Gemeente Amstelveen

**Nota van Beantwoording**

Ontvangen zienswijzen en beantwoording op de

# *Ontwerp besluitvormingsstukken Verlenging voorkeursrecht Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)*

Amstelveen, augustus 2026

**Inleiding**

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen op de ontwerp besluitvormingsstukken vanwege het voornemen om de geldingsduur te verlengen van het voorkeursrecht dat is gevestigd op percelen grond op de locatie Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).

Op 19 juni 2026 zijn de ontwerp besluitvormingsstukken voor een periode van 4 weken ter inzage gelegd.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Daarnaast is ambtshalve een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd, welke niet inhoudelijk van aard zijn.

**Wijze van beantwoording**

De ontvangen zienswijzen zijn hierna weergegeven. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is en of dit leidt tot aanpassing van de besluitvormingsstukken met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De indieners van zienswijzen ontvangen deze Nota van Beantwoording.

Er is één gezamenlijke zienswijze ingediend door:
NRD17 B.V., Agrimotel B.V., Meerland Onroerend Goed B.V. en een natuurlijke persoon, brief d.d. 16 juli 2026, per e-mail binnengekomen op 17 juli 2026, ontvankelijk.

| Samenvatting ingediende zienswijze | Beantwoording zienswijze per punt | Als er een aanpassing volgt, staat hier beschreven op welke wijze. |
|---|---|---|
| 1. De eigenaren geven aan dat de verlenging een onevenredige inbreuk vormt op de eigendomsrechten. Een motivering waarom een verdere beperking van de eigendomsrechten noodzakelijk, geschikt en evenredig is per locatie ontbreekt volgens de eigenaren. | Vooropgesteld wordt, anders dan de eigenaren stellen, dat een evenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Gewezen wordt op pagina 3 en verder van het ontwerp-raadsvoorstel. Tegenover de beperking van de beschikkingsvrijheid van de eigenaren staat het algemene belang om het bedrijventerrein te realiseren. Nu de gemeente geen eigenaar is van de onderhavige gronden en er geen schriftelijke afspraken zijn gemaakt met de eigenaren over de realisatie van het bedrijventerrein geldt dit algemeen belang om de toegedeelde bestemmingen te realiseren nog onverkort. De gemeente is met de eigenaren in gesprek. Deze eigenaren hebben verzocht om nadere afspraken te maken over een gefaseerde ontwikkeling van de gronden. De gemeente is bereid om hierover in overleg te treden. Daarbij kan worden toegewerkt naar het aangaan van kostenverhaalsovereenkomsten. Vooruitlopend daarop heeft de gemeente aan deze eigenaren intentiebrieven verstuurd. Dit alles biedt onvoldoende houvast om te kunnen stellen dat het bestemmingsplan op deze locaties wordt gerealiseerd. Hierdoor is het gerechtvaardigd het voorkeursrecht te verlengen. | |
| 2. De eigenaren geven aan dat de belangenafweging onvoldoende is toegespitst op de individuele situatie van de betrokken eigenaren. In de zienswijzen zijn hierover vijf *bullet points* opgenomen:<br>• Waarom is verlenging noodzakelijk?<br>• Welke concrete ontwikkelstappen worden op korte termijn voorzien?<br>• Waarom volstaan minder ingrijpende alternatieven niet?<br>• Welke gevolgen heeft de verlenging voor de eigenaren? | Hierna wordt per *bullet point* een reactie gegeven:<br>• Verlenging noodzakelijk: zie de reactie hiervoor bij onderdeel 1;<br>• Ontwikkelstappen: zie de reactie hierna bij onderdeel 3;<br>• Minder ingrijpende alternatieven: het is niet duidelijk op welke "minder ingrijpende alternatieven" door de eigenaren wordt gedoeld. Er is wat de gemeente betreft geen minder ingrijpend alternatief instrument voorhanden. Voor zover wordt gedoeld op het aangaan van een kostenverhaalsovereenkomst, wordt erop gewezen dat deze niet kan worden afgedwongen, omdat daarvoor wilsovereenstemming tussen de gemeente en de eigenaren | |

| | | |
|---|---|---|
| • Waarom weegt het belang van de gemeente zwaarder dan het eigendomsbelang? | nodig is. Daarvan is op tot heden geen sprake, hetgeen de verlenging van het voorkeursrecht rechtvaardigt;<br>• Gevolgen voorkeursrecht: de gevolgen van de verlenging van de geldingsduur van het voorkeursrecht zijn in de brief aan de eigenaren en de beperkt gerechtigden toegelicht. Dit betreft de aanbiedingsplicht aan de gemeente, mochten de eigenaren voornemens zijn om hun percelen grond te verkopen;<br>• De verlenging van het voorkeursrecht dient het algemeen belang, in dit geval de realisatie van een bedrijventerrein dat een zeer belangrijke rol speelt bij de vestiging van lokale en regionale bedrijven. Zie verder de reactie hiervoor bij onderdeel 1 en pagina 3 en verder van het ontwerp-raadsvoorstel. | |
| 3. De eigenaren geven aan dat er een gebrek is aan een concreet uitvoeringsperspectief. | De ontwikkeling en realisatie van een bedrijventerrein is een langjarig proces. Voor BTAZ zijn reeds een bestemmingsplan, een exploitatieplan en de daarbij behorende documenten vastgesteld. Die vormen de kaders waarbinnen de ontwikkeling en realisatie zal plaatsvinden. Het verlengen van het voorkeursrecht draagt bij aan het uitvoeringsperspectief, omdat de gemeente daarmee de regie behoudt ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie. | |
| 4. De eigenaren geven aan dat de gemeente het voorkeursrecht gebruikt als langdurig regie-instrument, waarbij het instrument in belangrijke mate wordt ingezet om de grondpositie en onderhandelingspositie van de gemeente te versterken. | Het klopt dat een voorkeursrecht een instrument is met een lange wettelijke looptijd. Dit blijkt uit de wettelijke termijnen zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorheen: Wet voorkeursrecht gemeenten). Het doel van het voorkeursrecht is om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van BTAZ. Zie de reactie hiervoor bij onderdeel 1 en verder pagina 4 van het ontwerp-raadsvoorstel. | |
| 4a. De eigenaren geven aan dat de verlenging van het voorkeursrecht de rechtspositie van de eigenaren verder beperkt, terwijl tegelijkertijd onduidelijkheid blijft bestaan over contractuele verplichtingen en ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de eigenaren is onduidelijk: | De gemeente benadrukt dat eventuele onduidelijkheid bij de betrokken eigenaren omtrent de elementen die zij bij punt 4a benoemen, geen onderdeel is van het afwegingskader bij het vestigen of verlengen van het voorkeursrecht. Hierna wordt per *bullet point* een reactie gegeven:<br>• De verplichte kaders voor de ontwikkeling en realisatie van BTAZ zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en het | |

| | | |
|---|---|---|
| • Welke verplichtingen de gemeente van de eigenaren verwacht bij de ontwikkeling;<br>• In hoeverre is sprake van een verplichting tot het sluiten van een anterieure overeenkomst;<br>• Hoe verhoudt dit zich tot de beperkingen die voortvloeien uit het voorkeursrecht. | exploitatieplan, alsmede in de daarbij behorende documenten;<br>• Voor het aangaan van overeenkomsten, zoals anterieure overeenkomsten, geldt contractsvrijheid. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De eigenaren zijn niet verplicht om een posterieure kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente aan te gaan. Deze eigenaren hebben verzocht om nadere afspraken te maken over een gefaseerde ontwikkeling van de gronden. De gemeente is bereid om hierover in overleg te treden. Daarbij kan worden toegewerkt naar het aangaan van kostenverhaalsovereenkomsten. Vooruitlopend daarop heeft de gemeente aan deze eigenaren intentiebrieven verstuurd. Dit alles biedt onvoldoende houvast om te kunnen stellen dat het bestemmingsplan op deze locaties wordt gerealiseerd. Hierdoor is het gerechtvaardigd het voorkeursrecht te verlengen;<br>• Het aangaan van een overeenkomst gebeurt op basis van vrijwilligheid. Het staat de eigenaren vrij om hun percelen in het plangebied van BTAZ te ontwikkelen en realiseren binnen de hiervoor vermelde kaders. Het voorkeursrecht doet niets aan zelfrealisatie af. De gevolgen van het voorkeursrecht (en de daaruit volgende beperkingen) zijn nader omschreven in de brief die de gemeente aan de betreffende eigenaren van en rechthebbenden op de percelen grond heeft toegezonden. | |
| 5. De eigenaren geven aan dat de gemeente de noodzaak en subsidiariteit onvoldoende hebben onderbouwd. | Zie de reactie hiervoor bij onderdeel 2. | |
| 6. De eigenaren stellen dat de gemeente had moeten motiveren waarom de nadelige gevolgen voor de betrokken eigenaren niet onevenredig zijn. | De geschiktheid, noodzakelijkheid en evenwichtigheid van de verlenging van de voorkeursrechten zijn als integraal onderdeel van de belangenafweging en motivering opgenomen in het ontwerp-raadsvoorstel. Zie ook de reacties hiervoor bij onderdeel 1 en 2. | |

| | | |
|---|---|---|
| 7. De eigenaren geven aan dat er onduidelijkheid is over de looptijd van de verlenging en de einddatum. | De eerste vijfjaarstermijn eindigt op 10 november 2026. Vóór die datum moet de raad het verlengingsbesluit nemen. Voor de raadsvergaderingen worden jaarlijks schema's vastgesteld die gevolgd moeten worden. De laatste raadsvergadering voorafgaand aan 10 november 2026 is op 7 oktober 2026. Na positieve besluitvorming door de raad gaat de tweede vijfjaarstermijn lopen. Inmiddels is het betreffende raadsvoorstel geagendeerd voor de raadsavond van 23 september 2026. Na positieve besluitvorming gaat de tweede vijfjaarstermijn lopen vanaf 23 september 2026 en eindigt derhalve (vijf jaar later) op 23 september 2031. | |
| 8. De eigenaren geven aan dat zij reeds in een vergevorderd traject zijn met de gemeente om posterieure overeenkomsten te sluiten. In dit kader stellen de eigenaren vragen onderverdeeld in drie *bullet points*:<br>• Of en in hoeverre zijn de eigenaren verplicht om een overeenkomst te sluiten?<br>• Hoe verhoudt het voorkeursrecht zich tot het reeds ingezette traject richting het aangaan van een overeenkomst?<br>• Waarom is een publiekrechtelijk instrument noodzakelijk naast een concreet en lopend privaatrechtelijk traject? | Hieronder wordt per *bullet point* een reactie gegeven:<br>• Zie de reactie hiervoor bij onderdeel 4a, tweede bullet;<br>• Zie de reactie hiervoor bij onderdeel 4a, derde bullet;<br>• Zie de reactie hiervoor bij onderdeel 1. | |
| 9. De eigenaren verzoeken de raad om de geldingsduur van het voorkeursrecht niet te verlengen. Indien de raad toch overgaat tot verlenging dan verzoeken de eigenaren om dit besluit nader te motiveren. Daarnaast verzoeken de eigenaren of de raad duidelijkheid kan geven of, en zo ja onder welke voorwaarden van de betrokken eigenaren wordt verwacht dat zij een overeenkomst sluiten en hoe dit zich verhoudt | De raad wordt geadviseerd om de geldingsduur van het voorkeursrecht te verlengen. Door het verlengen van het voorkeursrecht behoudt de gemeente regie op de ontwikkeling en realisatie van BTAZ, voor zo ver het onroerende zaken betreft waarop het voorkeursrecht van toepassing blijft. De ingediende zienswijze leidt niet tot andere inzichten. Zoals hiervoor is toegelicht zijn de eigenaren niet verplicht om posterieure overeenkomsten te sluiten met de gemeente. In Nederland geldt het principe van contractsvrijheid en om een overeenkomst te sluiten, zal er overeenstemming tussen alle betrokken partijen moeten zijn. De | |

| | | |
|---|---|---|
| tot het gelijktijdig handhaven en verlengen van het voorkeursrecht. | kaders zoals deze volgen uit het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de daarbij behorende documenten zijn daarvoor leidend. Op verzoek van de eigenaren is de gemeente (in principe, onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders) bereid om in overleg te treden om nadere afspraken te maken over een gefaseerde ontwikkeling van de gronden. | |
| **Conclusie** | | De zienswijzen zijn ongegrond. |