rechtbank Amsterdam van 11 februari 2021 (bijlage 2)