Zakelijke beschrijving

ZAKELIJKE BESCHRIJVING BEHOREND BIJ DE ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE DE 'Ontwikkeling Stationsgebied te Hoorn'

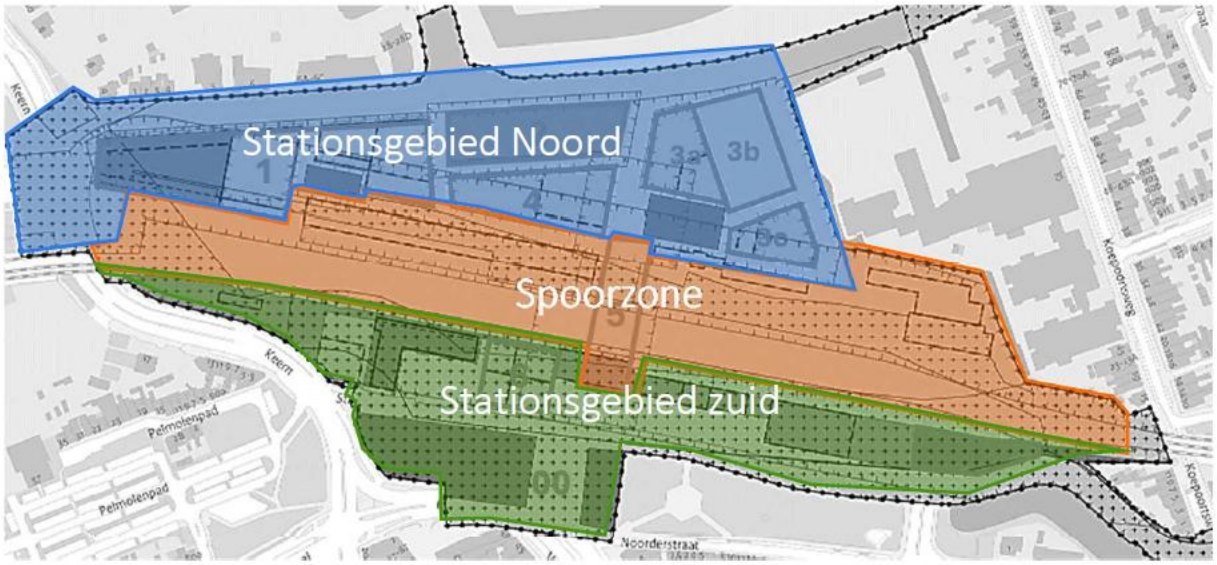
1. Onteigeningsbelang

1.1 Aanleiding, beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is.

De gemeente Hoorn ontwikkelt het Stationsgebied (figuur 1) samen met de partners Provincie Noord-Holland, ProRail B.V. en NS Stations B.V./NS Vastgoed B.V. (hierna NS). De ontwikkeling heeft betrekking op het gebied rondom het OV-knooppunt van Hoorn, wat het mobiliteitsknooppunt van de regio West-Friesland is. In het Stationsgebied wordt onderscheid gemaakt in drie zones, te weten: Stationsgebied Noord, Stationsgebied Zuid en Spoorzone (figuur 2). Het doel van de onteigeningsbeschikking is de vrije beschikking te verkrijgen over de percelen gelegen onder de Albert Heijn-supermarkt. De percelen zijn benodigd om ter plaatse het bestemmingsplan Stationsgebied te kunnen uitvoeren.



Figuur 1: Huidige situatie Stationsgebied

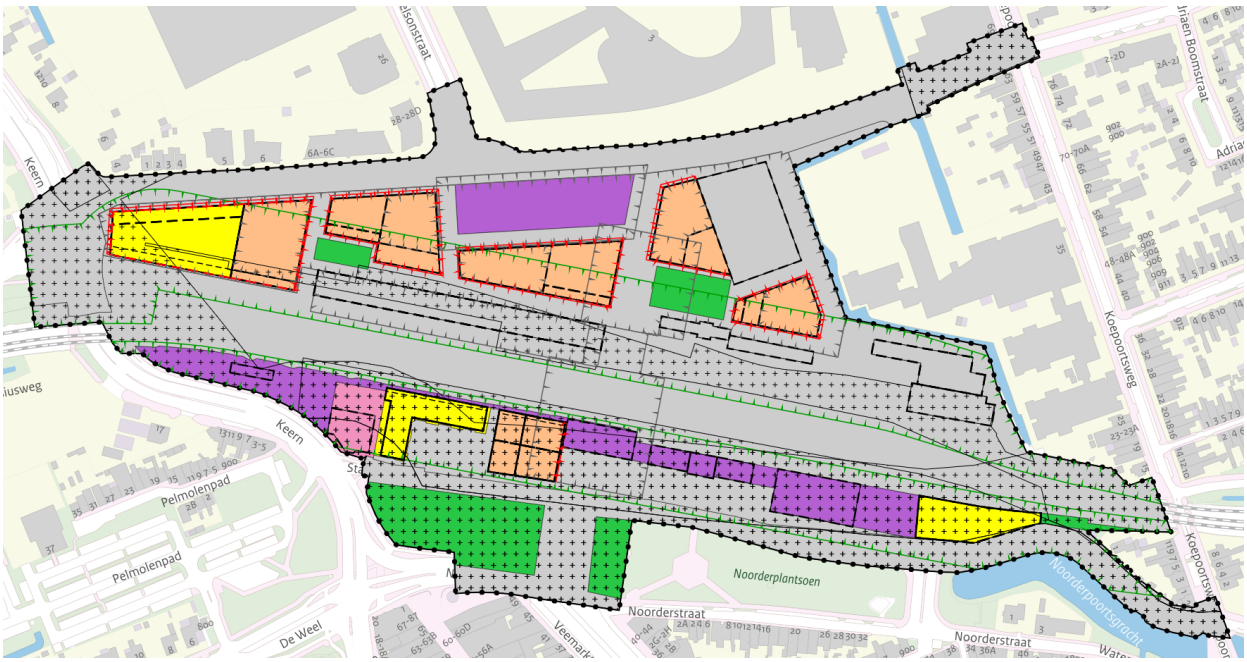


Figuur 2: Contouren van het Stationsgebied en de drie zones.

De grond onder de locatie van de Albert Heijn-supermarkt aan de Van Dedemstraat 19 te Hoorn is deels eigendom van de gemeente en deels eigendom van NS. Deze gronden zijn gelegen in de zone Stationsgebied Noord. De percelen zijn door de gemeente en NS in afzonderlijke overeenkomsten in erfpacht uitgegeven aan Ahold Vastgoed B.V., welke vennootschap inmiddels genaamd is Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. (hierna Ahold). De erfpachtovereenkomsten lopen beiden tot en met 31 mei 2040 met de mogelijkheid van verlenging.

Voorts is één van de aan NS toebehorende percelen belast met een kwalitatieve verplichting ten behoeve van Railinfratrust. Deze kwalitatieve verplichting houdt in dat de eigenaar van het perceel moet dulden dat er diverse kabels en leidingen liggen ten behoeve van het onderstation van ProRail op het naastgelegen perceel Hoorn D 6605. Daarnaast houdt de kwalitatieve verplichting in dat de toegang vanaf het onderstation naar het toegangshek van het spoorwegemplacement is gewaarborgd.

In het sinds 26 augustus 2026 onherroepelijke bestemmingsplan 'Stationsgebied', is de huidige supermarkt niet positief bestemd (figuur 3). Voor de beoogde ontwikkeling van het Stationsgebied en de daarbij voorziene functies op deze locatie is sluiting van de supermarkt aan de Van Dedemstraat 19 te Hoorn noodzakelijk. De gemeente is al enige jaren met Ahold in overleg over de sluiting van deze locatie aan de Van Dedemstraat, maar dit heeft nog niet geleid tot overeenstemming.



Figuur 3: Bestemmingsplan Stationsgebied.

Met NS is in het kader van de hiervoor al genoemde samenwerking overeenstemming bereikt over minnelijke verwerving. NS en gemeente hebben in de businesscase behorend bij de samenwerkingsovereenkomst een bedrag voor levering van de grond onder de Albert Heijn-supermarkt afgesproken. Tussen partijen is overeenstemming over de schadeloosstelling voor overdracht van de eigendom van NS, belast met voornoemd recht van erfpacht en voornoemde kwalitatieve verplichting, maar overigens vrij van lasten en rechten.

Voor de verplaatsing van het onderstation op perceel D 6605 hebben ProRail B.V., handelend namens Railinfratrust B.V., en de gemeente op 24 januari 2022 een deelprojectovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst hebben partijen de intentie uitgesproken om het bestaande onderstation op perceel Hoorn D 6605 te verplaatsen. Dat maakt dat de kwalitatieve verplichting op termijn onnodig wordt. Het nieuwe onderstation is inmiddels gerealiseerd, maar nog niet in werking.

De gemeente heeft ProRail aangeboden om op haar kosten na onteigening opnieuw een kwalitatieve verplichting te vestigen met een gelijke inhoud als de nu bestaande kwalitatieve verplichting, met dien verstande dat de gemeente daarbij de bepaling opneemt dat deze kwalitatieve verplichting vervalt wanneer het nieuwe onderstation in gebruik is genomen. Met dit aanbod heeft Railinfratrust ingestemd.

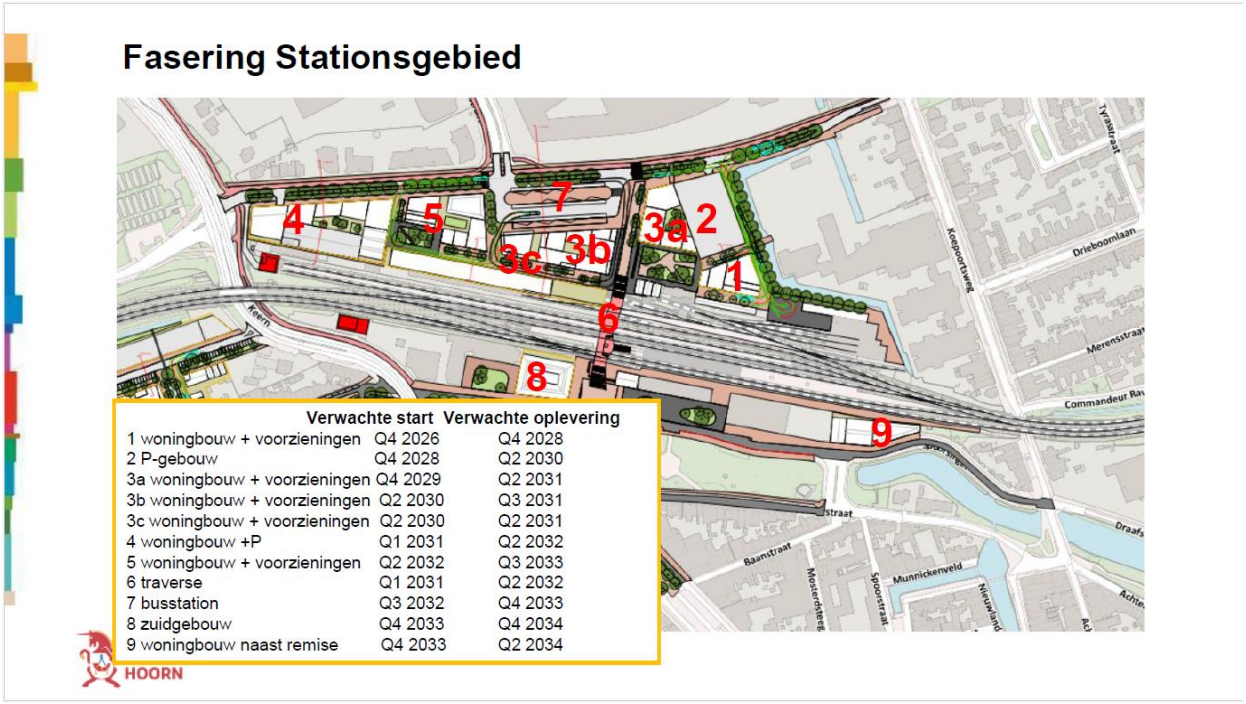
1.2 Planning en urgentie

Op 5 december 2024 is de tender geopend voor een partnerselectie voor de ontwikkeling van het Stationsgebied. Het Stationsgebied is onderverdeeld in ontwikkelfases 1 tot en met 9 zoals opgenomen in een faseringsverbeelding (figuur 4). Deze fasering is als zodanig opgenomen in de op 12 december 2023 door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Stationsgebied. In 2025 is de intentieovereenkomst voor fase 1 gesloten. De start van de bouwwerkzaamheden voor de eerste fase vindt naar verwachting plaats in het eerste of tweede kwartaal van 2027.

De in de onteigening betrokken percelen zijn in de grondexploitatie Stationsgebied opgenomen als fase 3c, 4 en 5. Start bouw fase 3c (gedeeltelijk) staat gepland voor het tweede kwartaal 2030.

Het is noodzakelijk dat de gemeente zo snel mogelijk over de gronden beschikt. Met de ontwikkeling van fases 3c (gedeeltelijk), 4 en 5 zal worden aangevangen zodra de gemeente de vrije beschikking heeft over die gronden. In het minnelijk overleg heeft de gemeente maximale gelegenheid willen bieden aan Ahold om de supermarkt naar een andere locatie te verplaatsen. Hiertoe heeft de gemeente het voortgezet gebruik aangeboden tot maximaal 1 juli 2030. In verband hiermee is de planning aangepast, maar de gemeente hoopt dat de grond eerder tot haar beschikking zal komen.

Hiermee is aannemelijk dat binnen de termijn van drie jaar als bedoeld in artikel 11.11 Omgevingswet na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.



Figuur 4: Faseringsverbeelding grondexploitatie Stationsgebied.

1.3 Noodzaak tot onteigening

De noodzaak betreft de realisatie van het bestemmingsplan Stationsgebied. De nieuwe bestemming kan alleen worden gerealiseerd als de gemeente de vrije beschikking heeft over de grond onder de locatie van de Albert Heijn-supermarkt.

Het overleg met Ahold heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. Ten aanzien van de omvang van de aan Ahold toekomende schadeloosstelling bestaan belangrijke verschillen van mening. Omdat niet aannemelijk is dat op afzienbare termijn overeenstemming kan worden bereikt over het beëindigen van de erfpachtrechten is de onteigening noodzakelijk om het plan tijdig te kunnen verwezenlijken. Gedurende de onteigeningsprocedure zal het overleg met Ahold worden voortgezet.

Indien de gronden niet ter vrije beschikking komen van de gemeente, kan het bestemmingsplan Stationsgebied niet worden uitgevoerd in de vorm waaraan de gemeente vanuit een oogpunt van publiek belang behoefte heeft.

2. Planologische grondslag

2.1 Bestemmingsplan Stationsgebied als onderdeel van het tijdelijk deel van het ‘Omgevingsplan gemeente Hoorn’.

In het op 12 december 2023 vastgestelde en op 26 augustus 2026 onherroepelijk geworden bestemmingsplan ‘Stationsgebied’, dat sinds 1 januari 2024 tot het tijdelijk deel van het ‘Omgevingsplan gemeente Hoorn’ behoort, is de locatie van de Albert Heijn-supermarkt aan de Van Dedemstraat 19 bestemd als ‘Gemengd’, ‘Wonen – Woongebouw’, ‘Groen’, ‘Bedrijf – Openbaar vervoer’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer – Verblijf’.

De aanwezigheid van de huidige Albert Heijn-supermarkt inclusief parkeerterrein is niet in overeenstemming met deze bestemmingen. De gemeente onteigent dan ook in het algemeen belang, gericht op een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting.

Tegen het bestemmingsplan zijn vijf beroepsschriften ingediend (Hoornse Ondernemers Federatie, Stichting De Betrokken Poorter, Stichting Achmea Rechtsbijstand (namens VvE Stationsplein, woningen Stationsweg 16 t/m 48), AKD (namens Aldi Zoetermeer B.V.) en Stibbe (namens Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. en namens Albert Heijn B.V.).

Op 1 juli 2025 heeft de raad een herstelbesluit genomen ten aanzien van het bestemmingsplan Stationsgebied. In het herstelbesluit wordt de mogelijkheid tot het toestaan van een supermarkt zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan Stationsgebied gewijzigd. Deze wordt niet meer ‘bij recht’ toegestaan, maar als afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Daarbij geldt dat de afwijkingsmogelijkheid inhoudt dat het gaat om een buurtsuper met een maximale bruto vloeroppervlakte van 700m². Een gemakswinkel is op gronden met de aanduiding "Overige zone - zoekgebied podium en stationsfuncties" bij recht toegestaan waarbij geldt dat er maximaal 500 m2 stationgerelateerde en spoorgebonden voorzieningen, waaronder 1 gemakswinkel, mogen worden gerealiseerd met een maximale bruto vloeroppervlakte van 250m². Het gebruik van de huidige Albert Heijn-supermarkt is hiermee in strijd en past ook niet binnen de afwijkingsmogelijkheid die wordt opgenomen in het herstelbesluit.

De tegen de vaststelling van het bestemmingsplan ingediende beroepen, die zich tevens richten tegen het herstelbesluit van 1 juli 2025, zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 26 augustus 2026 verworpen.

2.2 Functies

Grondplannummer:

1: ‘Gemengd’, ‘Bedrijf – Openbaar vervoer’, ‘Wonen – Woongebouw’, ‘Verkeer’, ‘Verkeer – Verblijf’ en ‘Groen’.
2: ‘Gemengd’, ‘Bedrijf – Openbaar vervoer’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer – Verblijf’.
3: ‘Wonen – Woongebouw’.

2.3 Plangebied

Het plangebied waarin de te onteigenen percelen zijn gelegen, is het Stationsgebied (figuur 5). De opgave betreft een infrastructurele opgave en een opstalontwikkeling. Het deelgebied Stationsgebied is onderverdeeld in ‘Stationsgebied Noord’, ‘Stationsgebied Zuid’ en ‘Spoorzone’. De onteigening heeft betrekking op gronden gelegen in het deelgebied ‘Stationsgebied Noord’. Het Stationsgebied is gelegen aan de noordzijde van het centrum van de stad Hoorn en moet een kwalitatieve en sfeerbepalende start doormaken. Een middel hierin is een kwalitatief hoogwaardige vastgoedontwikkeling aan de noordzijde. Deze dient als ankerpunt voor nieuw gebruik van het gebied.



Figuur 5: Het te ontwikkelen Stationsgebied met linksboven een deel van de binnenstad en rechts binnen de zwarte contour en de gele stippellijn de huidige Albert Heijn-supermarkt met parkeergelegenheid.

3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

3.1 Bestaande situatie

De te onteigenen locatie aan de Van Dedemstraat 19 te Hoorn is op basis van twee erfpachtovereenkomsten in gebruik gegeven aan Ahold. Ahold exploiteert op deze locatie een Albert Heijn-supermarkt met een totale vloeroppervlakte van 2.419 m² met een parkeergelegenheid met circa 100 parkeerplaatsen (figuur 6). Voorts zijn in het perceel met grondplannummer 1 verschillende leidingen gelegen, waarvoor een kwalitatieve verplichting is gevestigd.



Figuur 6: Luchtfoto 2023.

3.2 Wijze van planuitvoering

Grondplannummer 1:

Het gedeelte met grondplannummer 1 is bestemd als ‘Gemengd’, ‘Bedrijf – Openbaar vervoer’, ‘Wonen – Woongebouw’, ‘Verkeer’, ‘Verkeer – Verblijf’ en ‘Groen’. Op dit gedeelte zullen appartementen en een parkeervoorziening worden gerealiseerd ten behoeve van bewoners van Stationsgebied Noord.

Grondplannummer 2:

Dit gedeelte is bestemd als ‘Gemengd’, ‘Bedrijf – Openbaar vervoer’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer – Verblijf’. Hierop zal een busstation worden gerealiseerd en appartementen en voorzieningen.

Grondplannummer 3:

Het perceel met grondplannummer 3 is bestemd voor ‘Wonen – Woongebouw’. Dit is een klein perceel dat tegen grondplannummer 1 aanligt. Dit perceel zal onderdeel gaan uitmaken van een perceel waarop appartementen, voorzieningen en een collectieve binnentuin worden gerealiseerd.

4. Tenaamstelling onteigening

De onteigening geschiedt ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Hoorn.