



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

AANTEKENEN

Donauweg Amsterdam B.V.
T.a.v. de Directie
Haringvliet 98
3011 TH ROTTERDAM


Gemeente
Amsterdam
30 APR. 2020
Ontvangen

Datum 23 april 2020
Ons kenmerk 2020-5995
Uw kenmerk -
Behandeld door 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl
Kopie aan
Bijlage Bijlage brief belanghebbende
Onderwerp Toepassen gemeentelijk voorkeursrecht

Geachte Directie,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van en/of rechthebbende op het perceel/de percelen te Amsterdam, gemeente Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummer:

- Nummer: 3916, grootte: 17.906 m²

Genoemd(e) perceel/percelen is/zijn geheel gelegen binnen de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord in de gemeente Amsterdam en is/zijn begrepen in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam van 21 april 2020 en is/zijn daarbij aangewezen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn c.q. waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is.

De aanwijzing geldt voor ten hoogste drie maanden en vervalt van rechtswege indien de aanwijzing binnen die termijn niet door de raad wordt bestendigd.

Het betreffende gebied is aangewezen als toekomstige bestemming voor: 'bedrijf, kantoor, horeca en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.'

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Amsterdam mogelijk te maken zelf actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf de regie te houden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste

mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgen wij een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende een forse impact kan hebben. Toch menen wij goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van gemeld(e) perceel/percelen als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw grond aan anderen vervreemden. Als u uw grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In **bijlage 1** bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure er uit ziet als u uw grond/het daarop gevestigde beperkte recht wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als u daadwerkelijk wilt vervreemden, kunt u een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

De aanwijzing c.q. het collegebesluit van 21 april 2020 is gepubliceerd in de Staatscourant van 22 april 2020, te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Met ingang van 23 april 2020 ligt het collegebesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken kosteloos ter inzage op het ter inzage op het stadskantoor/stadsloket Nieuw-West, Osdorpplein 1000, Amsterdam. In verband met het

coronavirus dient u voor inzage van de stukken vooraf telefonisch contact op te nemen met de heer ^{5.1.2.e} onder telefoonnummer 020-^{5.1.2.e} voor het maken van een afspraak.

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') is in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op genoemd(e) perceel/percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceel niveau.

Zienswijzen

Zoals hiervoor reeds gesteld, dient de raad van de gemeente Amsterdam de aanwijzing binnen drie maanden te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit stellen wij u, gelet op artikel 4:8 van de Awb, in de gelegenheid om binnen vier weken, ingaande op 23 april 2020, schriftelijk uw zienswijze over het raadsvoorstel naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam, postbus 202, 1000 AE Amsterdam.

Als u uw zienswijze mondeling aan de raad naar voren wilt brengen, kunt u contact opnemen met de heer ^{5.1.2.e} van de afdeling Grond & Ontwikkeling. Ook voor vragen over deze brief, de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht kunt u contact opnemen met de heer ^{5.1.2.e} van de afdeling Grond & Ontwikkeling, onder telefoonnummer 020-^{5.1.2.e}.

Bezwaar

Tegen het besluit van 21 april 2020 tot aanwijzing van de in de aanhef bedoelde grond tot gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, staat op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift open gedurende zes weken, ingaande op 23 april 2020.

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, postbus 202, 1000 AE Amsterdam.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar heeft gemaakt en indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. U kunt het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Namens burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1.2,e

C. T. M. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling

Bijlagen:

1. Notitie over de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. Kopie B&W besluit 21 april 2020 en bijhorende concept raadsvoordracht.
3. Kopie publicatie Staatscourant.

N.B.

Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Perceelslijst Wet voorkeursrecht gemeenten.

Gemeente Amsterdam, locatie bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam.

Lijst van aangewezen percelen in de kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland te Amsterdam, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn, zoals deze voorkomen op de tekening met nummer TK-30431774-01, behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam ex artikel 6 Wvg van 21 april 2020.

Kadastrale toestandsdatum per 31 maart 2020.

	Omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2378 geheel 10.112 m ² 10.112 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: De heer ^{5.1.2.e}
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2409 geheel 2.149 m ² 2.149 m ² Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie) Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: Joh.Enschede Amsterdam B.V.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2410 geheel 2.212 m ² 2.212 m ² Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie) Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: joh. enschede amsterdam b.v.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2442 geheel 7.528 m ² 7.528 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Parkeren Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: GebouwWest B.V.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2658 geheel 1.091 m ² 1.091 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Parkeren Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: Glosec NL B.V.

	Omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2659 geheel 2.276 m ² 2.276 m ² Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie) Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: JOH. ENSCHEDÉ AMSTERDAM B.V.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2731 geheel 1.220 m ² 1.220 m ² Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie) Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: Bijvast Bv Betrokken (rechts)persoon: Havenbedrijf Amsterdam N.V.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2732 geheel 1.855 m ² 1.855 m ² Erf - Tuin Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: Payfield B.V.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 2741 geheel 1.202 m ² 1.202 m ² Bedrijvigheid (industrie) Erf - tuin Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: JOH. ENSCHEDÉ AMSTERDAM B.V.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 3535 geheel 5.240 m ² 5.240 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Parken - plantsoenen Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: NSI Kantoren B.V. Betrokken (rechts)persoon: Havenbedrijf Amsterdam N.V.
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	K 3916 geheel 17.906 m ² 17.906 m ² Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin Eigendom belast met erfpacht: gemeente Amsterdam Erfpacht: Donauweg Amsterdam B.V.

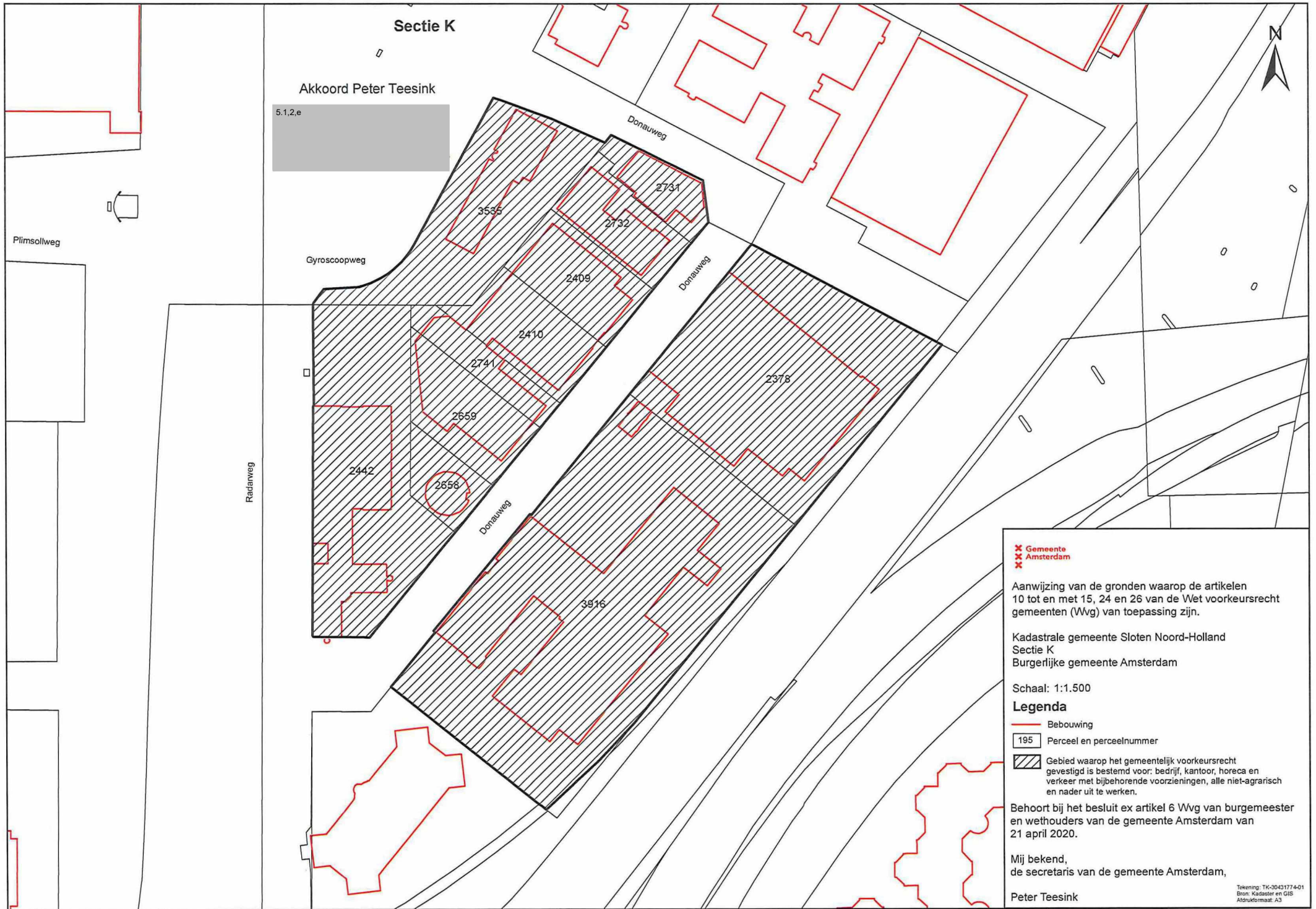
Behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam van 21 april 2020.

Mij bekend,
de secretaris van de gemeente Amsterdam,

5.1.2,e

A large grey rectangular box redacting the signature of Peter Teesink.

Peter Teesink



Sectie K

Akkoord Peter Teesink

5.1.2.e

Plimsollweg

Gyroscopweg

Rederweg

Donauweg

Donauweg

Donauweg

2442

2658

2659

2741

2410

2409

2732

2731

2378

3916

XXX Gemeente Amsterdam

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland
Sectie K
Burgerlijke gemeente Amsterdam

Schaal: 1:1.500

Legenda

- Bebouwing
- 195 Perceel en perceelnummer
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: bedrijf, kantoor, horeca en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikel 6 Wvg van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam van 21 april 2020.

Mij bekend,
de secretaris van de gemeente Amsterdam,

Peter Teesink

Tekening: TK-3043174-01
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3



Voordracht voor de raadsvergadering van 1 juli 2020

Jaar	2020
Afdeling	1
Nummer	0
Publicatiedatum	<vrije tekst griffie>
Agendapunt	<vrije tekst griffie>
Datum besluit B&W	21 april 2020

KABINET (onder embargo tot 23 april 2020)

Onderwerp

Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord 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 21 april 2020 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg) op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam.
2. Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag (structuurvisie of bestemmingsplan) aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 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-30431774-02 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 31 maart 2020.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan 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 Westerpost, 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.*

Wettelijke grondslag

Vestigingsgrondslag artikel 5 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bestuurlijke achtergrond

De locatie is opgenomen in de Gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West (oktober 2019). Het voornemen bestaat om te onderzoeken of de locatie mogelijk benut kan worden voor de ontwikkeling van een Total Hub. Hierin komen verschillende vormen van vervoer samen: overslag van grote vrachtwagens waarvan de lading voor de stad is bestemd, een elektrisch oplaadcentrum, een moderne GVB-garage, P+R, een remise voor touringcars en fietsdepot. Er is ook een combinatie met het hoofdkantoor van GVB denkbaar.

Onderbouwing besluit

Voor de locatie vigeren de bestemmingsplannen Sloterdijk II en Westhaven (beiden vastgesteld in 2013) en de Structuurvisie 2040 (vastgesteld in 2011). De bestemmingsplannen en structuurvisie voorzien niet in de togedachte bestemming(en) en kunnen dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan het onderhavige besluit. Om die reden dient het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg (door de gemeenteraad) te worden gevestigd.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt de gemeente de regie op de beoogde herontwikkeling van de locatie.

Ad 1 Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 21 april 2020 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg) op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam.

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

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie of een bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Doel/resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de betreffende percelen dienen hun eigendom/beperkte rechten op de percelen bij voorgenoemd 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 verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Ad 2 Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag (structuurvisie of bestemmingsplan) aanwezig is op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie.

Ad 3 Aan te wijzen op basis van artikel 5 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-30431774-02 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 31 maart 2020.

Ad 4 Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

Ad 5 Te concluderen dat de percelen niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

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. De locatie kent op dit moment de bedrijfsbestemming.

Aan de onderhavige locatie worden functies toegevoegd en er zal bij de herontwikkeling sprake zijn van een intensivering van het huidige (bedrijfs)gebruik door programmatische verdichting. De toegedachte bestemmingen voor de locatie zijn: 'bedrijf, kantoor, horeca en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.'

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door voornoemde bestemmingsplannen, omdat deze bestemmingsplannen niet voorzien in de mogelijkheid tot realisering van de toegedachte aanvullende bestemmingen. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 zijn eveneens geen ruimtelijke ontwikkelingen voor de locatie voorzien. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 5 Wvg. In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie.

Argumenten

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen grond in handen van (andere) marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren (i.c. erfpachters) en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar (i.c. erfpachters) en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Toelichting op de onderhavige situatie

De betreffende percelen zijn gelegen ter plaatse van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam, specifiek aangeduid als het gebied ter hoogte van de

Donauweg te Amsterdam, ten noorden van de A5, ten oosten van de Radarweg en ten zuiden van Gyroscopweg te Amsterdam.

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 zeker 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/bepert gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat grond/het recht van erfpacht aan de gemeente te koop 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/bepert gerechtigde, dan volgt sanctie: de eigenaar/bepert gerechtigde is dan gedurende drie jaar vrij om de gronden/bepert rechten aan een andere partij te vervreemden.

Ad 6 Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant en het ter plaatse verschijnende blad Westerpost, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijk huis-aan-huisblad en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren/bepert 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 Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om de raadsvoordracht en/of -besluit aan te passen.

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het 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 plaatselijk huis-aan-huisblad, 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 ontwerp-raadsbesluit aan te passen.

	Financiële paragraaf					
Grondexploitatie: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet:	€			
		Financiële dekking:				
Investing: 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 van Grond & Ontwikkeling. 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. De genoemde beslispunten hebben financiële consequenties en die zijn reeds gedekt.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Stukken

Meegestuurd

1. Perceelslijst.
2. Kadastrale tekening.
3. Kopie publicatie in de Staatscourant.
4. Kopie publicatie in het plaatselijk huis-aan-huisblad.

-
5. Format brief aan belanghebbende.
 6. Bijlage bij brief aan belanghebbende.

Ter inzage gelegd

Eigendomsinformatie.

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

Peter Teesink, gemeentesecretaris

Behoort bij kennisgeving aan belanghebbenden inzake besluit van 21 april 2020 omtrent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wet voorkeursrecht gemeenten

1. Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van in de brief genoemd(e) perceel/percelen/perceelsgedeelte/perceelsgedeelten als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder af te korten als 'Wvg') van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder vervreemden wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt verkopen bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding -de zogenaamde transportakte- aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Wvg plaats vindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

2. Uitzondering

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede en derde lid Wvg zijn opgesomd.

Deze uitzonderingen zijn (niet letterlijk geciteerd):

- a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind;
- b. de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap of een nalatenschap;
- c. een uiterste wilsbeschikking;
- d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een gemeente of een waterschap;
- e. een verkoop krachtens wetsbepaling of openbare executoriale verkoop;
- f. een overeenkomst met een pachter in verband met diens voorkeursrecht tot koop als bedoeld in afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betrekking hebbend op gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 6 of 5 Wvg;
- g. een in een akte vervatte koop- of optie-overeenkomst, voor zover:
 - de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij en tegen een in die overeenkomst met name genoemde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs;
 - de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht; en
 - de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Uitsluitend op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige reden kan de gemeente u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

3. Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw in de aanhef van deze brief vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief opgave doen, onder vermelding van de in de aanhef gemelde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Indien uw in de aanhef vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, geldt eveneens dat wanneer u dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, althans voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemde perceel/percelen/perceelsgedeelte(n), de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

4. Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave dienen burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing over uw aanbod te nemen en u hiervan schriftelijk in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mee dat zij in uw aanbod niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders u mee dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

5. Onderhandelingen

Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

In de situatie dat een beginselbesluit is genomen, maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, kunt u het college alleen nog vragen om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure.

Het college kan er vervolgens voor kiezen een verzoek bij de rechter in te dienen. Hiervoor staat een beslistermijn van vier weken. Indien het college geen verzoek indient bij de rechtbank of zij doet dit te laat, dan heeft u de vrijheid de aangeboden zaak gedurende drie jaar aan iedereen aan te bieden.

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van u uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden haar oordeel te geven, waarbij het als gevolg van de wijziging van de Wvg mogelijk is de beslissing van de rechtbank in cassatie te laten toetsen.

Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing (artikel 13, lid 4 Wvg). De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

6. Betekenis termijnen

De hiervoor gemelde termijn die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure is van belang. Wordt deze termijn namelijk overschreden, dan houdt dit in dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak juist aan de gemeente te vervreemden, dan kunt u ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden zaak.

Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente door een advocaat worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente worden gewisseld, aangetekend te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belaste gronden of hierop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Verder wordt op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') in het gemeentelijk beperkingenregister aangetekend dat op de in de brief genoemd(e) perceel/percelen/perceelsgedeelte/perceelsgedeelten het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is.

De mogelijkheden van bezwaar en het indienen van zienswijzen zijn aangegeven in de brief, waar deze notitie is bijgevoegd.

Voordracht voor de College vergadering van 21 april 2020

Grondzaken (31)

Kabinet

D5

Onderwerp

Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam.
2. Aan te wijzen op basis van artikel 6 lid 1 van de Wvg als percelen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30431774-01 en perceelslijst, waarop is vermeld 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 naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 maart 2020. Deze percelen zijn niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken geweest.
3. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een besluit ex artikel 5 Wvg is genomen.
4. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant van 22 april 2020 en het ter plaatse verschijnende blad Westerpost van 29 april 2020, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
5. In het gemeentelijk beperkingenregister als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ('Wkpb') aan te tekenen dat op genoemde percelen het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, alsmede de eigenaren en de beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
6. Geheimhouding op te leggen tot 23 april 2020 op deze voordracht en de bijlagen 1 tot en met 7 bij deze voordracht op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met artikel 10 Wob, lid 2 aanhef en onder b om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.
7. De gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 5 Wvg te bestendigen en akkoord te gaan met bijgevoegde ontwerp-raadsvoordracht.

Kernboodschap

Het college besluit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toe te passen op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam. Onderhavige locatie is opgenomen in de Gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West (oktober 2019). Hierin wordt voorgesteld om de locatie te intensiveren en (nieuwe) functies daaraan toe te voegen. Om de kans op een (succesvolle) herontwikkeling te vergroten, is het noodzakelijk om de regie te behouden. Door het vestigen van het voorkeursrecht, dat binnen drie maanden moet worden bestendigd door de gemeenteraad, wordt de regiefunctie gewaarborgd voor een periode van drie jaar.

Bestuurlijke achtergrond

De locatie is opgenomen in de Gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West (oktober 2019). Het voornemen bestaat om te onderzoeken of de locatie mogelijk benut kan worden voor de ontwikkeling van een Total Hub. Hierin komen verschillende vormen van vervoer samen: overslag van grote vrachtwagens waarvan de lading voor de stad is bestemd, een elektrisch oplaadcentrum, een moderne GVB-garage, P+R, een remise voor touringcars en fietsdepot. Er is ook een combinatie met het hoofdkantoor van GVB denkbaar.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Vestigingsgrondslag artikel 6 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 10 Wob, lid 2 aanhef en onder b en artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet.

Onderbouwing besluit

Voor de locatie vigeren de bestemmingsplannen Sloterdijk II en Westhaven (beiden vastgesteld in 2013) en de Structuurvisie 2040 (vastgesteld in 2011). De bestemmingsplannen en structuurvisie voorzien niet in de toegedachte bestemming(en) en kunnen dan ook niet ten grondslag worden gelegd aan het onderhavige besluit. Om die reden dient het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg (door de gemeenteraad) te worden gevestigd.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt de gemeente de regie op de beoogde herontwikkeling van de locatie.

Ad 1 In te stemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de locatie van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam.

Ad 2 Aan te wijzen op basis van artikel 6 lid 1 van de Wvg als percelen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30431774-01 en perceelslijst, waarop is vermeld 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 naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 maart 2020. Deze percelen zijn niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken geweest.

Toelichting op de onderhavige situatie

De betreffende percelen zijn gelegen ter plaatse van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam, specifiek aangeduid als het gebied ter hoogte van de Donauweg te Amsterdam, ten noorden van de A5, ten oosten van de Radarweg en ten zuiden van Gyroscopweg te Amsterdam.

Argumenten

Kabinet

De argumenten om het voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende.

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen in dit gebied.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden tegengegaan.
3. Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijstijgingen (buiten de normale markteconomische prijstijgingen).
4. Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, is de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Ad 3 Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een besluit ex artikel 5 Wvg is genomen.

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. Dit 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.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een structuurvisie/omgevingsvisie (of een bestemmingsplan/omgevingsplan) te worden vastgesteld. Op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Doel/resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied, c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren en beperkt gerechtigden van de betreffende 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 verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

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. De locatie kent op dit moment de bedrijfsbestemming.

Aan de onderhavige locatie worden functies toegevoegd en er zal bij de herontwikkeling sprake zijn van een intensivering van het huidige (bedrijfs)gebruik door programmatische verdichting. De toegedachte bestemmingen voor de locatie zijn: 'bedrijf, kantoor, horeca en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.'

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan derhalve niet gevormd worden door voornoemde bestemmingsplannen, omdat deze bestemmingsplannen niet voorzien in de mogelijkheid tot realisering van de toegedachte aanvullende bestemmingen. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 zijn eveneens geen ruimtelijke ontwikkelingen voor de locatie voorzien. De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht wordt daarom gevormd door artikel 5 Wvg. In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die

bestemming. Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie.

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/bepaalde 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 zeker 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 grond/het recht van erfpacht aan de gemeente te koop 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/beperkt gerechtigde, dan volgt sanctie: de eigenaar/beperkt gerechtigde is dan gedurende drie jaar vrij om de gronden/bepaalde rechten aan een andere partij te vervreemden.

Ad 6. Geheimhouding op te leggen tot 23 april 2020 op deze voordracht en de bijlagen 1 tot en met 7 bij deze voordracht op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met artikel 10 Wob, lid 2 aanhef en onder b om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.

Gelet op het feit dat vroegtijdige bekendwording van het besluit niet in het belang is met het doel van het beoogde besluit, legt het college voorlopige geheimhouding op met betrekking tot de voordracht en bijbehorende bijlagen tot en met de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, derhalve tot donderdag 23 april 2020. De geheimhouding wordt opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met artikel 10 Wob, lid 2, aanhef en onder b). Door richtbaarheid te geven aan het voornemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zouden immers voortijdig transacties tot stand kunnen komen.

Ad 7. De gemeenteraad voor te stellen om het voorkeursrecht ex artikel 5 Wvg te bestendigen en akkoord te gaan met bijgevoegde ontwerp-raadsvoordracht.

De raadsvoordracht heeft een additioneel beslispunt. Aan de hand van (eventueel) binnengekomen zienswijzen wordt door het college besloten of er aanleiding bestaat om de ontwerp-raadsvoordracht aan te passen.

Participatie

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om alsnog een positie in te nemen in het onderhavige gebied. Ter voorbereiding van de raadsbehandeling worden belanghebbenden overigens wel in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de concept-raadsvoordracht.

Financiële onderbouwing

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Overige exploitatielasten		I	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 9.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige 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 van Grond & Ontwikkeling. 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. De genoemde beslispunten hebben financiële consequenties en die zijn reeds gedekt.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Ad 4 Publicaties De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijk huis-aan-huisblad Westerpost en voorts op de gebruikelijke wijze. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking de dag na publicatie van de bekendmaking in de Staatscourant, ofwel met ingang van 23 april 2020. Kennisgeving belanghebbende 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. Bezwaar, beroep en zienswijzen Het collegebesluit wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat. Deze bezwaarschriften worden tevens geacht te zijn gericht tegen het nog te nemen raadsbesluit. Daarnaast worden de eigenaren/beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun zienswijze op de raadsvoordracht kenbaar te maken. Ad 5 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.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-022232	1. Concept-raadsvoordracht vestiging Wvg Sloterdijk Noord Andreas2 definitief.docx (msw12)
AD2020-022236	2. TE ONDERTEKENEN Perceelslijst Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022237	3. TE ONDERTEKENEN Kadastrale tekening TK-30431774-01 Andreas2 definitief.pdf (pdf)
AD2020-022233	4. Concept-publicatie Staatscourant Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022231	5. Concept-publicatie plaatselijk huis-aan-huisblad westerpost Andreas2 definitief (2).doc (msw8)
AD2020-022234	6a. Format Brief aan belanghebbenden Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022235	6b. Bijlage bij format brief aan belanghebbenden Andreas2 definitief.doc (msw8)
AD2020-022359	Advies (pdf)
AD2020-021426	College van B&W Voordracht (pdf)

 Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

 Besluit college van burgemeester en wethouders

 Conform besloten



Gemeente Amsterdam - vestiging gemeentelijk voorkeursrecht Sloterdijk II Noord te Amsterdam



Vestiging voorkeursrecht

Aanwijzing van percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') bekend dat zij op 21 april 2020 hebben besloten om op grond van artikel 6 Wvg percelen aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Het betreft percelen gelegen ter plaatse van het bedrijventerrein Sloterdijk II Noord te Amsterdam, specifiek aangeduid als het gebied ter hoogte van de Donauweg te Amsterdam, ten noorden van de A5, ten oosten van de Radarweg en ten zuiden van de Gyroscopweg te Amsterdam.

De onderhavige locatie zal worden bestemd voor: 'bedrijf, kantoor, horeca en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.'

De percelen zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met nummer TK-30431774-01 en de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 maart 2020.

Om te voldoen aan artikel 7, lid 1 Wvg ligt het besluit met bijbehorende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie, met ingang van de dag na deze publicatie, voor eenieder kosteloos ter inzage op het stadskantoor/stadsloket Nieuw-West, Osdorpplein 1000, Amsterdam. In verband met het coronavirus dient u voor inzage van de stukken vooraf telefonisch contact op te nemen met de heer P. Spaans onder telefoonnummer 020-2544447 voor het maken van een afspraak.

De eigenaren en beperkt gerechtigden met betrekking tot deze percelen ontvangen één dezer dagen een afzonderlijke kennisgeving.

Nadat het besluit van burgemeester en wethouders in werking is getreden, moeten eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het besluit begrepen percelen, wanneer zij hun perceel dan wel de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Amsterdam te koop aanbieden.

Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van percelen te bestendigen.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen, worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van vier weken, ingaande op de dag na deze publicatie, hun zienswijzen over het raadsvoorstel schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Amsterdam, postbus 202 te 1000 AE Amsterdam. Indien belanghebbenden hun zienswijze aan de raad mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor telefonisch een afspraak maken met de gemeente Amsterdam, afdeling Grond & Ontwikkeling/Gebiedsontwikkeling, onder telefoonnummer 020-2544447.

Bezwaar



De voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit, zodat tegen dit besluit tot aanwijzing van gemelde percelen tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, ingevolge de Awb het indienen van een bezwaarschrift mogelijk is.

Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 23 april 2020, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, postbus 202 te 1000 AE Amsterdam.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het verzoek om een voorlopige voorziening kan ook worden ingediend via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient wel over een elektronische handtekening (DigiD) beschikt te worden. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P. Spaans van de afdeling Grond & Ontwikkeling, onder telefoonnummer 020-2544447.

Amsterdam, 22 april 2020.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Gemeente
Amsterdam

242

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Grond en Ontwikkeling
Grond & Ontwikkeling
Postbus 1104, 1000BC AMSTERDAM



R Aangetekend

D-A-1

Donauweg Amsterdam BV
T.a.v. De Directie
Haringvliet 98
3011TH ROTTERDAM

5.1.2,e

Recommandé

NL

nie



5.1.2,e

res

P2202

Retour afzender

5.1.2,e