

Havenbedrijf Amsterdam N.V.
t.a.v. de heer K.J. Overtoom
De Ruijterkade 7
1013 AA AMSTERDAM

Amsterdam, 18 september 2024

Inzake : Havenbedrijf Amsterdam - Larendael Participaties ADM-haven
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : ADM_HbA_2
Betreft : Voortgang gesprek invulling voormalig ADM-terrein en juridische geschillen

Tevens per e-mail : koen.overtoom@portofamsterdam.nl

Tevens per whatsapp verstuurd: -

Geachte heer Overtoom, beste Koen,

Op 14 juni 2023 heb ik, u een persoonlijke brief gestuurd met een moreel appèl aan u. Dit moreel appèl aan u hield in, dat 'het willens en wetens inbreuken maken op mijn eigendom en rechten én het vertragen, traineren en daarmee kapotmaken van een passende ontwikkeling van het ADM-terrein met gezochte argumenten stopt.'

Tot mijn verdriet moet ik helaas concluderen, dat tot heden geen gehoor is gegeven aan dit appèl. Nog steeds worden door het Havenbedrijf Amsterdam, waar u de bestuurder van bent, niet alleen stappen gezet om een ontwikkeling van het ADM-terrein welke passend is binnen het Omgevingsplan "Amerikahaven" en de verkoopakte 1970 te traineren, maar ook om het volledige gebruiksrecht van het waterperceel behorende tot de ADM-haven en het landgebruik van terrein II en III en zelfs deels het landgebruik van terrein I voor alleen u en voor niets te claimen.

De recent verkregen informatie uit diverse Woo-verzoeken heeft mij ook geschokt. Dat tussen partijen een zakelijk geschil bestaat, is altijd mogelijk, maar uit hetgeen u zegt en hetgeen wat u doet en/of bedoelt zit een groot verschil.

Concreet geef ik u de volgende voorbeelden dit feitelijk onderbouwen:

- In augustus 2021 heeft Larendael Participaties het ADM-terrein aangekocht. Diezelfde week heb ik de gronden voor hetzelfde bedrag aangeboden aan Gemeente Amsterdam en Havenbedrijf Amsterdam. Hier is zowel door Gemeente Amsterdam als door Havenbedrijf Amsterdam niet op ingegaan. Voorts heeft Larendael Participaties bij Havenbedrijf Amsterdam de gegevens over de aanwezige kegelschepen in het ADM-water opgevraagd. Ondanks toezeggingen via whatsapp en per e-mail heeft Larendael Participaties deze gegevens tot heden niet mogen ontvangen. Wel heeft Havenbedrijf Amsterdam op 30 september 2021 (dus reeds binnen een maand nadat Larendael Participaties het ADM-terrein had aangekocht) bij gemeente Amsterdam een verzoek ingediend tot het nemen van een voorbereidingsbesluit (**bijlage 1**). Een voorbereidingsbesluit kan dus niet alleen leiden tot bouw-, maar ook tot een gebruiks(wijzigings)verbod en dat op verzoek van Havenbedrijf Amsterdam.... Nadat dit verzoek van Havenbedrijf Amsterdam niet werd gehonoreerd (a.g.v. politieke lading) heeft Havenbedrijf Amsterdam, Larendael Participaties op 26 oktober 2021 gedagvaardigd. Gemeente Amsterdam heeft zich bij Havenbedrijf Amsterdam gevoegd. Overigens blijkt uit de raadsinformatiebrief gemeente Amsterdam d.d. 5 september 2023, dat Havenbedrijf Amsterdam had kunnen weten dat het gebruiken van (een deel van) het water van het ADM-terrein als wachtplaats voor kegelschepen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Amerikahaven". Havenbedrijf Amsterdam heeft deze informatie achter gehouden bij de voorzieningenrechter. Havenbedrijf Amsterdam heeft willens en wetens bij de voorzieningenrechter geëist dat Larendael Participaties een illegale activiteit dient te gedogen (namelijk de wachtplaats voor kegelschepen met bijbehorende manoeuvreerruimte), welke activiteit ook nog eens een grote nadelige impact heeft op de ontwikkeling van de (eigendoms)rechten van Larendael Participaties, Larendael Participaties hierdoor grote financiële schade leidt en Havenbedrijf Amsterdam daar tevens geen vergoeding voor wensen te betalen. Terwijl gemeente Amsterdam deze (eigendoms)rechten juist had verkocht aan (de rechtsvoorganger van) Larendael Participaties;
- Op 27 oktober 2021 heeft gemeente Amsterdam besloten tot het opzetten van een wekelijkse overlegstructuur. Uit deze stukken blijkt, dat het doel van de werkgroep "is om directeuren en bestuurders van de gemeente en het Havenbedrijf te adviseren m.b.t. alle acties en activiteiten die betrekking hebben op Larendael Participaties en haar activiteiten ten aanzien van het ADM-terrein. Hoewel gemeente en Havenbedrijf samen optrekken is het van belang om in dit proces te letten op een juiste rolverdeling tussen gemeente en Havenbedrijf" (**bijlage 2**);

- Op 26 november 2021 is in tijdens dit wekelijkse gemeentelijk overleg geconcludeerd; *“De eerste voorzichtig conclusie is dat we een goede kans hebben om de meest bezwarende onderdelen van het ontwerp (overnachtingsfaciliteiten, leisure activiteiten, uitgebreid kantorenprogramma, campus) kunnen werven op basis van het bestemmingsplan en de beleidsvoornemens die al zijn goedgekeurd door de gemeenteraad (Gemeentelijk Visie Haven 2020-2040 en Strategisch Plan 2021-2024 van het havenbedrijf) en Provincie (Provinciale Omgevingsverordening).” (bijlage 3).*
- Opmerkelijk is dat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) namens gemeente Amsterdam op 6 juni 2023 advies vroeg aan een nautisch adviseur van Havenbedrijf Amsterdam over de bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam ingediende omgevingsvergunningaanvraag voor een boothuis van Havenbedrijf Amsterdam. Waarop die nautisch adviseur aangaf daartegen geen nautische bezwaren te hebben, terwijl Larendael Participaties op dit kadastrale perceel een recht van erfdiensbaarheid heeft (bijlage 4) en het boothuis recht tegenover de uitgang is gesitueerd van de onherroepelijke vergunde hallen 123 van de Dutch Superyacht Tech Campus (terrein I);
- Overigens geeft Havenbedrijf Amsterdam aan dat zij niet principieel tegen de verleende omgevingsvergunningen is. Citaat uit het bezwaarschrift van Havenbedrijf Amsterdam d.d. 19 juni 2023; *“Het Havenbedrijf stelt daarbij voorop dat zij niet principieel tegen de realisatie van een kademuur op de aangevraagde projectlocatie is”.* Maar Havenbedrijf Amsterdam werpt in haar bezwaarschriften wel alle principiële argumenten op. Zelfs als deze argumenten het belang van Havenbedrijf Amsterdam niet schaden en in een eventuele beroepsfase op basis van het relativiteitsbeginsel zullen stranden.

Begin mei 2022 heeft Larendael Participaties ingestemd met mediation. Op 1 juli 2022 zijn de afspraken op hoofdlijnen incl. een boekje met daarin gedetailleerde uitwerking van de Campus wederzijds ondertekend. De mediation is uiteindelijk op 25 januari 2023 beëindigd zonder een positieve uitslag.

N.a.v. de verkregen informatie uit de Woo-verzoeken is het mij duidelijk geworden, dat Havenbedrijf Amsterdam ook helemaal niet streefde naar een positieve afronding van deze mediation en een ontwikkeling van het ADM-terrein. Uw feitelijke handelingen zijn er op gericht om de ontwikkeling van het ADM-terrein als het ware te bevriezen.

Tussen Havenbedrijf Amsterdam en Larendael Participaties lopen een groot aantal bestuurlijke en civielrechtelijke procedures. Deze langdurige juridische procedures zullen de door mij beoogde ontwikkeling van het ADM-terrein ernstig vertragen en, naar mijn overtuiging, Havenbedrijf Amsterdam financiële en reputatie schade berokkenen. In **bijlage 5** is een beknopt overzicht opgenomen van de lopende procedures en schades.

Graag maak ik met u op korte termijn een afspraak, met als doel een einde te maken aan de lopende juridische geschillen en spanningen, waarbij respect wordt getoond voor elkaars belangen en wensen. Het voorstel is om dit gesprek en een eventueel vervolggerep in eerste instantie zonder juristen te laten plaats vinden, maar om dit overleg plaats te laten vinden tussen Havenbedrijf Amsterdam vertegenwoordigd door u met één ambtelijke ondersteuning én een vertegenwoordiging van Larendael Participaties, bestaande uit mijzelf met één ondersteuning.

Ik zie uw reactie graag binnen 2 weken na dagtekening van deze brief tegemoet.

Larendael Participaties B.V.



de heer W.G. Beelen

Bijlage 5:

I. Dossiers m. b. t. vergunningen:

- BAOR ECLI:NL:RBAMS:2022:2760 (Hoger beroep RvS 202203899/1/A3);
- 23 maart 2023 ontwerpbesluit (zaaknummer 11674278; documentnummer 24451492) (ontgrondingvergunning);
- 30 maart 2023 Wabo-vergunning (zaaknummer 11779641; documentnummer 24468550) (kademuur oost);
 - 18 januari 2024 beslissing op bezwaar (kenmerk JB.23.009745.001)
- 30 maart 2023 Wabo-vergunning (zaaknummer 11775751; documentnummer 24294022) (kademuur oost);
 - 22 december 2023 beslissing op bezwaar kenmerk 2039441/2122833)
 - Kenmerk Rechtbank Adam HAA 24 / 444
- 4 april 2023 Wabo-vergunning (terrein II) (kenmerk Zaaknummer 11779192, Documentnummer 24468843) (kap);
 - 26 oktober 2023 beslissing op bezwaar (kenmerk JB.23.010978.001)
 - Kenmerk Rechtbank Adam kenmerk AMS 23 / 6930 WABOA
- 6 december 2023 Wtw-besluit (kenmerk RWS-2023/48916 /Zaaknummer RWSZ2023-00006654);
 - 18 juli 2024 Beslissing op bezwaar (kenmerk RWS 2024/27339)
- 18 december 2023 Besluit vergunning Ontgrondingenwet, 2023-080W (Zaaknummer 12134058 Documentnummer 26063774) (hal 3 uitgang)
 - Kenmerk ABRvS 202400326,1/R3 en ABRvS 202400326/2/R3
- 23 augustus 2023 Ontgrondingen (zaaknummer 202306284/1/R3 en 202306284/2/R3) (Stromboliweg HbA);
- 29 juni 2023 Ontwerpbesluit Wabo (Zaaknummer 11847265; documentnummer 25025704) (boothuis HbA).

II. Dossiers m. b.t. handhaving

- 28 oktober 2022 besluit handhavingsverzoek (Zaaknummer 11131501, Documentnummer 23138516);
 - 2 mei 2023 Beslissing op bezwaar (kenmerk JB.22.019670.001)
 - 31 mei 2023 (beroep rechtbank Amsterdam zaaknummer AMS 23/3369 GEMWT) (handhaving kegelschepen bestemmingsplan);
- 5 september 2023 Besluit handhavingsverzoek (Zaaknummer 12029059, Documentnummer 25298659) (handhaving kegelschepen Bestemmingsplan en opvolging verkeersbesluit);
 - kenmerk JB. 23.016459.001
- 11 oktober 2023 (besluiten op bezwaar met kenmerk JB. 23.008817.001 & JB. 23. 008820,001, beroepsprocedure met kenmerk AMS23/6556 VEROR) (fietspad)
 - Kenmerk Rechtbank Adam AMS23/6556 VEROR

III. Civiele dossiers

- (dagvaarding kort geding m.b.t. gedogen met kenmerk BAOR200.304.952/01);
- C/13/735463 (voorheen K/4001/8701994) (dagvaarding 'nakoming contractuele verplichtingen');
- C/13/733302 (dagvaarding 'inbreuken');
- C/13/733297 (dagvaarding 'erfdienstbaarheden').

IV. Schades

Bij akte van levering d.d. 30 augustus 2021 hebben Chidda Vastgoed BV en Amstelimmoo B.V. (hierna Chidda c.s.) het eigendom van Terrein I geleverd aan Larendael Participaties. Chidda c.s. hebben bovendien al hun ter zake het ADM-terrein of daarmee samenhangende bestaande en toekomstige vorderingen op Gemeente Amstردam HbA, waaronder doch niet beperkt tot die zoals ingesteld door Chidda c.s. bij de dagvaarding van 28 juli 2020, overgedragen aan Larendael Participaties. Gemeente Amsterdam, c.q. Havenbedrijf Amsterdam, hadden met Chidda een overeenkomst voor het tijdelijk kunnen afmeren van binnenvaartschepen en duwbakken in de ADM-haven. Deze overeenkomst is door opzegging per 1 augustus 2015 geëindigd. Zowel Chidda als Larendael Participaties hebben Havenbedrijf Amsterdam meerdere malen verzocht, c.q. gesommeerd, om het (laten) gebruiken van de watervlakten in Terrein I en II door het hierin laten afmeren van schepen, duwbakken of enig ander vaartuig volledig te staken en gestaakt te houden alsmede de ADM-haven volledig leeg en ontruimd (dus inclusief de nog aanwezige afmeervoorzieningen en meerpalen) op te leveren, waaronder het op diepte brengen van het water. Vanaf 8 oktober 2021 heeft Havenbedrijf Amsterdam, het gebruik van de ADM-haven door het afmeren van kegelschepen en duwbakken beëindigd en de afmeerpalen in Terrein I verwijderd. Echter de oostelijke en westelijke steiger Terrein II zijn tot heden niet verwijderd, noch is het water op diepte gebracht. Larendael Participaties stelt dat het handelen van Havenbedrijf Amsterdam onrechtmatig is en dat zij hierdoor schade heeft geleden en nog steeds lijdt. Larendael Participaties maakt op die grond aanspraak op een schadevergoeding. De schadevergoeding is in 5 separate claims onderverdeeld (claims 1 tot en met 5):

1. Claim 1 heeft betrekking op de aansprakelijkheidsstelling van Larendael Participaties aan Havenbedrijf Amsterdam voor het onrechtmatig afmeren van kegelschepen in de periode vanaf 30-8-2021 t/m 10-10-2021 in de ADM-haven. Deze claim is door Larendael Participaties begroot op circa EUR 316.000,-.
2. Claim 2 heeft betrekking op de aansprakelijkheidsstelling van Larendael Participaties aan Havenbedrijf Amsterdam voor het onrechtmatig afmeren van kegelschepen in de periode september 2015 – augustus 2021 in de ADM-haven. Deze claim is door Larendael Participaties begroot op circa EUR 19,5 miljoen.

3. Claim 3 heeft betrekking op de aansprakelijkheidsstelling van Larendael Participaties aan Havenbedrijf Amsterdam voor het onrechtmatig afmeren van duwbakken in de periode september 2015 – augustus 2021 in de ADM-haven. Deze claim is door Larendael Participaties begroot op circa EUR 15 miljoen.
4. Claim 4 heeft betrekking op de aansprakelijkheidsstelling van Larendael Participaties aan Havenbedrijf Amsterdam voor het onrechtmatig opleveren van de ADM-haven (baggeren + afmeervoorzieningen verwijderen) na beëindiging van de overeenkomst per 1 augustus 2015. Deze claim is door Larendael Participaties begroot op circa EUR 47 miljoen.
5. Claim 5 heeft betrekking op de aansprakelijkheidsstelling van Larendael Participaties aan Havenbedrijf Amsterdam voor de schade die Larendael Participaties heeft geleden en nog steeds lijdt van het niet kunnen ontwikkelen en gebruiken van het ADM-terrein (inkomstenderving). Deze claim is door Larendael Participaties begroot op circa EUR 48 miljoen.

Larendael Participaties claimt dat delen van terrein II en III, welke delen rechtstreeks grenzen aan terrein I tot water vergraven moeten worden, zodat die terreinen kunnen worden gebruikt om doorheen te varen en schepen aan af te meren. Terreinen II en III zijn in eigendom van de Gemeente en in erfpacht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam én Larendael Participaties heeft op deze terreinen II en III een recht van erfdienstbaarheid. Larendael Participaties heeft Havenbedrijf Amsterdam aansprakelijk gesteld voor alle schade die zij lijdt, indien Havenbedrijf Amsterdam niet aan haar sommatie voldoet om binnen acht dagen te bevestigen dat zij (i) alle bouwwerken en voorzieningen aan en in Terrein III verwijdert, (ii) het aan Terrein I grenzende gedeelte van Terrein III tot water vergraaft op een diepte van 10 meter en (iii) zich aan de verplichtingen uit de erfdienstbaarheid van artikel 4 Akte 1970 houdt. Deze claim is door Larendael Participaties nog niet nader begroot.

Larendael Participaties Havenbedrijf Amsterdam op 23 maart 2023 hernieuwd aansprakelijkheid gesteld a.g.v. inbreukmakende handelingen op terrein I (oversteken van in terrein II afgemeerde kegelschepen in terrein I) en het tekort schieten van Havenbedrijf Amsterdam in het nakomen van hun verplichtingen uit hoofde van art. 4 lid 4 uit de akte, ertoe strekkende dat de op terrein II en III aangebrachte opstallen en voorzieningen moeten worden verwijderd en het water ontgraven. Larendael Participaties lijdt hierdoor dagelijks schade onder meer op vertragingsschade, inkomstenderving en hogere bouwkosten. Daar komt bij de misgelopen liggelden voortvloeiende uit de beëindigde gebruiksovereenkomst in 2015 ter zake van het waterperceel ADM en de omstandigheid dat de ADM-haven niet leeg is opgeleverd. Deze claim is door Larendael Participaties nog niet nader begroot.

Het is niet onwaarschijnlijk dat de uiteindelijke schade voor Larendael Participaties oploopt tot meer dan EUR 1 miljard. De partij welke de schade veroorzaakt dient ook de uiteindelijke schade te betalen. Denkt u hierbij aan de Chipshol-zaak en de casus Kruitfabriek in Muiden.