



gemeente
Haarlemmermeer

	Kort verslag	
Verslag van	Hoorzitting van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften	
Datum hoorzitting	11 oktober 2022	
Besluit	raadsbesluit d.d. 2 juni 2022, kenmerk 2022.0000870 "Vestiging voorkeursrecht in het gebied Graan voor Visch Zuid te Hoofddorp"	
Bezwaarde	dhr. Buddingh, de heren Van Dam, dhr. en mw. Van Wouwe, mw. Langeler, dhr. Hoeke, dhr. Schuijt, dhr. Eldering, dhr. Maessen, mw. Loggen-ten Hoopen, dhr. Van der Zwaard, dhr. Van der Helm.	
Commissieleden	mw. Struijk (voorzitter), mw. Mehciz en dhr. Brandwijk	
Secretaris	dhr. Alblas	
Namens de Raad	dhr. Van der Rhee (griffier), dhr. Van der Heide (projectmanager stationsgebied), mw. Bottram, mw. Latour.	
Tevens aanwezig	mw. Leemeijer (verslag)	

De voorzitter opent de zitting en stelt iedereen aan elkaar voor.

Voor de inhoudelijk behandeling begint, stelt de voorzitter enkele vragen over de ontvankelijkheid:

- Van de stichting Biz ontbreekt nog een machtiging en een uittreksel van de Kamer van Koophandel. Mevrouw Langeler geeft aan dat ze die al heeft gemaïld. Afsproken wordt dat ze deze mail met bijlagen naar de secretaris doorstuurt.
- De heer Van der Zwaard wordt gevraagd naar de reden voor het te laat indienen van het bezwaarschrift. De heer Van der Zwaard geeft aan dat dat vanwege vakantie was. Hij voegt hier aan toe twee berichten van de gemeente te hebben ontvangen: het ene gaf aan dat het bezwaarschrift te laat was en het andere dat het meegenomen zou worden.
- De voorzitter vraagt de heer Van der Helm wat de reden was voor het te laat indienen van de gronden. De heer Van der Helm geeft aan dat er vanwege een overnameproces onvoldoende tijd was. Hij verwijst naar de aanvullende gronden.

De heer Van Dam heeft verzocht om een gesprek met de gemeente om te kijken naar eventuele alternatieven. Daar is niet op ingegaan. Hij vraagt zich af waarom niet.

De heer Van Wouwe geeft aan zijn pand te willen verkopen. Hij heeft niet de intentie om te speculeren, maar zijn huurder wil minimaal 10 jaar vooruit.

De heer Hoeke geeft aan dat de gemeente geen alternatief biedt. Er worden geen prioriteitsgebieden aangewezen. Hoewel de gemeente zegt dat hij niet weg hoeft, maakt hij zich zorgen in een onteigeningsprocedure terecht te komen. Er zal zo niet meer worden geïnvesteerd in panden. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden.

De heer Schuijt geeft aan dat de MBO-opleiding gunstig is gelegen wat betreft openbaar vervoer. Continuïteit is belangrijk, zeker waar het gaat om de opgave tot verduurzaming.

Ze kunnen het pand niet verkopen aan de huurders. De heer Toole heeft aangegeven dat er qua openbaar vervoer geen alternatieve locatie is. Als die er niet is, wat is dan de reden van het voorkeursrecht?

Mevrouw Loggen-ten Hoopen geeft aan dat de voorgenomen bestemming te algemeen is. Dat is in strijd met de zorgvuldigheid. Ook is onvoldoende onderbouwd dat er wordt voorzien in intensiever gebruik. De plannen zijn te vaag en de toepassing van de Wvg prematuur. De heer Maessen schetst de voorgeschiedenis van zijn bedrijf. Hij heeft net een stevige verbouwing gedaan. Zijn grootste bezwaar is dat het hem straks onmogelijk wordt gemaakt om het bedrijf door te geven aan zijn kinderen.

De heer Van der Rhee legt uit hoe het besluitvormingsproces in de raad verloopt.

Mevrouw Bottram geeft aan dat de raad op grond van artikel 4 Wvg juist vóór de vaststelling van een bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden die zijn begrepen in de structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de toegedachte bestemming. Dit is gedaan om in een vroegtijdig stadium slagvaardig te kunnen optreden en daarmee regie te behouden op de voorgestane ontwikkeling. Omdat het proces zich in het planstadium bevindt dat nog nader moet worden uitgewerkt, is een vrij abstracte en algemene formulering gehanteerd. Het is inherent aan de toepassing van het voorkeursrecht, dat er nog slechts een globaal beeld bestaat. Je kunt dus niet op perceelsniveau zeggen wat daar zou kunnen worden gerealiseerd. Ook geldt dat wanneer de bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik, van afwijkend gebruik kan worden gesproken. In de omgevingsvisie, die de grondslag biedt voor de vestiging van het voorkeursrecht, is aangegeven dat Hoofddorp zal doorgroeien naar een diverse stad met 100.000 inwoners, waarbij het stadscentrum en de stationsomgeving kunnen uitgroeien tot een hoog stedelijk woonmilieu met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Met de tekst en kaartmateriaal is een doorkijk gegeven naar de toekomst van dit gebied.

De heer Van der Heide verwijst ter aanvulling naar de volgende documenten: *het verdichtingsplan stationsgebied Hoofddorp, het gebiedsplan gemeente Hoofddorp en de verdichtingsvisie van de gemeente Haarlemmermeer*. Hij geeft verder aan dat de Wvg tot gevolg heeft dat als een ondernemer besluit zijn vastgoed te verkopen hij eerst langs het loket van de gemeente moet. Als de gemeente dit passend vindt binnen de gebiedsontwikkeling treedt er een gereguleerd proces in werking dat leidt tot een marktconforme prijs. Het is echter niet zo dat als een ondernemer weg wil, er een vervangende locatie wordt aangeboden. Dat is een ondernemersvraagstuk. Hij voegt er ten aanzien van de ov-verbinding aan toe, dat bij het tot stand komen van zo'n gebiedsontwikkeling ook het vraagstuk van de mobiliteit en de infrastructuur hoort.

De heer Brandwijk vraagt of het mogelijk is dat een locatie waar nu een bedrijf gevestigd is, in het bestemmingsplan straks de bestemming 'wonen' krijgt. Mevrouw Bottram bevestigt dit, maar voegt hieraan toe dat dit nu nog niet duidelijk is. De heer Van der Heide voegt hieraan toe dat dit ook het antwoord is op de vraag dat bij de gemeente

toch bekend is wat de strategische zones zijn. Het antwoord daarop is dus: “nee, dat weten we niet”.

Mevrouw Mehciz vraagt hoe het zit met het overdragen van het bedrijf binnen de familie. Mevrouw Bottram geeft aan dat de Wvg een aantal uitzonderingen van de aanbiedingsplicht kent. Hieronder vallen overdracht aan een familielid in de eerste lijn en een aandelenoverdracht. Voor de precieze tekst wordt verwezen naar artikel 10 en volgende.

Mevrouw Mehciz vraagt naar het peilmoment waarop een taxatie plaatsvindt. Kunnen ondernemers blijven investeren? De heer Van der Heide geeft aan dat als de waarde van vastgoed door investeringen stijgt, dit zal leiden tot een hogere prijs van de gemeente. In die zin kan het gunstig uitwerken voor ondernemers omdat er al een koper is.

De heer Buddingh vraagt wat er gebeurt als de gemeente een aangeboden pand niet wil kopen. De heer Van der Heide geeft aan dat de ondernemer dit dan drie jaar mag verkopen aan wie hij wil. Mevrouw Bottram voegt hieraan toe dat het voorkeursrecht wel gecontinueerd wordt. De heer Buddingh stelt dat je dan op de vrije markt nooit de volle mep voor het pand krijgt, omdat er een beperking op zit.

De heer Van Dam wil graag met de gemeente in gesprek om te zien of ze naar een alternatieve locatie kunnen kijken. Daarvoor is van belang of ze daar met de gemeente uit kunnen komen. De heer Van der Heide geeft aan dat als iemand overweegt te verkopen en in gesprek wil hoe dat werkt, dit altijd kan. Maar de gemeente kan geen alternatieve locaties bieden. De heer Van Dam vindt dit te makkelijk van de gemeente en wijst erop dat er in het hele gebied niets te koop is. De voorzitter geeft de gemeente mee er nog eens over na te denken hoe hiermee om te gaan.

De vraag van mevrouw Van Wouwe of ze nog van de verkoop kan afzien op het moment dat de gemeente aangeeft het pand te willen kopen, wordt door mevrouw Bottram bevestigend beantwoord. Ze is tot het moment van de notaris vrij om te bepalen of ze uitvoering wil geven aan het aanbod.

Mevrouw Langelier maakt zich zorgen om de veiligheid van het gebied als daar panden leegkomen. De heer Van der Heide begrijpt het gevoel en de onzekerheid, maar geeft aan dat het nog helemaal niet duidelijk is welke ondernemers weggaan. De heer Hoeke vraagt, als er dan marktconform wordt betaald, waarom die Wvg dan moet worden opgelegd. De heer Van der Heide benadrukt dat de wet waarborgen biedt dat de ondernemer niet weg hoeft en dat de ondernemer die wel weg wil een marktconforme prijs krijgt.

Op de vraag van de heer Schuijt hoe het zit met het belang van de huurder, geeft mevrouw Bottram aan dat koop geen huur breekt. Als het pand wordt verkocht aan de gemeente, dient de gemeente zich te houden aan het huurcontract. De heer Schuijt

vraagt of de ondernemers straks op hun gronden ook zelf woningbouw kunnen ontwikkelen. Mevrouw Bottram wijst erop dat de bestemmingen op perceelsniveau nog onbekend zijn. Te zijner tijd zou een beroep op zelfrealisatie mogelijk kunnen zijn. Op de vraag wanneer er een nieuw bestemmingsplan komt, geeft mevrouw Bottram aan dat de vestigingsgrondslag van de Wvg de omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is. Het voorkeursrecht dat is gevestigd op grond van een structuurvisie heeft een maximale werkingsduur van drie jaar. Binnen die periode moet de planologische vestigingsgrondslag van de structuurvisie worden opgevolgd door een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan. Het voorkeursrecht heeft dan een werkingsduur van maximaal tien jaar.

Desgevraagd stelt de heer Van der Heide onteigeningen niet te kunnen uitsluiten. Mevrouw Bottram benadrukt dat de onteigeningsprocedure geheel losstaat van de WVG.

De heer Van Dam wijst erop dat er nog agrarische grond is op strategische plekken, die misschien nog ruimte kunnen bieden voor de ondernemers.

Niets meer aan de orde zijnde, wordt de hoorzitting gesloten.

De vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften,

De voorzitter,



mevrouw D.P. Struijk

De secretaris,



de heer R.C. Alblas