



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Vestiging voorkeursrecht in het gebied 'Stationskwartier' te Hoofddorp

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel, drs. Marja Ruigrok, mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker

Steller Femke Kaptein

Collegevergadering 10 mei 2022

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2022.0000870

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'Stationskwartier' te Hoofddorp, aan te wijzen als percelen waarop artikel 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, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende 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 beslispoint 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 af te leiden uit de door de raad op 3 maart 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036), welke visie tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet kwalificeert als een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening;
3. dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 15 maart 2022 van het college van B&W, welk besluit van rechtswege vervalt zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. dit besluit op basis van artikel 9 lid 2 van de Wvg een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld dat kan dienen als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;
5. 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 4 Wvg ontstaat.

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 ons de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van onze 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 verstevigt 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 20-01-2022) 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 verstevigen, 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 dit voorstel.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het college heeft een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op gronden in het gebied 'Stationskwartier'. Deze voorlopige aanwijzing vervalt na drie maanden. De raad wordt voorgesteld om binnen die termijn een aanwijzingsbesluit te nemen tot vestiging van een voorkeursrecht ter bestendiging van de voorlopige aanwijzing door het college. Bij inwerkingtreding van het raadsbesluit vervalt het voorlopige voorkeursrecht.

De raad is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen

Artikel 4 Wvg biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de 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 4 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 de onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht door de raad.

De percelen komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht

De in de aanwijzing betrokken percelen (zie bijlage 1 en 2) maken onderdeel uit van de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (RV2021.0003036). In de Omgevingsvisie wordt een doorkijk gegeven naar hoe de gemeente zich in de toekomst ziet. Daarbij wordt in z'n algemeenheid gesteld (pagina 9-19) dat de gemeente door de toenemende druk op de beschikbare ruimte en de beperkingen van bouwen buiten de grenzen van dorpen en kernen haar blik gaat richten op zogenaamd 'binnenstedelijk gebied'. Verder wil de gemeente op plekken die zich er voor lenen stedelijke kwaliteiten, zoals horeca en nieuwe woonmilieus toevoegen door te 'verdichten'. Sommige plaatsen worden meer stads, op andere plaatsen houden we ruimte voor groen, bijvoorbeeld door woningen en andere functies toe te voegen op en rond knooppunten.

Verschillende delen van de gemeente kennen echter eigen opgaven. Voor wat betreft het gebied Hoofddorp (pagina 23-24) wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat het accent verschuift naar binnenstedelijke vernieuwing en verdichting. Opgave is om in de komende jaren nieuwe en andere woonmilieus toe te voegen. Hoofddorp zal stapsgewijs doorgroeien naar een diverse stad met meer dan 100.000 inwoners. Het stadscentrum en de stationsomgeving – waar bus, trein en metro samenkomen – kunnen uitgroeien tot een (hoog)stedelijk woonmilieu, met een mix van wonen, werken, voorzieningen en aantrekkelijke straten, pleinen en een mooi stadspark. Daar komt bij dat expliciet wordt opgemerkt dat in de stationsomgeving (en daarmee het gebied 'Stationskwartier') kansen liggen voor ontwikkeling met nieuwe stedelijke woonmilieus, hetgeen ook volgt uit de kaart op pagina 19 van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie is tevens een verdiepingsdeel opgenomen, waarin 'de opgaven en thema's' nader worden beschreven. Hier kan onder meer uit de toelichting en de bijbehorende kaarten inzake de onderwerpen Economie (pagina 101-105), Commerciële voorzieningen (pagina 106-107), Wonen (pagina 115-118), Openbare ruimte (pagina 126-127), Toerisme en verblijf (pagina 137-139), Sporten, spelen en bewegen (pagina 140-141) en Maatschappelijke voorzieningen (pagina 142) de voor het gebied Hoofddorp, en meer in het bijzonder de voor het

deelgebied 'Stationskwartier', gestelde opgaven worden afgeleid welke ruimtelijke voornemens de gemeente heeft ten aanzien van de aangewezen gronden.

Tot slot zijn de in de aanwijzing betrokken percelen (zie bijlage 1 en 2) 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 de raad voor deze percelen voorziet betreft 'gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen' waardoor een bestemming wordt toegedacht die ten tijde van het nemen van het aanwijzingsbesluit al deels conform die bestemming wordt gebruikt. Desondanks kan worden gesproken van een afwijkend gebruik. Er 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 voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd

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. Indien de gemeenteraad het collegebesluit voor de aanwijzing niet bestendigt, heeft dit tot gevolg dat de gemeente gedurende een periode van twee jaar gebonden is aan het zogeheten herhalingsverbod. Dit verbod houdt in dat de betrokken 'vrijgekomen' gronden niet binnen deze termijn opnieuw door middel van eenzelfde aanwijzingsbesluit (als het besluit dat is ingetrokken of van rechtswege is vervallen) met een voorkeursrecht mogen worden belast (artikel 9c Wvg). Een vervolgaanwijzing van dezelfde gronden, maar op een andere wettelijke grondslag is in principe wel mogelijk.

Aan het voorkeursrecht is een maximale termijn gekoppeld

Artikel 9 lid 2 Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4 Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht te vermelden.

Het besluit moet formele rechtskracht krijgen

Nadat het besluit tot aanwijzing door de raad 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 3 bijgevoegd. De dag na publicatie treedt het aanwijzingsbesluit in werking. De eigenaren (en beperkt gerechtigden) ontvangen vervolgens van ons een aangetekende brief dat op hun perceel het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd (bijlage 4). Daarin staan de mogelijkheden voor het indienen van bezwaar uitgelegd.

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 burgemeester en wethouders 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.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, voornamelijk geen kosten verbonden. Indien en voor zover de gemeente over zal gaan tot verwerving van gronden, dient hiervoor te zijner tijd krediet beschikbaar te zijn. De raad zal dan een voorstel gedaan worden om de middelen hiervoor beschikbaar te stellen.

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.

Omdat wij, samen met publieke en private partners, de gebiedsontwikkeling met sturing en regie wil oppakken, worden momenteel afspraken gemaakt met Rijk en provincie voor de dekking van de aankopen en de verdeling van risico's in de gebiedsontwikkeling. Mocht er op het moment dat percelen worden aangeboden onvoldoende financiële zekerheden bestaan om tot aankoop te kunnen overgaan, dan kan het college van B&W in het uiterste geval een negatief beginselbesluit nemen.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het nemen van het aanwijzingsbesluit als bedoeld in de Wvg. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het besluit. Binnen het college is de portefeuillehouder grondzaken eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit heeft met ingang van 17 maart 2022 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door één (rechts)persoon gebruik gemaakt, welke zienswijze is aan te merken als ontvankelijk. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen adviseren wij u om het voorgenomen raadsbesluit ongewijzigd te laten. De nota van zienswijze is als bijlage aan het onderhavige raadsvoorstel gehecht (bijlage 5).

Indien de raad conform voorstel besluit wordt het op 3 juni 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad (bijlage 3) en treedt het voorkeursrecht op 4 juni 2022 in werking. De eigenaren en beperkt gerechtigden ontvangen na besluitvorming een aangetekende brief met toelichting (bijlage 4). Eveneens worden de stukken ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster en worden de stukken fysiek op het raadhuis en digitaal ter inzage gelegd.

Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 15 juli 2022 bezwaar te maken op het raadsbesluit. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

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

Tijdens de periode van voorlopige aanwijzing Wvg zijn de percelen AL1055 en AL1058 (voormalig hotel Crowne Plaza) in Hoofddorp aan ons aangeboden. Daarop heeft het college een positief beginselbesluit genomen (2022.0000794, d.d. 19 april). Voor de eventuele aankoop is verwervingskrediet nodig. Met het raadsvoorstel 'Aanvraag verwervingskrediet eventuele aankoop percelen AL1055 en AL1058 (voormalig hotel Crowne Plaza) in Hoofddorp wordt dit krediet aangevraagd. Op het voorstel is geheimhouding opgelegd.

Daarnaast ligt het voorbereidingsbesluit 'Stationskwartier' voor ter besluitvorming.

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

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

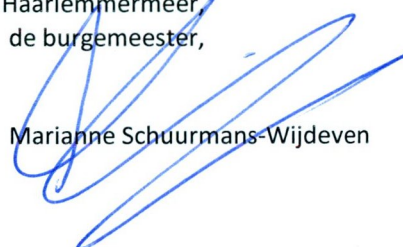
De ontwikkelingen in het Stationsgebied passen binnen het samen met de MRA en het Rijk in het kader van de Bereikbare Steden opgestelde Gebiedsplan voor het Stationsgebied. Het vestigen van de Wvg helpt het realiseren van deze doelstellingen dichterbij te brengen.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,


Michiel Ruis


Marianne Schuurmans-Wijdeven

b/a M. Ruigrok

Bijlagen:

1. Percelenlijst
2. Grondplantekening
3. Publicatietekst Gemeenteblad
4. Brief grondeigenaren en beperkt gerechtigden
5. Nota van zienswijze