



Onderwerp Afzien uitoefening Wvg percelen zuiden Rutherfordstraat - OpStoom	
Nummer	2022/1765323
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	E. Franke
Telefoonnummer	06 – 1887 6414
Email	efranke@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 25 november 2021 is door de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd (2021/535483) op de gronden in de ontwikkelzone Zuid-West. Op basis van de uitgangspunten van de ontwikkelstrategie Zuid-West maakt de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht. Het betrokken perceel ligt binnen een stedenbouwkundige eenheid waar Winimaco Holding BV op termijn een ontwikkeling tot stand wil brengen in aansluiting op eigen gronden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Vaststellen Ontwikkelvisie Zuid-West (2019/434101)- Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuid-West (2021/131691)- Raadsbesluit vestigen Wvg (2021/535483)- Ontwikkelstrategie Zuid-West (2022/220070)- Raadsinformatiebrief gebruik wet voorkeursrecht Zuid-West (2022/634315)- Afzien uitoefening Wvg Grijpensteinweg 19 (2022/718489)- Afzien uitoefenen Wvg APM Rutherfordstraat/Stephensonstraat (2022/1653099)- Ter inzage ontwerp-masterplan ontwikkelzone Zuid-West (2022/1560027)
Besluit College d.d. 20 december 2022	Het college van burgemeester en wethouders besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Aangaande percelen HLM 02 S 2696 en 2727 op 25 november 2021 aangewezen als één van de percelen waarop de Wvg gevestigd is, in dit geval geen gebruik te maken van de Wvg;2. Toestemming te verlenen voor de transactie tussen eigenaar R.G.H. Dinklo en beoogd koper Winimaco Holding BV onder handhaving van het Wvg besluit ten aanzien van genoemde percelen;3. Dat het besluit van afzien van gebruikmaking van de Wvg wordt medegedeeld aan de huidige eigenaar R.G.H. Dinklo.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad besloten om het voorkeursrecht te vestigen op de gronden voor de Ontwikkelzone Zuid-West. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is een noodzakelijk instrument om gemeentelijke regie te kunnen voeren op de gebiedsontwikkeling van de zone en daarmee de doelstellingen waar te kunnen maken zoals opgenomen in de ontwikkelvisie en de toegekende subsidie Woningbouwimpuls (Wbi). De kadastrale percelen HLM 02 S 2696 en 2727 zijn onderdeel van het gebied Zuid-West waarop het voorkeursrecht is gevestigd. R.G.H. Dinklo is hiervan de eigenaar en wil deze grond verkopen aan Winimaco Holding BV.



Afbeelding 1: Ligging percelen (Rood = 100% Winimaco en Paars = 50% Winimaco/50%Dinklo)

Door de vestiging van het voorkeursrecht, moeten eigenaren bij verkoop de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee wordt voorkomen dat deze eigenaren hun eigendommen aan speculanten verkopen, waardoor de realisatie in lijn met de ontwikkelvisie wordt bemoeilijkt. Als een eigenaar zijn/haar grond wil verkopen, biedt hij/zij deze eerst aan de gemeente aan. De gemeente heeft dan de mogelijkheid de grond te verwerven, maar is hier niet toe verplicht.



2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Aangaande percelen HLM 02 S 2696 en 2727 op 25 november 2021 aangewezen als één van de percelen waarop de Wvg gevestigd is, in dit geval geen gebruik te maken van de Wvg;
2. Toestemming te verlenen voor de transactie tussen eigenaar R.G.H. Dinklo en beoogd koper Winimaco Holding BV onder handhaving van het Wvg besluit ten aanzien van genoemde percelen;
3. Dat het besluit van afzien van gebruikmaking van de Wvg wordt medegedeeld aan de huidige eigenaar R.G.H. Dinklo.

3. Beoogd resultaat

Met het afzien van gebruik te maken van de Wvg voor percelen HLM 02 S 2696 en 2727 wordt gewerkt aan de doelstellingen geformuleerd in de ontwikkelvisie Zuid-West.

R.G.H. Dinklo wenst zijn privé belang van 50% in de percelen 2696 en 2727 te verkopen aan Winimaco holding BV waarin RGH Dinklo (indirect) ook een 50% belang heeft. Het belang van RGH Dinklo in beide percelen blijft dus 50% alleen verschuift dat belang van privé naar een (reeds lang bestaande) vennootschap. Met deze verkoop is Winimaco Holding BV de enige grondeigenaar op het moment dat de locatie van OpStoom op termijn wordt herontwikkeld.

4. Argumenten

1. De gemeente ziet af van gebruik voorkeursrecht in lijn met ontwikkelstrategie

De Wvg vormt één van de instrumenten om gemeentelijke regie te voeren op gebiedsontwikkeling en daarmee de doelstellingen waar te kunnen maken zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie en de toegekende subsidie Woningbouwimpuls. De percelen, nu in gebruik als buitenruimte voor het kinderdagverblijf, zijn gelegen aan de Rutherfordstraat en vormen een onderdeel van het voorgestelde ontwikkeling van OpStoom.

2. Voorkeursrecht blijft op het perceel gevestigd

Door af te zien van het formele proces van aankoop van de grond wordt het recht van de gemeente in de toekomst niet aangetast. De Wvg blijft van toepassing in de nieuwe situatie, wanneer Winimaco Holding BV eigenaar wordt van de percelen. Tegengaan van speculatie, waarvoor de Wvg bedoeld is, blijft daarmee geborgd.

De Wvg is niet persoonsgebonden maar is van toepassing op de percelen (zaaksgebonden). Geen beroep doen op de Wvg kan enkel door vooraf, in de ontwikkelstrategie opgestelde, objectieve gronden te formuleren. Hiermee wordt voorkomen dat sprake is van willekeur door in het ene geval wel en in het andere geval niet, af te zien van het voorkeursrecht.

3. Winimaco Holding BV heeft reeds eigendommen in het voorgestelde ontwikkelgebied en heeft reeds plannen gepresenteerd voor dit gebied

De argumentatie om de Wvg te vestigen was onder andere het vergemakkelijken van de samenwerking met (bestaande) ontwikkelende partijen in de ontwikkelzone. De eigenaar van OpStoom is reeds een actieve eigenaar die plannen ontwikkelt. Met de eigenaar wordt gekeken hoe de plannen in de Ontwikkelvisie, en straks het Masterplan, passend kunnen worden gemaakt.

4. Verminderen van de financiële inspanningen en risico's voor de gemeente

Doordat Winimaco Holding BV, en niet de gemeente, de percelen van R.G.H. Dinklo verwerft, worden de gemeentelijke middelen die gereserveerd zijn voor het uitoefenen van de Wvg niet aangesproken. Daarnaast is er een ruime tijd mee gemoeid voordat het perceel weer doorgestoten kan worden. In dat tijdvak loopt de gemeente een marktrisico. Tenslotte zijn de gevolgen van het Didam-arrest nog niet geheel duidelijk. Toekomstige jurisprudentie zal dan pas nader uitsluitsel geven. Met deze transactie wordt in ieder geval de aangrenzende grondeigenaar in staat gesteld tot een integrale ontwikkeling te komen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Transactie getoetst aan uitgangspunten ontwikkelstrategie

Er is sprake van een objectief proces. De ontwikkelstrategie is leidend en de uitgangspunten die in dit document worden gesteld omtrent ontwikkelgebieden en ontwikkeling vormen de te volgen lijn. Indien elders in het gebied een eigenaar zijn grond wenst te verkopen zal dit langs eenzelfde processchema moeten gebeuren. Het is dan opnieuw een afweging of er sprake is van een ontwikkelgebied (stedenbouwkundige eenheid) met een dominante eigenaar en de mogelijkheid om dit gebied ruimtelijk en financieel, als zelfstandig gebied te ontwikkelen.

6. Uitvoering

De huidig eigenaar de heer Dinklo wordt op de hoogte gebracht dat er beargumenteerd geen gebruik wordt gemaakt van het voorkeursrecht.

Een besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht, zoals bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (art. 9 lid 3 Wvg). Indien tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan (omgevingsplan) wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht van rechtswege gelden tot uiterlijk drie jaar na vaststelling van de structuurvisie respectievelijk tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

7. Bijlagen

Geen