

Adviescommissie voor bezwaarschriften

De Commissie is onafhankelijk.
Zij adviseert het gemeentebestuur
van Delft over ingediende beroep-
en bezwaarschriften

Postadres:
Postbus 78
2600 ME Delft

Behandeld door:
M.G.O. de Lange
tel (015) 219 7138
fax (015) 219 73 23

Advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer III

Advies nummer: III-06-13

Delft,

Aan burgemeester en wethouders van Delft

Bezwaarschrift van:	Haring Vastgoed B.V., namens deze ingediend door de heer R.P.L. Haring (reclamante)
Gedateerd:	6 april 2006
Ontvangen op:	7 april 2006
Besluit van vakteam	burgemeester en wethouders van Delft, sector Wijk- en Stadszaken, vakteam vastgoed (verweerder)
Datum besluit:	24 februari 2006
Datum bekendmaking:	25 februari 2006
Onderwerp:	besluit tot vestiging voorkeursrecht gemeente.
Bijlagen:	bijlage A (regelgeving Wvg) -pleitnota reclamante d.d. 7 juni 2006 -aanvullende reactie van verweerder d.d. 18 juli 2006 -nadere reactie van reclamante d.d. 24 juli 2006

1. Aanleiding tot het bezwaarschrift; het verloop van de procedure

Bij besluit van 24 februari 2006 is het perceel van reclamante, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie O nummer 2691, aangewezen als perceel waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna:Wvg) van toepassing zijn.

2. Inhoud van het bezwaarschrift

Reclamante heeft op 6 april 2006 een bezwaarschrift ingediend, gericht tegen het besluit van 24 februari 2006. Samengevat wordt het volgende aangevoerd:

- Het perceel maakt deel uit van een complex gronden, dat een samenhangend geheel vormt met de gebouwen en terreinen van de Haring Groep. Dit terrein is als zodanig reeds 60 jaar in eigendom en in gebruik door de Haring Groep.
- Vestiging van het voorkeursrecht wordt als een aantasting van het eigendomsrecht ervaren.
- Er zal een sterke waardedaling ontstaan van het overige onroerend goed, zodra de bedrijfsgebouwen geen parkeerplaats meer hebben. Hierdoor zal geen parkeergelegenheid meer zijn voor medewerkers en bezoekers. Daarnaast zal een essentiële parkeerplaats voor een gehandicapte medewerker komen te vervallen.
- De toebedachte bestemming wijkt niet wezenlijk af van het huidige gebruik.
- Het terrein maakt deel uit van het bestemmingsplan Hooikade/Zuideinde.
- De grens van het plangebied Spoorzone zal de toegang tot de gebouwen van de Haring Groep met circa 50% belemmeren.

3. Inhoud van het verweerschrift

Het vakteam Wijk- en Stadszaken heeft een verweerschrift opgesteld. Hierin worden de volgende punten aangevoerd:

- De bezwaren met betrekking tot de wijziging van de bestemming vloeien niet voort uit het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, maar uit het bestemmingsplan. Ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) staan inspraak, bezwaar en beroepsmogelijkheden open tegen het besluit tot wijziging van de bestemming.
- Artikel 49 van de WRO biedt de mogelijkheid tot het verhalen van planschade als sprake is van een aantoonbare waardedaling als gevolg van de bestemmingswijziging.
- Het perceel van reclamante is bestemd als openbaar groen. Gelet op deze nieuwe bestemming kunnen deze parkeerplaatsen niet gehandhaafd blijven.
- Door vestiging van het voorkeursrecht kan reclamante niet worden gedwongen tot verkoop van zijn perceel. Slecht indien hij het voornemen heeft tot verkoop over te gaan zal hij zijn perceel als eerste aan verweerder moeten aanbieden.

4. Hoorzitting

Voor het verslag van de hoorzitting wordt u verwezen naar bijlage B.

5. Wettelijke voorschriften

Voor de beoordeling van het bezwaarschrift zijn de volgende wettelijke bepalingen van belang: artikel 2, 4, 6 en 9a van de Wvg.

Voor de tekst van de vermelde artikelen wordt u verwezen naar bijlage A.

6. Beoordeling van de ontvankelijkheid

Op grond van artikel 9, onder a, lid 1 van de Wvg wordt het voorstel van burgemeester en wethouders tot aanwijzing van gronden krachtens artikel 2, lid 1, van de Wvg, aangemerkt als een besluit in de zin van artikel 1:3, lid 1, van de Awb.

Artikel 4, lid 1 en 4, van de Wvg bepaalt dat het besluit in werking treedt daags na dagtekening van de Staatscourant, waarin de ter inzage legging van het besluit bekend is gemaakt. De ter inzage legging van het besluit vond plaats op 24 februari 2006, waardoor het besluit op 25 februari 2006 in werking is getreden. De bezwaartermijn van 6 weken is op 25 februari 2006 ingegaan en geëindigd op 8 april 2006. Op grond van het bovenstaande constateert de Commissie dat het bezwaarschrift van 6 april 2006, dat is ingekomen op 7 april 2006, tijdig is ingediend. Verder is niet gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan tot niet-ontvankelijkheid geconcludeerd zou moeten worden. Het bezwaar dient dan ook ontvankelijk te worden verklaard.

7. Beoordeling van de inhoud van het bezwaarschrift

Het bezwaar is gericht tegen het besluit van verweerder d.d. 24 februari 2006, waarin is overgegaan tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel van reclamante.

In het bezwaar en tijdens de hoorzitting wordt namens reclamante allereerst aangevoerd dat het nieuwe bestemmingsplan vergelijkbaar is met het bestaande en dat er geen sprake is van een 'beter' of 'intensiever' gebruik. Verder wordt naar voren gebracht dat het perceel van reclamante de bestemming 'openbaar groen' heeft, maar dat dit perceel door verweerder is bestemd en erkend als parkeerplaats. Ook wordt opgemerkt dat in de plankaarten van de gemeente d.d. 23 augustus 2005 en 23 februari 2006 telkens andere omschrijvingen van het bestemmingsplan worden gegeven en dat geen duidelijk beeld wordt verschaft van de nieuwe bestemming of de afwijkende inrichting van het perceel, zodat verweerder niet consequent is in het benoemen van de exacte bestemming om over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht. Daarnaast wordt naar voren gebracht dat verweerder oneigenlijke argumenten gebruikt om over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht, zodat via een verkapte manier wordt overgegaan tot onteigening. Ten slotte wordt naar voren gebracht dat er een sterke waardedaling zal ontstaan van het onroerend goed, zodra de bedrijfsgebouwen van reclamante (nagenoeg) niet meer over een parkeerplaats zullen beschikken.

Ten aanzien van bovengenoemde bezwaren merkt de Commissie het volgende op. Op grond van artikel 2, lid 2, van de Wvg komen alleen de gronden in aanmerking, waaraan bij het structuurplan, onderscheidenlijk het bestemmingsplan een niet agrarische bestemming is toegedacht, onderscheidenlijk gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan. In dit verband merkt de Commissie op dat uit de Memorie van Toelichting bij voormeld artikel blijkt dat ook van 'afwijkend' gebruik kan worden gesproken, indien die bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar 'beter' of 'intensiever' gebruik dan het bestaande (bijvoorbeeld door een andere indeling van het gebied) en dat deze afwijking zowel uit de planvoorschriften van een bestemming kan volgen als uit die bestemming zelf. Uit het nieuwe bestemmingsplan kan volgens de Commissie worden afgeleid dat een gedeelte van het perceel van reclamante permanent nodig is voor het gebruik van de spoortunnel en dat tijdens de bouw van deze tunnel het resterende deel van het perceel in gebruik zal worden genomen als werkstrook. Nadat de spoortunnel is afgebouwd zal het resterende deel van het perceel, dat in gebruik was als werkstrook, nodig zijn ten behoeve van de bestemming 'Verblijfsgebied', zoals is omschreven in het nieuwe bestemmingsplan 'Spoorzone', waardoor onder meer de huidige parkeerplaatsen op het terrein van de Haring Groep niet meer gebruikt kunnen worden en zullen verdwijnen. Op grond van het vorenstaande is de Commissie van oordeel dat het huidige gebruik van het perceel van reclamante afwijkt van het nieuwe bestemmingsplan, zodat is voldaan aan artikel 2, lid 2, van de Wvg.

Verder wordt namens reclamante naar voren gebracht dat zijn perceel de bestemming 'openbaar groen' heeft, maar dat dit perceel door verweerder is bestemd en ingericht als parkeerplaats en dat in de plankaarten van verweerder d.d. 23 augustus 2005 en 23 februari 2006 telkens andere omschrijvingen van het bestemmingsplan worden gegeven, zodat geen duidelijk beeld wordt verschaft van de nieuwe bestemming of de afwijkende richting. In dit verband merkt de Commissie allereerst op dat verweerder voldoende gemotiveerd heeft aangegeven dat de wijziging van de huidige bestemming van het perceel in de bestemming 'verblijfsgebied' niet voortvloeit uit het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht, maar uit het ontwerpbestemmingsplan en dat voor de vestiging van het voorkeursrecht geen eisen worden gesteld aan de inhoud of noodzaak van die plannen, doch dat het huidige gebruik afwijkt van het bestemmingsplan. Daarnaast merkt de Commissie op dat Ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) inspraak, bezwaar en beroepsmogelijkheden voor reclamante openstaan tegen het besluit tot wijziging van de bestemming.

Eveneens wordt namens reclamante aangevoerd dat er een sterke waardedaling van zijn onroerend goed zal ontstaan, zodra de bedrijfsgebouwen nagenoeg geen parkeerplaatsen meer ter beschikking hebben. De Commissie merkt in dit verband op dat ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) door reclamante planschade kan worden gevorderd, indien er sprake is van een aantoonbare waardedaling als gevolg van de bestemmingswijziging.

Ten slotte wordt namens reclamante naar voren gebracht dat verweerder oneigenlijke argumenten gebruikt om over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht, zodat er sprake is van een verkapte vorm van onteigening. In dit verband merkt de Commissie op dat verweerder tijdens de hoorzitting en in haar verweerschrift voldoende gemotiveerd heeft aangegeven dat het voorkeursrecht een belangrijk instrument is in het kader van de regiefunctie en dat het van wezenlijk belang is om het plangebied integraal en gefaseerd te kunnen ontwikkelen en dat dient te worden gekeken naar de totale planontwikkeling, die erop is gericht om verwerving van een perceel te vergemakkelijken en om verwerving door derden met speculatief oogmerk tegen te gaan. In het verlengde hiervan heeft verweerder, naar het oordeel van de Commissie, eveneens voldoende gemotiveerd aangegeven dat de vestiging van het voorkeursrecht geen verkapte vorm van onteigening met zich mee brengt, aangezien reclamante niet gedwongen kan worden tot verkoop van zijn perceel.

Op grond van het bovenstaande is de Commissie van oordeel dat verweerder voldoende gemotiveerd en terecht is overgegaan tot vestiging van het voorkeursrecht op het perceel van reclamante. Ook de overige door reclamante aangevoerde argumenten geven de Commissie geen aanleiding het bezwaar geheel of gedeeltelijk gegrond te achten en het bestreden besluit geheel of gedeeltelijk te doen herroepen.

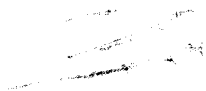
Ingevolge artikel 6:22 Awb kan de motivering bij het heroverwegingsbesluit worden aangevuld.

8. Advies

De Commissie adviseert u het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 24 februari 2006, waarin werd overgegaan tot vestiging van een voorkeursrecht op het perceel van reclamante, niet te herroepen.

Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer II

voorzitter



mr. A.K. Visser

secretaris



mr. M.G.Q. de Lange

Bijlage A

Wet voorkeursrecht gemeente

Artikel 2

1.

Bij besluit van de gemeenteraad kunnen gronden, begrepen in een structuurplan, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming, of in een bestemmingsplan, worden aangewezen als gronden, waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van toepassing zijn.

2.

Voor een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid komen alleen in aanmerking de gronden, waaraan bij het structuurplan, onderscheidenlijk het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht, onderscheidenlijk gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

3.

Het in het eerste lid bedoelde besluit vermeldt, onder verwijzing naar een bijgevoegde kadastrale kaart, ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft, de kadastrale aanduiding daarvan, de grootte van elk der desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie en, indien een in de aanwijzing opgenomen onroerende zaak een gedeelte van een perceel uitmaakt, bovendien de grootte van dat gedeelte. Het besluit vermeldt tevens volgens de kadastrale registratie de namen van de eigenaren van de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen. Op de bijgevoegde kadastrale kaart zijn de aangewezen gronden en de bijbehorende percelen en perceelsgedeelten duidelijk aangegeven.

4.

Een besluit als bedoeld in het eerste lid, dat betrekking heeft op in een structuurplan begrepen gronden, geldt voor een daarbij te stellen termijn van ten hoogste twee jaar. De gemeenteraad kan de in de eerste zin bedoelde termijn éénmaal met ten hoogste één jaar verlengen.

Artikel 4

1.

Het in artikel 2 bedoelde raadsbesluit en de bijbehorende kadastrale kaart liggen voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging bekend in de *Staatscourant*, in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.

2.

Tevens zenden burgemeester en wethouders een kennisgeving van de aanwijzing aan ieder van de in het raadsbesluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. De kennisgeving bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing.

3.

Voorts verstrekken burgemeester en wethouders een exemplaar van het besluit en de bijbehorende kadastrale kaart aan het desbetreffende kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, ter overschrijving van die stukken in de openbare registers. Artikel 24, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

4.

Het raadsbesluit treedt in werking daags na dagtekening van de in het eerste lid bedoelde *Staatscourant*.

Artikel 6

1. Een voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad tot het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2, eerste lid, gedaan vóór de vaststelling van een structuurplan als bedoeld in dat lid of een bestemmingsplan en betrekking hebbende op gronden, welke zijn begrepen in het ter inzage gelegde ontwerp voor dat plan, kan worden bekend gemaakt door overeenkomstige toepassing van artikel 2, derde lid en artikel 4, eerste tot en met derde lid.

2. Door toepassing van het vorige lid verkrijgt het aldaar bedoelde voorstel, daags na dagtekening van de *Staatscourant* waarin zijn nederlegging ter inzage is bekend gemaakt, ten aanzien van de daarbij betrokken gronden het rechtsgevolg van een besluit als bedoeld in artikel 2, eerste lid, in die voege, dat op die gronden de artikelen 10-24, 26 en 27 van toepassing zijn, met dien verstande dat in artikel 11, tweede lid, in de plaats van "de aanwijzing, bedoeld in artikel 2" is te lezen "het voorstel, bedoeld in artikel 6".

Artikel 9a

1. Gronden die aangewezen waren bij een besluit als bedoeld in artikel 2, eerste lid, dat betrekking had op in een structuurplan begrepen gronden, of betrokken waren bij een voorstel, als bedoeld in artikel 6, eerste lid, dan wel aangewezen waren bij een besluit als bedoeld in artikel 8, eerste lid, of betrokken waren bij een voorstel als bedoeld in artikel 8a, eerste lid, kunnen niet binnen twee jaar na het verstrijken van de in artikel 2, vierde lid, bedoelde termijn of na het in artikel 7, eerste lid, bedoelde vervallen van het rechtsgevolg, dan wel na het verstrijken van de in artikel 8, vierde lid, bedoelde termijn of na het in artikel 8a, derde lid, bedoelde vervallen van het rechtsgevolg opnieuw bij een zodanig besluit worden aangewezen of bij een zodanig voorstel worden betrokken.

Bijlage 2 : verslag hoorzitting

Verslag van de hoorzitting op 7 juni 2006 van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer III, inzake het bezwaarschrift nummer 06-13 van Haring Vastgoed B.V.

Aanwezig

Commissieleden: De heer mr. A.K. Visser (voorzitter), De heer mr.drs. A. Driesprong.

Afwezig

Mevrouw M.D.Th.M. de Jong (achteraf heeft zij deze ter zitting behandelde zaak medeberaadslaagd).

Secretariaat: De heer mr. M.G.O. de Lange

Namens B & W: mevrouw P. Vlugter

Reclamante: de heer R.P.L. Haring en de heer V.L.M. Kevenaar (gemachtigde)

De heer Kevenaar geeft allereerst aan dat het nieuwe bestemmingsplan vergelijkbaar is met het bestaande, maar dat er geen sprake is van een 'beter of intensiever' gebruik. Daarnaast merkt hij op dat het perceel van de heer Haring de bestemming "openbaar groen" heeft, maar dat dit perceel tevens door verweerder is bestemd en erkend als parkeerplaats.

De heer Kevenaar merkt verder op dat in de plankaarten van de gemeente van 23 augustus 2005 en 23 februari 2006 telkens andere omschrijvingen van het bestemmingsplan worden gegeven en dat door verweerder geen duidelijk beeld wordt verschaft van de nieuwe bestemming of de afwijkende inrichting van het perceel.

De heer Kevenaar geeft eveneens aan dat verweerder oneigenlijke argumenten gebruikt om over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht. In dit verband geeft hij aan dat verweerder door middel van het vestigen van een voorkeursrecht op een verkapte manier overgaat tot onteigening van het perceel van de heer Haring. Daarnaast heeft verweerder volgens de heer Kevenaar geen belang meer bij vestiging van een voorkeursrecht, aangezien zogenaamde "speculatieve oogmerken" of het "verlies van de regiefunctie" nergens op zijn gebaseerd. De heer Kevenaar merkt verder op dat het voorkeursrecht geen passief verwervingsinstrument is, maar een intimiderende methode om over te gaan tot vervreemding van het perceel van de heer Haring.

Ten slotte geeft de heer Kevenaar aan dat verweerder niet consequent is in het benoemen van de exacte bestemming om over te gaan tot vestiging van het voorkeursrecht op het perceel van de heer Haring.

Hierdoor is het volgens hem lastig om op juiste gronden verweer te voeren.

De voorzitter vraagt aan mevrouw Vlugter en de heer Kevenaar of zij akkoord gaan met aanhouding van de zaak, zodat verweerder in de gelegenheid wordt gesteld om uitgebreid te kunnen reageren op de door reclamante naar voren gebrachte punten. Zowel mevrouw Vlugter als de heer Haring gaan akkoord met dit voorstel van de voorzitter.

Einde verslag.