Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
24/09/2026 14:01:32 +02:00
ID: f9f19edb-a6f8-4710-b2cc-89b29053d552
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
24/09/2026 14:32:40 +02:00
ID: f9f19edb-a6f8-4710-b2cc-89b29053d552
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z26-087984 - D26-257345		
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:**	C. Riechelman / M. van Os - c.riechelman@amstelveen.nl / m.van.os@amstelveen.nl Stedelijke Ontwikkeling
Datum:	25 augustus 2026		
Portefeuillehouder:	wethouder Paul Slettenhaar		

Onderwerp
Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), verlenging voorkeursrecht

---

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van Beantwoording die als Bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.
2. Op grond van artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 9.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet de termijn van het bij raadsbesluit van 12 december 2018 gevestigde voorkeursrecht op de locatie BTAZ eenmaal met vijf jaar te verlengen, voor zo ver het de onroerende zaken betreft die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende percelenlijst die als Bijlage 2 en de bij dit besluit behorende tekening die als Bijlage 3 bij dit voorstel is gevoegd, zodat het voorkeursrecht vervalt op 23 september 2031.
3. Op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het (digitale) Gemeenteblad, conform de kennisgeving zoals bijgevoegd als Bijlage 4, en de eigenaren en de beperkt gerechtigden per brief, zoals bijgevoegd als Bijlage 5, in kennis te stellen van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit.
4. Op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet dit besluit binnen vier dagen na de bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers en daartoe de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om dit verlengingsbesluit van het voorkeursrecht in te schrijven.
5. Het college op te dragen om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn in het kader van de verlenging van het voorkeursrecht.

Samenvatting
Het voorgestelde besluit betreft het verlengen van de geldingsduur van het voorkeursrecht dat is gevestigd op de locatie van BTAZ, voor zover het de percelen betreft die zijn vermeld op de percelenlijst en de tekening die zijn opgenomen in Bijlage 2 en 3 bij dit voorstel. Door het verlengen van het voorkeursrecht behoudt de gemeente regie op de ontwikkeling en realisatie van BTAZ en worden ongewenste transacties en prijsopdrijving voorkomen. De wettelijke grondslag voor het voorgestelde verlengingsbesluit is artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege na de verlengde

termijn van vijf jaar, tenzij het voorkeursrecht eerder (gedeeltelijk) wordt ingetrokken, omdat niet meer aan de wettelijke eisen van het vestigen van een voorkeursrecht wordt voldaan.

Doel
Het behouden van de regie op de realisatie van BTAZ voor zo ver het onroerende zaken betreft waarop het voorkeursrecht van toepassing blijft.

Prestatie
Het nemen van een besluit tot verlenging van de termijn van de geldingsduur van het bestaande voorkeursrecht. Daarna moet de beschikking (verlengingsbesluit) binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en moeten de eigenaren en beperkt gerechtigden van de betreffende onroerende zaken van deze verlenging in kennis gesteld worden. Het besluit tot verlenging van het voorkeursrecht treedt in werking op het moment van de inschrijving ervan. Het verlengen van de termijn van de geldingsduur van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat eigenaren en beperkt gerechtigden verplicht blijven de onroerende zaken, respectievelijk de daarop gevestigde beperkte rechten, eerst aan de gemeente ter verkrijging aan te bieden als zij deze willen vervreemden.

Voorgeschiedenis en context

Inleiding
Rond 2002 is de gemeente begonnen met de eerste verkenningen om in het gebied BTAZ een bedrijventerrein te (laten) ontwikkelen in het kader van de omlegging van de N201. Er is in 2008 een bestemmingsplan voor BTAZ vastgesteld door de raad, maar dat is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Vervolgens heeft de ontwikkeling van BTAZ enige tijd stilgelegen. Dit kwam onder andere door de financiële crisis en de crisis inzake zakelijk vastgoed. In de loop van 2018 is het de gemeente bekend geworden dat in een gebied aan de zuidwestzijde van BTAZ door veel verschillende kopers veel kleine percelen grond zijn aangekocht. Mede daarom heeft de gemeente eind 2018 een voorkeursrecht op grond van - destijds - de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de percelen grond van BTAZ. Vervolgens heeft de gemeenteraad het exploitatieplan en het bestemmingsplan voor BTAZ vastgesteld op 10 november 2021. Tevens is daarbij de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ vastgesteld. Na een beroepsprocedure zijn zowel het exploitatieplan als het bestemmingsplan BTAZ onherroepelijk geworden, welke beide vanaf 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amstelveen.

Voorkeursrecht onder de Omgevingswet
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wvg komen te vervallen en zijn de regels over het voorkeursrecht uit de Wvg overgegaan naar Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Onder de Wvg werd bij vaststelling van een bestemmingsplan de looptijd van een voorkeursrecht van rechtswege (dat wil zeggen automatisch) verlengd met tien jaar. Op basis van de Omgevingswet gelden andere regels voor de looptijd van het voorkeursrecht. Daarnaast is er overgangsrecht van toepassing.

Voor het voorkeursrecht dat van toepassing is op de locatie van BTAZ geldt het volgende:

- De raad heeft het voorkeursrecht op 12 december 2018 gevestigd op grond van artikel 4 van de Wvg, zoals bijgevoegd als Bijlage 6 bij dit voorstel. De grondslag van deze vestiging was de deelstructuurvisie ‘Ruimtelijke Visie Noorder

Legmeerpolder', die op 21 juni 2017 door de raad is vastgesteld. Dit voorkeursrecht is onherroepelijk. Deze vestiging had op grond van artikel 9 lid 2 van de Wvg een looptijd van drie jaar.
- De raad heeft binnen deze periode van drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht, te weten op 10 november 2021, het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)' vastgesteld. Hierdoor is op basis van artikel 3 van de Wvg de grondslag van de vestiging van het voorkeursrecht een bestemmingsplan geworden. Op basis van artikel 9 lid 1 van de Wvg gold voor voorkeursrechten met als grondslag een bestemmingsplan een looptijd van tien jaar.
- Op basis van artikel 4.2 lid 1 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet geldt een onherroepelijk voorkeursrecht, dat is gevestigd op basis van artikel 2 in samenhang met artikel 3 lid 1 van de Wvg als een voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet met als grondslag een omgevingsplan.
- Een voorkeursrecht met als grondslag een omgevingsplan heeft op basis van artikel 9.4 lid 1 sub c van de Omgevingswet een looptijd van vijf jaar na het ingaan ervan. Deze periode kan op basis van artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet eenmalig door de raad worden verlengd met vijf jaar. Voor het voorkeursrecht dat is gevestigd op de percelen van de locatie van BTAZ betekent dit dat op 10 november 2021 de (eerste) periode van vijf jaar is ingegaan. Deze periode eindigt op 10 november 2026.

Voorstel verlengingsbesluit
De raad wordt voorgesteld om de looptijd van het voorkeursrecht voor een gedeelte van de percelen in het plangebied van BTAZ te verlengen met vijf jaar, tot en met 23 september 2031. De onderbouwing wordt hierna onder 'overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit' toegelicht.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
1. De ontwerp-beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht van de raad heeft opengestaan voor zienswijzen. De ingediende zienswijze en de beantwoording ervan zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording die onderdeel is van het voorgestelde raadsbesluit. De zienswijze heeft niet tot wijzigingen geleid van de documenten. Zie ook hierna onder 'Participatie'. Overigens zijn wel ambtshalve enkele tekstuele (niet inhoudelijke) aanpassingen doorgevoerd in de documenten.

2. Er wordt nog steeds voldaan aan de eisen om een voorkeursrecht te vestigen. Voor de vestiging van een voorkeursrecht gelden op grond van artikel 9.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet twee eisen. Deze eisen gelden ook voor het verlengen van de geldingsduur van het voorkeursrecht. De eerste is dat een voorkeursrecht slechts ten behoeve van niet-agrarische functies kan worden gevestigd. De tweede eis is dat het huidige, feitelijke gebruik afwijkt van de toegedeelde functies. Deze eisen gelden ook voor de verlenging van een voorkeursrecht.

Het grootste gedeelte van het BTAZ is nog niet gerealiseerd. Dit betreft de percelen die zijn opgenomen in de percelenlijst die als Bijlage 2 bij dit voorstel is opgenomen en die zijn vermeld op de tekening die als Bijlage 3 bij dit voorstel is gevoegd. Voor deze percelen wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te verlengen met vijf jaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht behoeft een zorgvuldige belangenafweging. Het voorkeursrecht maakt immers inbreuk op de beschikkingsvrijheid van de eigenaren en de

beperkt gerechtigden. Tegenover het belang van de eigenaren en de beperkt gerechtigden om hun eigendommen respectievelijk hun beperkte rechten vrijelijk te kunnen vervreemden staat het algemeen belang. De realisatie van bedrijventerrein is van belang voor de vestiging van lokale en regionale bedrijven. Specifiek wordt verhuizing van enkele bedrijven gestimuleerd vanaf bedrijventerrein Legmeer. Op deze wijze kan het bedrijventerrein Legmeer transformeren naar een gemengd woon- werkgebied waardoor een grote woningopgave kan worden vervuld. De verlenging van het voorkeursrecht met vijf jaar is nodig om de regie te houden over de ontwikkeling en realisatie van BTAZ. Daarbij behoudt de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actievere grondpolitiek blijven behouden en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers, verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden, het stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, gebruik en dergelijke alsmede verhaal van kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd is. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente de positie die zij nodig heeft om grip te kunnen houden op de ontwikkeling en om ongewenste speculatie en prijsopdrijving tegen te gaan. De gemeente wenst een preferente positie te behouden voor het geval de rechthebbende de gronden wenst te vervreemden. Als een rechthebbende zijn grond of beperkt recht wil vervreemden, is hij verplicht om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan dan kopen tegen een marktconforme prijs. Leiden onderhandelingen niet tot een marktconforme prijs, dan kan een rechterlijke toets van de prijs plaatsvinden.

De gemeente is in gesprek met de eigenaren van de percelen waarop de functie bedrijven nog niet is gerealiseerd:
- Met twee eigenaren in deelgebied noordwest zijn medio 2026 intentiebrieven gesloten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van percelen grond. Het voornemen is om met deze partijen toe te werken naar het aangaan van twee posterieure overeenkomsten voor het maken van afspraken over de gefaseerde ontwikkeling en de betaling van het kostenverhaal. Tot op heden is hierover nog geen overeenstemming bereikt. Deze percelen hebben in het bestemmingsplan van BTAZ de bestemmingen, functies: bedrijventerrein, water en groen.
- Met een andere eigenaar in deelgebied noordwest worden gesprekken gevoerd over de realisatie van een bedrijfspand op zijn eigendommen, waarbij het de bedoeling is om een bedrijf van bedrijventerrein Legmeer naar deze locatie te laten verhuizen. Tot op heden is hierover nog geen overeenstemming bereikt. Deze percelen hebben in het bestemmingsplan van BTAZ de bestemmingen, functies: verkeer, bedrijventerrein, water en groen.
- Met de eigenaren van de gronden in deelgebied noordoost en zuidoost worden gesprekken gevoerd om te komen tot afspraken over een gefaseerde ontwikkeling van deze gebieden en benodigde grondtransacties. Tot op heden is hierover nog geen overeenstemming bereikt. Deze percelen hebben in het bestemmingsplan van BTAZ de bestemmingen, functies: verkeer, bedrijventerrein, water en groen.

Uit de rechtspraak (zie onder meer ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332 (Purmerend)) blijkt dat de wetgever bij de invoering van het instrument van het voorkeursrecht het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemeen belang al heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren. Dit financiële belang hoeft dus niet afzonderlijk in de belangenafweging te worden betrokken. Ook is in de jurisprudentie (zie onder meer ABRvS 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739 (Margraten)) geoordeeld dat het vestigen van een

voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is, waarbij een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden.

Als bescherming van de eigenaar geldt dat hij niet verplicht is om de onroerende zaak te koop aan te bieden. Verder bevat de wet meerdere waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaar, waaronder de prijsvaststelling door de rechter en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen. De aan het voorkeursrecht gekoppelde aanbiedingsprocedure voorziet erin dat de vervreemder zijn eigendom of beperkt recht kan vervreemden aan de gemeente tegen een marktconforme prijs. Indien de gemeente besluit dat zij niet bereid is om het aangeboden goed voor een marktconforme prijs te verwerven staat het de vervreemder gedurende drie jaren vrij om het aangeboden goed te vervreemden aan derden.

Wij menen op grond van het bovenstaande dat de belangen van de eigenaren en de beperkt gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemene belang dat de gemeente dient met de verlenging van het voorkeursrecht, zodat het algemeen belang de inbreuk op de individuele belangen rechtvaardigt.

3. De eigenaren en beperkt gerechtigden moeten schriftelijk in kennis worden gesteld van de beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht. Tegen deze beschikking staat bezwaar en beroep open.

4. Om in werking te treden dient de beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht binnen vier dagen na de bekendmaking van het besluit in te worden geschreven in de openbare registers van het Kadaster.

5. Om het voorkeursrecht in stand te houden dient de raad voor afloop van voormelde periode van vijf jaar, dus voor 10 november 2026, een besluit te nemen over het verlengen van het voorkeursrecht. Het college draagt in opdracht van de raad zorg voor alle handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkeursrecht, waaronder de bekendmaking en het (doen) inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Een voorkeursrecht verplicht eigenaren niet om de betreffende onroerende zaak aan de gemeente te verkopen. Als de gemeente het voorkeursrecht niet verlengt, heeft de gemeente minder mogelijkheden om regie te voeren en neemt het risico op prijsopdrijving toe.

Participatie/Communicatie

De eigenaren en andere belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze te geven over het ontwerpraadsbesluit over de verlenging van de geldingsduur van het voorkeursrecht.

Tegen het ontwerpraadsbesluit is één gezamenlijke zienswijze ingebracht door drie B.V.'s en een natuurlijke persoon. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien in de Nota van Beantwoording die als Bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. Geadviseerd wordt om deze zienswijzen ongegrond te verklaren. Wij hebben de indieners van de zienswijze op de hoogte gesteld van ons besluit om dit zo ter besluitvorming aan u voor te leggen door middel van gelijkluidende brieven die eind augustus aan hen zijn verzonden.

Kanttekeningen en risico's

Het gevraagde besluit ziet uitsluitend op het verlengen van een bestaand voorkeursrecht. De verlenging van dit voorkeursrecht brengt op zichzelf geen risico's met zich mee.

Financiën

Het verlengen van het voorkeursrecht heeft geen directe financiële gevolgen. Deze volgen pas als daadwerkelijk wordt besloten om over te gaan tot de aankoop van een onroerende zaak. De lopende grondexploitatie BTAZ (onderdeel van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026) bevat dan de financiële middelen voor dergelijke strategische aankopen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Het besluit tot verlenging van het voorkeursrecht wordt toegezonden aan de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de onroerende zaken. De brief voor de belanghebbenden is als Bijlage 5 bij dit voorstel gevoegd. Daarna moet het besluit tot verlenging van het voorkeursrecht binnen vier dagen worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Ook wordt van de verlengingsbeschikking kennisgeving gedaan door publicatie in het (digitale) Gemeenteblad. De kennisgeving is als Bijlage 4 bij dit voorstel gevoegd.

Na uw besluit en de inschrijving daarvan in de openbare registers is de werkingsduur van het voorkeursrecht verlengd met nog eens vijf jaar. Na afloop van deze verlengde periode van vijf jaar vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Evaluatie

Evaluatie is niet van toepassing bij het nemen van een besluit om een voorkeursrecht te verlengen.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheidsaspecten zijn niet van toepassing bij het nemen van een besluit om een voorkeursrecht te verlengen.

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van Beantwoording verlenging voorkeursrecht BTAZ
Bijlage 2: Percelenlijst verlenging voorkeursrecht BTAZ
Bijlage 3: Tekening verlenging voorkeursrecht BTAZ
Bijlage 4: Kennisgeving verlengingsbesluit voorkeursrecht BTAZ
Bijlage 5: Brief aan belanghebbenden verlengingsbesluit voorkeursrecht BTAZ
Bijlage 6: Raadsbesluit 12 december 2018 voorkeursrecht BTAZ

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.