gemeente
Haarlemmermeer

NAW gegevens

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Cluster	Projecten
Contactpersoon	mevr. C. Jordaan
Telefoonnummer	0900-1852
Ons kenmerk	
Bijlage(n)	
Onderwerp	Definitieve vestiging Voorkeursrecht Lisserbroek

Verzenddatum

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van, heeft u opstalrecht nutsvoorzieningen, dan wel een zakelijk recht op (een deel van) de onderstaande percelen kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, hierna te noemen: 'het perceel' of 'de onroerende zaak'. XXXXXXXXXX M^2, groot.

Het perceel maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek, waarbij het voornamelijk agrarisch gebied zal worden herontwikkeld naar woon- en leefgebied met maatschappelijke en commerciële voorzieningen en daarbij behorende voorzieningen. Vanwege het maatschappelijk belang om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft de gemeenteraad van de Haarlemmermeer op xxx (nr XXXX) besloten om op percelen, gelegen in het gebied 'Lisserbroek Binnen Turfspoor, Dorpskern en Noord' te Lisserbroek, een voorkeursrecht te vestigen, één en ander zoals op bijgevoegde grondplantekening is aangegeven. De grondplantekening is via een afspraak op schaal op A0 formaat in te zien. De gemeenteraad heeft hiermee het collegebesluit van 18 november 2025 ongewijzigd bestendigd. Over het collegebesluit van 18 november 2025 bent u reeds bij brief van XXX geïnformeerd.

In deze brief gaan we verder in op waarom wij dit besluit hebben genomen, wat de gevolgen voor u zijn en welke vervolgstappen deze procedure kent. U kunt in bezwaar tegen dit besluit, daarover vindt u aan het eind van de brief meer informatie. Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, kunt u uiteraard contact opnemen. De contactgegevens staan onderaan de brief.

Waarom vestigt de gemeente het voorkeursrecht?
De gemeente beoogt een herontwikkeling van het gebied 'Lisserbroek' naar woningbouw met 3.600 woningen, ruimte voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, ruimte voor groen en bijbehorende functies zoals groen, water en infrastructuur. Ten behoeve van de ontsluiting van Lisserbroek moeten er nieuwe wegen komen, waaronder langs de Nieuwerkerkertocht. In het centrum is ruimte voor sport beoogd en daarnaast moet er een

natuurverbinding worden gerealiseerd. Op de met voorkeursrecht aangewezen percelen is de realisatie van sportvelden, verkeer en groen (ecologische zone) beoogd, zoals aangeduid in het Gebiedsgericht Programma (GGP) (12829656) dat door het college op 16 december 2025 is vastgesteld en de Omgevingsvisie Haarlemmermeer op dit punt verder uitwerkt. Om de realisatie van deze toegedachte stedelijke ontwikkeling en de ter plaatse toegedachte functies zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet toepassen. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de stedelijke ontwikkeling en uitwerking van haar plannen. Het voorkeursrecht geeft de gemeente een positie op de grondmarkt om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied.

Rechtsgevolg van het voorkeursrecht
De aanwijzing heeft tot rechtsgevolg dat uw perceel niet langer vrij overdraagbaar is. Als u van plan bent om het perceel geheel of gedeeltelijk te verkopen of anderszins te vervreemden, dan bent u verplicht om dit eerst aan de gemeente aan te bieden (aanbiedingsplicht). Alleen als de gemeente niet op het aanbod ingaat, mag de grond aan anderen worden verkocht of vervreemd. Het voorkeursrecht betekent dus niet dat u verplicht bent om uw perceel te (gaan) verkopen. De notaris die een akte passeert die strekt tot een vervreemding (gedefinieerd in de bijlage bij art. 1.1 Omgevingswet) moet vooraf onderzoeken of op het te vervreemden perceel een voorkeursrecht van toepassing is en of het perceel eerst aan de gemeente is aangeboden. Als een vervreemding met het voorkeursrecht in strijd is, dan zal de notaris geen medewerking verlenen aan de vervreemding van het perceel aan een derde. De vervreemding van het perceel aan een ander dan de gemeente kan dan in dat geval niet plaatshebben.

Inwerkingtreding en duur
Het besluit tot aanwijzing van de gemeenteraad treedt in werking op het moment dat het voorkeursrecht wordt ingeschreven in het kadaster. Wij hebben het voorkeursrecht inmiddels aangeboden ter inschrijving en verwachten dat dit binnen een of twee dagen is ingeschreven. Het voorkeursrecht vervalt na drie jaar, tenzij er een wijziging Omgevingsplan voor die gronden wordt vastgesteld (artikel 9.4 Ow). Vervreemding in juridische zin betekent: de overdracht van eigendom van een goed aan een ander, bijvoorbeeld door verkoop, schenking of ruil.

Vrijstelling
De Omgevingswet voorziet in een aantal specifieke gevallen in een vrijstelling van de hierboven beschreven aanbiedingsplicht aan de gemeente (artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Omgevingswet). Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de gemeente.

Wijze van aanbieden
Indien u van plan bent de gemelde onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan dient u de gemeente hiervan schriftelijk een opgave te doen onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n). Het kan zijn dat het perceel deel uitmaakt van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt. Als u dit gehele complex wilt verkopen, kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en kunt u daarbij verzoeken dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betrekt. Wordt het perceel als onderdeel van een bedrijf of onderneming geëxploiteerd? En wilt u dit bedrijf of deze onderneming verkopen? Ook dan geldt dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt verzoeken dat de gemeente het bedrijf of de onderneming in haar besluit betrekt. Betreft uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de onroerende zaak die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht? Dan hebt u gedurende drie jaar na een zodanig bericht de vrijheid om het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te verkopen. Brengt u na de afwijzing

door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen? Dan blijft u verplicht het gemelde perceel eerst aan de gemeente aan te bieden. U moet dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan het college van burgemeester en wethouders doen. Voor niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Beginselbesluit van de gemeente
Na ontvangst van uw aanbieding moeten wij binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden wij deze termijn? Of delen wij u binnen deze termijn mede dat wij niet geïnteresseerd zijn? Dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn, respectievelijk na bedoelde mededeling, de door u eerst aan onze gemeente aangeboden onroerende zaak aan een derde vervreemden. Delen wij aan u mede dat wij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop nemen, dan treedt de zogenaamde 'onderhandelingsfase' in werking.

Onderhandelingen
Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen. Als het college geïnteresseerd is in uw grond, is er sprake van vrije onderhandelingen. Doorgaans levert dit de 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.

Oordeel van de rechter over de prijs
Het kan voorkomen dat de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen of met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt. U kunt dan te allen tijde aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Na benoeming en advisering door deskundigen stelt de rechtbank de prijs voor uw onroerende zaak vast; de rechtbank moet ernaar streven binnen zes maanden uitspraak te doen.

Verplichting tot aankoop door de gemeente
Als u nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen voor de door de rechtbank vastgestelde prijs, moet u schriftelijk de wens hiertoe te kennen geven. Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij de beschikking bepaalde prijs.

Alles op tijd en aangetekend versturen
Het niet in acht nemen van de voorgeschreven termijnen kan voor u en voor de gemeente grote gevolgen hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente gewisseld worden, aangetekend te worden gezonden.

Registratie
Alle publiekrechtelijke beperkingen, waaronder begrepen de aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht, worden geregistreerd in de Basisregistratie Kadaster. Hierdoor kunt u alle informatie over beperkingen en bijbehorende brondocumenten raadplegen via een kadastraal bericht, aan te vragen via internet bij het Kadaster.

Bezwaar en beroep tegen voorkeursrecht
Tegen het besluit van de gemeenteraad staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en daarna beroep open gedurende zes weken na de dag van verzending van deze brief. Indien u bezwaar heeft ingediend, kunt u tevens een verzoek om voorlopige voorziening

indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, afdeling bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Uw bezwaar kunt u richten aan de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp. Het bezwaar moet worden ondertekend en bevat tenminste: a. de naam en het adres van de indiener; b. de dagtekening; c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht; d. de gronden van bezwaar. U kunt ook via de site van de gemeente Haarlemmermeer bezwaar maken. U heeft daarvoor wel een DigiD nodig. Zie voor meer informatie: https://haarlemmermeergemeente.nl/bezwaar-maken.
Een eventueel eerder ingediend bezwaar tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot voorlopige aanwijzing van 18 november 2025 is automatisch gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dat volgt uit artikel 16.32c Omgevingswet.

Juridische achtergrond
De gemeenteraad heeft de voorkeursrechtbeschikking genomen op basis van artikel 9.1 lid 1, onder b van de Omgevingswet. Op de aangewezen onroerende zaken is Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing.

Heeft u vragen? Laat het ons gerust weten. U kunt dan contact opnemen met Christien Jordaan telefoonnummer 0900 1852. Wilt u bij eventuele vervolgcorrespondentie over deze zaak steeds 'zaaknummer XXX' vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven