



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

geheim

Onderwerp Vestiging voorkeursrecht in het gebied 'Stationskwartier' te Hoofddorp

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel, drs. Marja Ruigrok, mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering 15 maart 2022
Inlichtingen Femke Kaptein (+31235676809)
Registratienummer 2022.0000483

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'Stationskwartier' te Hoofddorp, voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening met kenmerk 373.22.8045.GPN002 d.d. 21 februari 2022 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen/perceelsgedeelten, de grootte en de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die percelen zijn onderworpen, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster van (volledig bijgewerkt tot en met) 11 februari 2022 respectievelijk 25 februari 2022;
2. de onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van de toegedachte bestemming 'gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen' zeker te stellen, zoals aangeduid op de masterplantekening met kenmerk 373.22.8045-MPN002 d.d. 21 februari 2022;
3. dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad, in te schrijven in de openbare registers alsmede de eigenaren en beperkt gerechtigden van de procedurele en materiële gevolgen van dit besluit in kennis te stellen en aan de eisen te voldoen die artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet stellen, zodat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 6 Wvg ontstaat;
4. geheimhouding op te leggen tot het voorkeursrecht rechtskracht heeft op 17 maart 2022 ten aanzien van dit collegevoorstel en bijlagen 1 tot en met 6 conform artikel 55, lid 1 en artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaar bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente en artikel 10 lid 2 sub g: voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van de betrokkenen;
5. de raad van de gemeente Haarlemmermeer voor te stellen om de onder beslispunt 1 bedoelde percelen op grond van artikel 4 Wvg definitief aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, een en ander conform het bij dit besluit behorende ontwerp-raadsvoorstel.
6. alvorens de raad een voorstel tot definitieve aanwijzing te doen, bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel vrij te geven voor zienswijzen nadat ons besluit tot voorlopige aanwijzing gepubliceerd is en rechtskracht heeft gekregen;

7. deze nota ter informatie te zenden naar de raad.

2. Samenvatting

Om de ruimtelijke en maatschappelijke opgave in het gebied 'Stationskwartier' te verwezenlijken kan de gemeente Haarlemmermeer het instrument van de Wvg toepassen. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van haar plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun percelen wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. Daarmee versterkt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele (ongewenste) grondtransacties in het gebied. Daarnaast kan door de vestiging van een voorkeursrecht speculatie worden tegengegaan, waardoor de gemeente grip houdt op de grondprijzen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Aanleiding en context

Op basis van het stedenbouwkundig raamwerk in het Verdichtingsplan Stationsgebied Hoofddorp (2021.0001986, raadsbesluit 30 september 2021) is onder regie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in het kader van de aanpak 'Bereikbare Steden' en de 'Verstedelijkingsstrategie' het Gebiedsplan Hoofddorp (2021.0002847, raadsbesluit 20 januari 2022) opgesteld. Het Gebiedsplan biedt ruimte om in de directe omgeving van het station Hoofddorp versneld circa 15.500 nieuwe woningen en 11.000 arbeidsplaatsen te realiseren en de transitie naar meer gebruik van het openbaar vervoer te laten plaatsvinden.

Het hoge aantal woningen en arbeidsplaatsen maakt de voorgenomen ontwikkeling van het stationsgebied Hoofddorp tot één van de grootste van Nederland. Gezien de huidige woningnood is de urgentie voor deze gebiedsontwikkeling groot. De gemeente Haarlemmermeer trekt in deze ontwikkeling dan ook samen op met Rijk en regio.

Deelgebieden

Het stationsgebied Hoofddorp is verdeeld in deelgebieden, bestaande uit een combinatie van reeds ingezette ontwikkelingen en nieuwe initiatieven. Samen geven zij richting aan de ruimtelijke en maatschappelijke opgave van de gemeente Haarlemmermeer.

Op dit moment wordt het raamwerk van onder meer het deelgebied 'Stationskwartier' uitgewerkt. Daarbij heeft de gemeente het voornemen om tussen het spoor en Hyde Park een stedelijke en gemengde wijk te ontwikkelen, met ruimte voor groene leefstraten, groene en waterrijke binnenhoven en brede watergangen, gecombineerd met goede verbindingen naar het centrum van Hoofddorp, het station en Beukenhorst Oost.

Probleemstelling

Door de versnipperde eigendomssituatie in het gebied 'Stationskwartier' is gemeentelijke regie op de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk.

Doel

Het is, gelet op de ruimtelijke en maatschappelijke opgave van de gemeente Haarlemmermeer, van belang om haar positie op de grondmarkt te versterken, speculatie tegen te gaan en een actieve en regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen

in het gebied 'Stationskwartier' en daarom wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen zoals verwoord in het dit voorstel.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij vestigen het voorkeursrecht om het gestelde doel zoals hiervoor verwoord te behalen op grond van de volgende argumenten.

Het college is bevoegd om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen

Artikel 6 Wvg biedt het college de mogelijkheid om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op gronden, waarbij in het besluit tot aanwijzing aan die gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en die op het moment van het aanwijzingsbesluit worden gebruikt in afwijking van die toegedachte bestemming, zodat zij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd.

De systematiek van de Wvg en artikel 6 van de Wvg in het bijzonder brengen mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of het toegedachte gebruik feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat deze onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht door het college.

De percelen komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht

De in de aanwijzing betrokken percelen (zie bijlage 1 en 2) zijn op dit moment grotendeels bestemd tot 'Kantoor' en voor het overige tot 'Horeca – Hotel', 'Verkeer – Parkeergarage', 'Verkeer – Openbaar vervoer' en 'Groen'. De percelen zijn feitelijk ook als zodanig in gebruik. De bestemming die het college voor deze percelen voorziet betreft 'gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen', waardoor een bestemming wordt toegedacht aan de percelen ten tijde van het nemen van het aanwijzingsbesluit al deels conform die bestemming worden gebruikt. Desondanks kan worden gesproken van een afwijkend gebruik, omdat wordt voorzien in een beter of intensiever gebruik dan het bestaande. Het bestaande gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming en daarmee wordt voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten tot vestiging.

Uitgezonderd van de aanwijzing zijn percelen in het gebied 'Stationskwartier' waarmee met de eigenaren reeds ontwikkelingsafspraken zijn gemaakt of waarvan vaststaat dat de gebouwen kunnen blijven, zoals de Pharostoren. Daarnaast wordt op de percelen die in het stedenbouwkundig plan van Hyde Park vallen geen voorkeursrecht gevestigd.

Het besluit moet formele rechtskracht krijgen

Nadat het besluit tot voorlopige aanwijzing door het college is genomen, moet het op grond van de gestelde eisen in de Wvg, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en de Bekendmakingswet ter inzage worden gelegd en bekend worden gemaakt.

De publicatietekst voor het Gemeenteblad is als bijlage 4 bijgevoegd. De dag na publicatie treedt het aanwijzingsbesluit in werking. De eigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen vervolgens van de gemeente een aangetekende brief dat op hun perceel het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd (bijlage 5). Daarin staan de mogelijkheden voor het indienen van bezwaar en zienswijzen uitgelegd.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht is het verrassingseffect essentieel

In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij percelen voor het eerst ingevolge de Wvg worden aangewezen, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4.11, aanhef en onder c van de Algemene wet bestuursrecht). Als dat zou gebeuren, zou het gehele 'verrassingseffect' van de aanwijzing verloren gaan. De betrokken eigenaar zou immers, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, nog snel de percelen aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat betrokken eigenaren en rechthebbenden pas worden geïnformeerd na inwerkingtreding van het aanwijzingsbesluit.

Het collegebesluit moet binnen drie maanden door de gemeenteraad worden bestendigd

Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt. We richten ons op de raadsvergadering van 2 juni 2022 voor een aanwijzingsbesluit ter bestendiging van het voorkeursrecht zoals hiervoor bedoeld. Het ontwerp-raadsvoorstel is als bijlage 6 toegevoegd.

Nadat ons besluit tot voorlopige aanwijzing gepubliceerd is en rechtskracht heeft gekregen, geven wij het ontwerp-raadsvoorstel vrij voor het indienen van zienswijzen door belanghebbenden. Wij kunnen de zienswijzen dan nog verwerken in het raadsvoorstel.

3.3 Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente

Als de eigenaar zijn met voorkeursrecht belaste grond aanbiedt, moet het college conform artikel 12 lid 1 van de Wvg binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de aanbieder besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien wij een positief beginselbesluit hebben genomen zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Doorgaans levert dit onderhandelingsproces een prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om het in het aanbod vermelde goed te vervreemden aan derden. Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de grond rusten, maar is het tijdelijk buiten werking voor deze eigenaar.

De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is gronden aan te kopen.

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat de eigenaar - als hij zijn grond wil vervreemden - wettelijk verplicht is die grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Wvg als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de tot koop aangeboden grond wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht de grond aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 14 Wvg). De tweede situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 15 Wvg). Ten aanzien van hiervoor genoemde situaties geldt dat de gemeente voorafgaand reeds een beginselbesluit heeft genomen of zij al dan niet bereid is om de aangeboden grond onder nader overeen te komen

voorwaarden aan te kopen, of de termijn voor het nemen van het beginselbesluit heeft overschreden.

De omvang van de aanbidding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen

Uitgangspunt is dat de eigenaar vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste gronden betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste gronden op te nemen, mits de andere gronden tezamen met de Wvg-gronden een zogeheten 'samenhangend geheel' vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar gedurende drie jaar vrij de voorkeursrecht gronden aan derden te verkopen.

3.4 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, voornamelijk geen kosten verbonden. Indien en voor zover wij over zullen gaan tot verwerving van gronden, dient hiervoor te zijner tijd krediet beschikbaar te zijn. Na vestiging van het voorkeursrecht door het college zal gedurende de periode tot het raadsbesluit -indien van toepassing- hiervoor gebruik gemaakt worden van het krediet strategische aankopen van grond en de daarop aanwezige opstallen (RV2021.0002249).

3.5 Wat zijn de financiële risico's?

Aan het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht ingevolge de Wvg zijn voornamelijk minimale financiële risico's verbonden. Deze hebben betrekking op de onder paragraaf 3.3 in uitzonderlijke gevallen genoemde verplichte aankoop. Indien en voor zover tot verwerving van gronden zal worden overgegaan, zullen wij de raad een voorstel doen voor het daarvoor beschikbaar stellen van financiële middelen en zullen we ingaan op met de verwerving samenhangende potentiële financiële risico's.

3.6 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Wij vestigen het voorlopig voorkeursrecht en hebben daarmee een beperkte aanwijzingsbevoegdheid. Omdat het besluit tot voorlopige aanwijzing van rechtswege vervalt binnen drie maanden na dagtekening van het collegebesluit dient de gemeenteraad het collegebesluit te bestendigen (in casu de raadsvergadering van 2 juni 2022) en tot definitieve aanwijzing van de betrokken gronden over te gaan. Binnen het college is de portefeuillehouder grondzaken eerste aanspreekpunt.

3.7 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Ons besluit wordt op 16 maart 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad (bijlage 4) en dan treedt het voorkeursrecht op 17 maart 2022 in werking. De eigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen na besluitvorming een aangetekende brief met toelichting (bijlage 5). Eveneens worden de stukken ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster en worden de stukken fysiek op het raadhuis en digitaal ter inzage gelegd via officielebekendmakingen.nl.

Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 27 april 2022 bezwaar te maken tegen het collegebesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om bezwaar te maken tegen ons besluit en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, dan wordt het bezwaar ingevolge

artikel 6 lid 3 Wvg mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 3, 4 of 5 Wvg.

Ten aanzien van het ontwerp-raadsvoorstel hebben belanghebbenden de mogelijkheid om uiterlijk 13 april 2022 schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. De grondslag hiervoor is in artikel 4:8 Awb, het betreft een termijn van orde. De eventueel hieruit voortvloeiende nota van zienswijzen kan invloed hebben op het uiteindelijke raadsvoorstel.

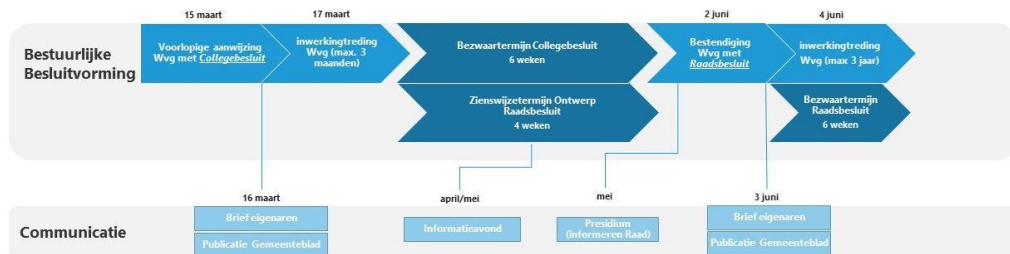
Communicatie

Kort na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht voorziet de gemeente in een meer uitgebreid schrijven aan de eigenaren en beperkt gerechtigden.

Daarnaast zal een informatiebijeenkomst over het Stationsgebied in bredere zin georganiseerd worden. Deze heeft een algemeen karakter over de plannen voor het Stationsgebied als geheel waarvoor, in ieder geval inwoners en ondernemers, worden uitgenodigd. Deze informatiebijeenkomst staat uitdrukkelijk los van de Wvg-procedure.

Het proces met betrekking tot de vestiging van het voorkeursrecht ingevolge de Wvg is in navolgend schema indicatief weergegeven. Aan het schema kunnen geen rechten worden ontleend.

Proces Vestiging Voorkeursrecht Gemeente



3.8 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Voorafgaand aan bespreking in de raadsessie zal naar verwachting in mei 2022 een informatieve bijeenkomst worden georganiseerd om de raad te informeren.

3.9 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De ontwikkelingen in het Stationsgebied passen binnen het samen met de MRA en het Rijk in het kader van de Bereikbare Steden opgestelde Gebiedsplan voor het Stationsgebied. Het vestigen van het voorkeursrecht ingevolge de Wvg helpt het realiseren van deze doelstellingen dichterbij te brengen.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlagen

1. Percelenlijst
2. Grondplantekening
3. Masterplantekening
4. Publicatietekst Gemeentebld
5. Brief grondeigenaren en beperkt gerechtigden
6. Ontwerp-raadsvoorstel