Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van

23 januari 2019

Jaar	**2019**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Publicatiedatum	**<vrije tekst griffie>**
Agendapunt	**<vrije tekst griffie>**
Datum besluit B&W	**6 november 2018**

Onderwerp

Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie van het medisch cluster Slotervaart te Amsterdam

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 6 november 2018 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg) op de locatie van het medisch cluster Slotervaart te Amsterdam.
2. Te concluderen dat er een planologische grondslag (Structuurvisie) aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 4 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30417374-02 en perceelslijst, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 29 oktober 2018.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan is vastgesteld.
5. Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
6. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad Stadsblad De Echo, editie Amsterdam Nieuw-West, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
7. *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -besluit aan te passen.*
8. Kennis te nemen van de Kabinet-bijlage nr. 7 bij deze voordracht.
9. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede

lid van de Gemeentewet is opgelegd op de kabinet-bijlage nr. 7 bij deze voordracht en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen.

Wettelijke grondslag

Vestigingsgrondslag artikel 4 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
Artikel 25 lid 2 en 3 Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de Structuurvisie is vermeld dat de toegedachte bestemming van de onderhavige locatie 'werken – wonen' is.

Op 22 juni 2011 heeft de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West het bestemmingsplan Medisch Centrum Slotervaart vastgesteld, waarin aan de betreffende percelen de bestemmingen 'Maatschappelijk, Groen en Water' zijn toegekend.

Het bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de mogelijkheid tot realisering van de bestemming woningbouw. Het bestemmingsplan kan materieel gezien dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan het onderhavige besluit en de gemeente dient de Structuurvisie Amsterdam 2040 dan ook als grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht te hanteren.

De recent ontstane situatie rondom het Slotervaartziekenhuis heeft mogelijk impact op het functioneren en de verdere ontwikkeling van het medisch cluster. Met de vestiging van het voorkeursrecht behoudt de gemeente hierop haar regie.

Onderbouwing besluit

Ad 1
Voorbescherming door college
Burgemeester en wethouders kunnen een voorkeursrecht vestigen voor de duur van ten hoogste drie maanden (artikel 6 Wvg), te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit. Het voorkeursrecht treedt in werking op de dag na publicatie van de bekendmaking van het besluit in de Staatscourant. Binnen deze termijn van drie maanden dient de gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen, anders vervalt het gemeentelijk voorkeursrecht van rechtswege.

Vestigingsduur- en locatie
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

De desbetreffende percelen zijn gelegen ter plaatse van het medisch cluster Slotervaart, specifieker aangeduid als het gebied ten noorden van de Louwesweg, ten westen van de Johan Huizingalaan, ten oosten van het Christoffel Plantijnpad en ten zuiden van Sanquin Bloedvoorziening en het Nederlands Instituut (NKI) Antoni van Leeuwenhoek.

Doel/resultaat
Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het desbetreffende gebied, c.q. een eerste recht

van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de desbetreffende percelen dienen hun eigendom/beperkte rechten op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om een actief grondbeleid te voeren bij de herontwikkeling van de betreffende percelen en - door verwerving van de eigendom/beperkte rechten op de percelen - zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Ad 2 t/m 5
Huidig gebruik/toegedachte bestemming
Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het gebied is op dit moment bestemd als 'Maatschappelijk, Groen en Water' .

De onderhavige locatie zal worden geïntensiveerd en bestemd voor: 'werken (waaronder medisch) en wonen met bijbehorende voorzieningen'. De toegedachte bestemmingen zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door het voornoemde bestemmingsplan, omdat dit bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid tot realisering van de toegedachte aanvullende bestemmingen.

In de Structuurvisie Amsterdam 2040, vastgesteld op 17 februari 2011, is een dergelijke herontwikkeling van het gebied wel voorzien. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 4 Wvg. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan.

Kanttekeningen/risico's
Risico's van de vestiging zijn nauwelijks aanwezig. Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden/beperkte rechten te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de erfpachtrechten inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht).

Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde. Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd, de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden/het recht van erfpacht aan de gemeente te koop worden/wordt aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de marktwaarde), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar/beperkte gerechtigde, dan volgt sanctie: de eigenaar/beperkte gerechtigde is dan gedurende drie jaar vrij om de aangeboden gronden/beperkte rechten aan een andere partij te vervreemden.

Ad 6
Communicatie

Publicaties
De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in Stadsblad De Echo, editie Amsterdam Nieuw-West en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden
Verder worden de eigenaren/beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht
Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') wordt in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelsniveau.

Ad 7
Bezwaar, beroep en zienswijzen
Tegen het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, geacht tegen het te nemen raadsbesluit gericht te zijn.

De ontwerp-voordracht aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en in Stadsblad De Echo, editie Amsterdam Nieuw-West, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om de voordracht aan de raad aan te passen en/of het concept-raadsbesluit aan te passen.

Ad 9.
Geheimhouding
Geheimhouding voor onbepaalde tijd is opgelegd op bijlage 7 ‘Kabinet-bijlage’. De geheimhouding is opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (art. 25 lid 2 Gemeentewet in combinatie met artikel 10 WOB, lid 2 sub b).

	Financiële paragraaf		
Grondexploitatie: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet:	€
		Financiële dekking:	
Investering: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet:	€
		Afschrijvingstermijn:	
		Gebruikt rentepercentage:	%
		Looptijd krediet:	
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee	Nee	Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€

Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee	Nee					
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?	Nvt					
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten	-					
Overige exploitatielasten	€ 9.000					
Baten	-					
Saldo ten laste van de algemene middelen	€ 9.000					
Waarvan nog niet gedekt	-					

Toelichting

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten à € 9.000 gemaakt. Deze zullen worden gedekt uit het budget proceskosten van de afdeling Gebiedsontwikkeling. Indien op enig moment tot aankoop van de betreffende erfpachtrechten wordt besloten zal dit leiden tot een toekomstige vast te stellen grondexploitatie om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken

Geheimhouding

De geheimhouding op kabinet-bijlage nr.7 is opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (art. 25 lid 2 Gemeentewet in combinatie met artikel 10 WOB, lid 2 sub b).

Stukken

Meegestuurd

1. Perceelslijst.
2. Kadastrale tekening.
3. Kopie publicatie in de Staatscourant.
4. Kopie publicatie in het Stadsblad De Echo, editie Amsterdam Nieuw-West.
5. Format brief aan belanghebbende.
6. Bijlage bij brief aan belanghebbende.
7. Kabinet-bijlage.

Ter inzage gelegd

Kadastrale uittreksels.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, Patrick Spaans, 020-2544447, P.Spaans@amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Wil Rutten, waarnemend gemeentesecretaris