

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 146

Datum B&W-besluit 30 oktober 2018
Z-2018/051695 D-2018/265411

Voor de raadsvergadering van
12 december 2018

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

I. Kuiper

4371

i.kuiper@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 27 november 2018

Onderwerp

Toekomstig Bedrijventerrein Amstelveen Zuid/Aanwijzing gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (wvg), bestemming van het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing.

Gevraagd besluit

1. Het collegebesluit d.d. 30 oktober 2018 met kenmerk Z-2018/051695 D-2018/264585 tot voorlopige aanwijzing van gronden waarop een voorkeursrecht rust op grond van de Wvg te bestendigen, ten behoeve van de uitvoering van toekomstig Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, voor de termijn van in beginsel drie jaren.
2. Te besluiten conform de artikelen 2 en 4 van de Wvg een voorkeursrecht te vestigen, op de percelen aangegeven op de bij de aan dit besluit gehechte lijst en tekening, aan deze gronden wordt een andere niet-agrarische bestemming toegedacht dan het huidige feitelijke agrarische gebruik.
3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Wanneer het op basis van het regionaal en provinciaal overleg mogelijk wordt om het toekomstig Bedrijventerrein Amstelveen Zuid tot ontwikkeling te brengen, wenst de gemeente daartoe over te gaan. De ontwikkelingen in die richting zijn op dit moment ver gevorderd. Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein op een optimale wijze mogelijk te maken, is het wenselijk dat de gemeente de eigendom verkrijgt van de daarvoor benodigde gronden. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wenst de gemeente de regie te houden. Deze regie kan worden versterkt door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg. Door de aanwijzing wordt de uitgangspositie van de gemeente op de vastgoedmarkt versterkt. De mogelijkheden tot het voeren van een actievere grondpolitiek nemen toe en daarmee de mogelijkheden tot evenredige toedeling van de gronden aan enerzijds de planologische functies en anderzijds aan realisatoren/kopers en gebruikers, verevening van de uitgifteprijs van bouwgronden, het stellen van voorwaarden bij uitgifte van gronden ten aanzien van de bestemming, gebruik en dergelijke alsmede verhaal van kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid in relatie tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit beter gewaarborgd is. In de tweede plaats is het voorkeursrecht gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. Tevens worden verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het bedrijventerrein kunnen frustreren voorkomen. De gronden met de bestemmingen die passen zijn in de toekomstige invulling, zijn buiten het besluit gehouden. Vooralsnog onderzoeken wij de inpassing van deze bedrijfsgebouwen binnen het nieuw te vormen bedrijventerrein.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Met ons besluit d.d. 30 oktober 2018 is het voorkeursrecht voorlopig gevestigd. Ten behoud van de gewenste preferente positie, wordt u gevraagd om het voorkeursrecht te bestendigen. Vanaf dat



moment duurt het voorkeursrecht voort en dient het college te besluiten om bij aanbieding van één of meer betreffende gronden al dan niet in onderhandeling te treden met de aanbieder.

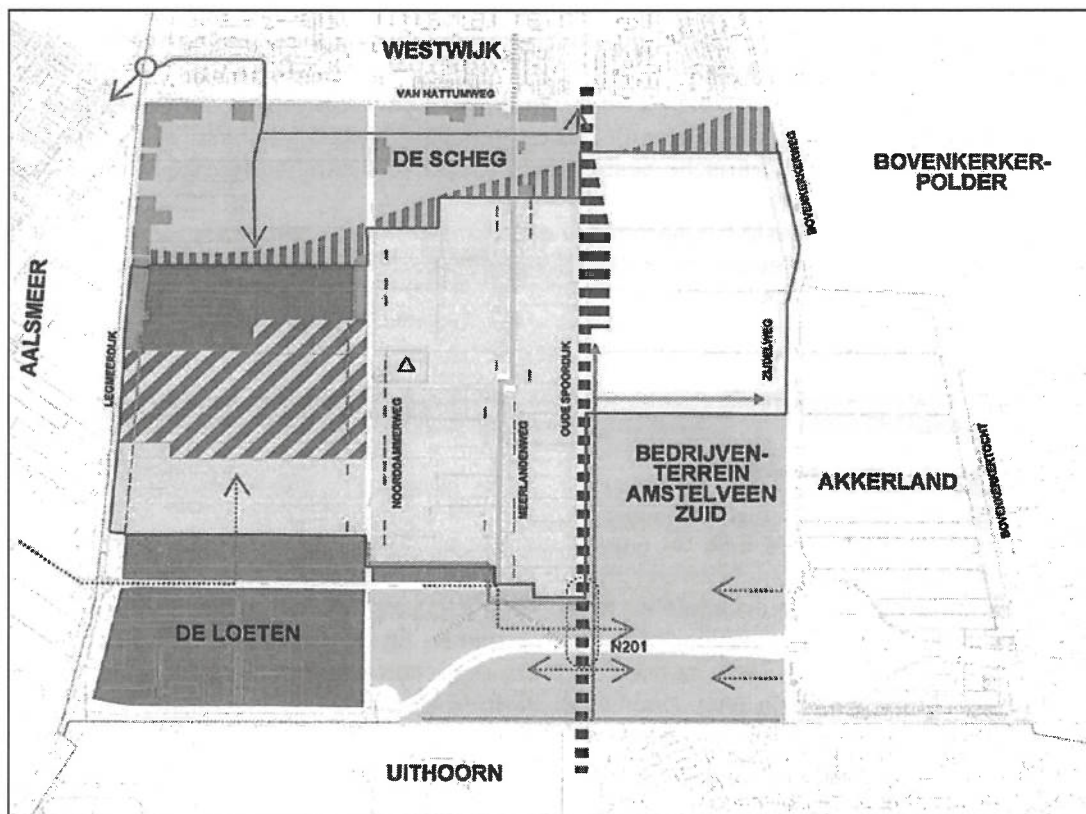
ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkelingen.

Aanleiding

De deelstructuurvisie 'Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder' is op 21 juni 2017 door uw raad vastgesteld. De deelstructuurvisie voorziet in de realisatie van het Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De 'Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder' is een structuurvisie met als doel het bieden van perspectief aan de ondernemers van de Noorder Legmeerpolder, het richting geven aan de transformatie en maatwerkoplossingen bij verouderd en verspreid glas en het richting geven aan de wenselijkheid en haalbaarheid van functies anders dan glastuinbouw, die niet in het vigerende bestemmingsplan passen.



Visiekaart uit de Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder

In de visiekaart zoals opgenomen in de Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder is de ligging van het bedrijventerrein Amstelveen Zuid met licht blauwe kleur aangegeven rechts onderaan in de hoek.

Op dit moment is de gemeente betrokken in ver gevorderd regionaal en provinciaal overleg over het krijgen van toestemming om over te gaan tot het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor het toekomstig Bedrijventerrein Amstelveen Zuid en over te gaan tot realisatie. Voor de realisatie van het bedrijventerrein ontbreken tot nu toe de noodzakelijke eigendommen. Naar aanleiding van het gewenste gebruik van de gronden, wenst de gemeente Amstelveen een preferente positie te verkrijgen ten behoeve van de grondverwerving.



Indien de rechthebbenden overgaan tot vervreemding van percelen zou dit een complicerende factor kunnen betekenen voor de realisatie van het bedrijventerrein. Om te voorkomen dat er speculatie of splitsing plaatsvindt, waardoor vertraging ontstaat bij de verwezenlijking van de beoogde plannologie, heeft het college besloten een voorkeursrecht te vestigen.

Met het aan u voorgestelde besluit geldt in beginsel een voorkeursrecht voor de duur van drie jaren, na inwerkingtreding van uw besluit tot bestendiging. Indien binnen deze drie jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld blijft het voorkeursrecht van rechtswege van toepassing gedurende tien jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan).

Op de betrokken gronden is eerder een voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht is van rechtswege komen te vervallen vanwege de vernietiging door de Raad van State van het eerdere bestemmingsplan voor Bedrijventerrein Amstelveen Zuid op 26 juli 2006. Nu is echter de ontwikkeling van het bedrijventerrein weer opportuun. Er is inmiddels twaalf jaar verstreken sinds het vervallen van het eerdere voorkeursrecht. Op basis van artikel 9c Wvg kunnen de gronden opnieuw worden aangewezen.

Argumenten

Om tot realisatie van toekomstig Bedrijventerrein Amstelveen Zuid te kunnen komen, is het wenselijk om over alle onroerende zaken (gronden), die bij het plan zijn betrokken, te kunnen beschikken. Om te voorkomen dat eigenaren verkopen aan derden, waardoor de realisatie van het bedrijventerrein bemoeilijkt wordt, stellen wij voor het voorkeursrecht op te nemen.

De gemeente wenst een preferente positie te verkrijgen voor het geval de rechthebbende de gronden wenst te vervreemden. Als een rechthebbende zijn grond of beperkt recht wil vervreemden, is hij verplicht om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De gemeente kan dan kopen tegen een marktconforme prijs. Leiden onderhandelingen niet tot een marktconforme prijs, dan kan een rechterlijke toets van de prijs plaatsvinden.

Artikel 4 lid 1 sub a (en artikel 3) Wvg bepalen dat een voorkeursrecht alleen mogelijk is als er sprake is van een niet-agrarische bestemming die afwijkt van het huidige gebruik. De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik (agrarisch) wijkt af van de toekomstige bestemming (bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen). Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De rechthebbenden kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen van de grond aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat een perceel(-gedeelte) eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Indien de rechthebbenden niet tot vervreemding over wensen te gaan, dan dienen andere publiekrechtelijke middelen te worden aangewend ter verkrijging van de grond. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld minnelijk overleg of onteigening, maar staat los van deze procedure. Uitsluitend het voorkeursrecht wordt met dit besluit gevestigd.

Er zijn verder geen directe nadelen of risico's voor de gemeente die het voorkeursrecht tot gevolg heeft. Als één of meerdere percelen worden aangeboden aan de gemeente, maar deze percelen zijn onderdeel van een groter complex, dan kan de gemeente worden verplicht alle gronden binnen dat complex te verwerven. De gemeente kan echter ook beslissen om niet tot aankoop over te gaan.

Financiën

Er zijn verder geen directe nadelen of risico's voor de gemeente die het besluit tot voorlopige vestiging en bestendiging van het voorkeursrecht tot gevolg heeft. De financiële gevolgen treden in als



een partij percelen aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kan het college beslissen of de gemeente al dan niet ingaat op deze aanbieding. Het college kan echter ook beslissen om niet tot aankoop over te gaan.

Doel is echter om gronden daadwerkelijk aan te kopen. Separaat wordt uw raad een voorstel gedaan om een krediet beschikbaar te stellen voor de benodigde verwerving.

Communicatie

In de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat de rechthebbenden van de eigendom en beperkte rechten op de betreffende gronden dienen te worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven, evenals de rechtsbescherming aan de orde is. Overigens zijn rechthebbenden reeds per brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Hierin is ook vermeld dat rechthebbenden gehoord kunnen worden, alvorens u het raadsbesluit neemt tot bestemming van de aanwijzing.

Gelijktijdig met de publicatie van uw besluit, zullen rechthebbenden een brief ontvangen met daarin de gevolgen van uw besluit.

Procedure

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante stukken reeds ter inzage gelegd, zijn de eigenaren en rechthebbenden reeds over het voorkeursrecht geïnformeerd, de gevolgen hiervan en de rechtsbescherming. Gelijktijdig zijn de rechthebbenden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven en te worden gehoord, alvorens dit raadsbesluit wordt genomen.

Het concept van dit raadsvoorstel is als bijlage bij het collegebesluit gevoegd. De rechthebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het conceptraadsvoorstel zienswijze in te dienen. Naar aanleiding hiervan hebben twee eigenaren een zienswijze ingediend. De reactie op de zienswijze is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel.

Indien er bezwaar en beroep is ingesteld tegen de voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht, dan wordt dit bezwaar en beroep tevens tegen het raadsbesluit ter bestemming te zijn gericht. Op het moment van totstandkoming van dit raadsvoorstel is het collegebesluit voor de voorlopige aanwijzing nog niet genomen, thans zijn bij het college derhalve geen bezwaren tegen de aanwijzing bekend.

Bijlagen

1. Grondplantekening.
2. Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden bedrijventerrein Amstelveen Zuid.
3. Zienswijzennota.
4. Collegebesluit.

Dit alles naar de toestandsdatum 30 oktober 2018. Deze kadastrale toestand wordt kort voor besluitvorming nogmaals gecontroleerd in verband met mogelijke wijzigingen in eigendom. Indien er sprake is van wijzigingen wordt u daarover geïnformeerd.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Bas Eenhoorn



BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel is besproken en wordt ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Bespreekstuk.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
-----------------------------	---------------------------------

X	Ongewijzigd aanvaard
	Gewijzigd aanvaard
	Verworpen

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Het collegebesluit d.d. 30 oktober 2018 met kenmerk Z-2018/051695 D-2018/264585 tot voorlopige aanwijzing van gronden waarop een voorkeursrecht rust op grond van de Wvg te bestendigen, ten behoeve van de uitvoering van toekomstig Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, voor de termijn van in beginsel drie jaren.
 2. Te besluiten conform de artikelen 2 en 4 van de Wvg een voorkeursrecht te vestigen, op de percelen aangegeven op de bij de aan dit besluit gehechte lijst en tekening, aan deze gronden wordt een andere niet-agrarische bestemming toegedacht dan het huidige feitelijke agrarische gebruik.
 3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.
-

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2018.

De griffier,

Marnix Philips

De voorzitter,

Bas Eenhoorn

