

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. C.W. Baars
Telefoon 5113053
E-mail: wbaars@haarlem.nl
CS/BO Reg.nr. cs/bo 2007/197231
Bijlagen A, B en C
B & W-vergadering van 30 oktober 2007

## Onderwerp

Adviezen commissie BBS bezwaarschriften tegen raadsbesluit tot vestiging van voorkeursrechten

## Bestuurlijke context

Bezwaarschriften zijn ingediend tegen het besluit van de raad tot aanwijzing van gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten met het oog op de ontwikkeling van het “Stadsdeelhart Schalkwijk” en de “Spoorzone”.

De commissie beroep – en bezwaarschriften heeft over deze bezwaarschriften advies uitgebracht. Wij stemmen in met de adviezen van de commissie en besluiten de raad een dienovereenkomstig voorstel te doen.

---

## B&W besluit:

1.

Het college besluit om met betrekking tot de bezwaarschriften die zijn ingediend tegen het besluit van de raad tot aanwijzing van gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten met het oog op de ontwikkeling van het “Stadsdeelhart Schalkwijk” en de “Spoorzone” de raad voor te stellen:

A. met betrekking tot de bezwaarschriften die betrekking hebben op het “Stadsdeelhart Schalkwijk”

1. de bezwaren ongegrond te verklaren,
2. het bestreden besluit te handhaven,
3. geen vergoeding toe te kennen voor de kosten die in verband met de behandeling van het bezwaar zijn gemaakt;

B. met betrekking tot de bezwaarschriften die betrekking hebben op de “Spoorzone”

1. de bezwaren van E. Terol en N. Smit gegrond te verklaren,
2. de bezwaren van R. Schooneman ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen Harmenjansweg 23 tot en met 43 (oneven nummers) komt te vervallen en het besluit voor het overige te handhaven.

2.

Financiële paragraaf: het besluit heeft geen financiële gevolgen,

3.

Communicatieparagraaf: De betrokkenen worden geïnformeerd over het besluit van de raad; de B&W-nota wordt uitgereikt aan de media.

## **Commissie beroep- en bezwaarschriften**

### **Advies over de bezwaarschriften tegen het besluit van de gemeenteraad tot de aanwijzing van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.**

Bezwaarschriften zijn ingediend door:

- mevrouw mr E.M. van Bommel namens Redevco Nederland B.V. d.d. 4 mei 2007 en nadien aangevuld,
- mevrouw mr M.A.M. Dieperink namens Cobraspen Vastgoed B.V. en Mobiel Vastgoed B.V. d.d. 9 mei 2007,
- mevrouw mr C.M. Saris namens ABN AMRO N.V.d.d. 9 mei 2007 en nadien aangevuld,
- Stichting Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk d.d. 27 april 2007.

#### **I. De hoorzitting:**

De commissie heeft op 5 september 2007 een hoorzitting gehouden waarvoor bezwaarden en de behandelend ambtenaar zijn uitgenodigd.

De samenstelling van de commissie op de hoorzitting was:

- mevrouw drs L.C. van Zetten plv. voorzitter
- de heer R.H.C. Hiltmann, lid,
- de heer J. Vrugt, lid,
- de heer mr C.W. Baars, secretaris.

Op de hoorzitting zijn verschenen:

- mevrouw mr E.M. van Bommel,
- de heer mr C. Moons,
- mevrouw mr C.M. Saris,
- de heer J. van Heusden, behandelend ambtenaar van de afdeling beleid van de sector Stedelijke Ontwikkeling.

De Stichting Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk is met bericht niet verschenen.

Op de hoorzitting is - zakelijk weergegeven – het volgende gezegd:

Mevrouw Saris:

De percelen zijn tamelijk willekeurig aangewezen. In een eerste besluit is één blok van percelen aangewezen, bij een tweede besluit zijn verspreid liggende percelen aangewezen. Het doel is blijkbaar om de doelstelling van een nieuw centrum te realiseren dat het kloppende hart van Schalkwijk wordt. De vraag is waarom niet het hele gebied is aangewezen. De planologische onderbouwing wordt gegeven in twee plannen, het Structuurplan 2020 en het voorlopig ontwerp “Stadsdeelhart Schalkwijk”. De vestiging van een voorkeursrecht kan niet worden gebaseerd op dit voorlopige ontwerp. Het structuurplan geeft geen aanwijzing omtrent de toekomstige bestemming van de percelen. Duidelijkheid dient te bestaan over de stand van zaken met de planvorming.

Mevrouw Van Bommel:

Zij overlegt een pleitaantekening.

Het besluit is niet deugdelijk gemotiveerd en er ligt geen goede belangenafweging aan ten grondslag.

Onduidelijk is waarom het perceel van bezwaarde is aangewezen.

Op grond van het Structuurplan is niet duidelijk wat het beoogde gebruik is.

Het Structuurplan is innerlijk tegenstrijdig. De plankaart wijkt af van de samenvattende tabel op bladzijde 77.

De vraag is of de raad een idee heeft over wat zij met het perceel van bezwaarde wenst te beginnen.

Aan de wenselijkheid of noodzaak om dit recht toe te passen, is geen aandacht besteed.

De raad heeft bovendien gekozen voor een zeer ruime niet onderbouwde bestemming.

Het voorkeursrecht mag niet worden gebruikt met het enige doel om bepaalde marktontwikkelingen te voorkomen.

Niet kan worden nagegaan of het huidige gebruik daadwerkelijk afwijkt van de toegedachte bestemming en daarom is het besluit in strijd met artikel 2 van de Wvg.

Niet duidelijk is of de mogelijkheid van zelfrealisatie bij de besluitvorming is betrokken.

De overweging dat een tijdelijk voorkeursrecht wordt gevestigd, is in strijd met het besluit zelf.

Verzocht wordt een vergoeding toe te kennen van de kosten die in bezwaar zijn gemaakt.

De heer Moons:

Het voorkeursrecht is niet bedoeld om de keuze te laten aan de ontwikkelaar.

Als reden voor de aanwijzing wordt verdichting genoemd maar dat is niet een aangewezen bestemming. Een concreet aangegeven bestemming ontbreekt.

Het huidige gebruik wijkt niet af.

Het besluit dient geen redelijk doel.

Niets staat realisering van de bestemming in de weg.

Er is reeds aanwezig wat er volgens het Structuurplan moet komen.

De heer Van Heusden:

De aanwijzing gebeurt op basis van de plannen die gemaakt zijn. De gemeente heeft daarin het initiatief.

Het winkelcentrum Schalkwijk wordt ontwikkeld. Er wordt rekening gehouden met de aankoop van 40 tot 50 percelen.

Er is een stedenbouwkundig ontwerp.

## **II. Overwegingen van de commissie:**

De commissie heeft advies uitgebracht in de volgende samenstelling:

- mevrouw mr P.J. Bosma-Piek, voorzitter,
- de heer drs P.G.M. Elbers, lid,
- de heer J. Vrugt, lid,
- mevrouw drs L.C. van Zetten, lid,
- de heer mr C.W. Baars, secretaris.

## Algemeen

1.

Bij het bestreden besluit heeft de raad met het oog op de ontwikkeling van het stadsdeelhart Schalkwijk gronden aangewezen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Daarbij is ondermeer overwogen dat ten opzichte van het voorkeursrecht dat op 20 april 2005 is gevestigd een groter aantal percelen voornamelijk aan de randen van het bestaande winkelgebied onderdeel is gaan vormen van de herstructureringsplannen en dat vestiging van een voorkeursrecht de gemeente in staat stelt haar regierol in de ontwikkeling van dit gebied beter te kunnen voeren en speculatie te voorkomen.

2.

Het besluit is gebaseerd op artikel 2 eerste lid Wvg.

Daarin staat dat de gemeenteraad gronden begrepen in een structuurplan waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming of in een bestemmingsplan kan aanwijzen als gronden waarbij een verkoper eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen.

Volgens artikel 2 tweede lid Wvg komen voor een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid alleen in aanmerking de gronden waaraan bij het structuurplan onderscheidenlijk het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht of gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Op grond van artikel 2 vierde lid Wvg geldt dit besluit indien dat betrekking heeft op in een structuurplan begrepen gronden voor een daarbij te stellen termijn van ten hoogste twee jaar welke termijn éénmaal met ten hoogste één jaar kan worden verlengd.

3.

De commissie neemt in aanmerking dat de ontwikkeling van het gebied waarop het besluit betrekking heeft, is aangegeven in het Structuurplan Haarlem 2020.

De aanwijzing heeft betrekking op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht.

Met betrekking tot de eveneens in artikel 2 tweede lid Wvg gestelde voorwaarde dat voor de aanwijzing alleen in aanmerking komen gronden waarvan het gebruik afwijkt van het plan merkt de commissie het volgende op.

Uit het Structuurplan Haarlem 2020 kan niet worden afgeleid wat de toekomstige bestemming is van de betreffende percelen.

In dit plan is echter wel aangegeven dat het de bedoeling is dat het bestaande winkelcentrum zich ontwikkelt tot het nieuwe centrum van Schalkwijk met een multifunctioneel, meervoudig grondgebruik en dat in dit stadsdeelhart 750 tot 900 woningen worden gerealiseerd met aanvullend 12.000 tot 16.000 m<sup>2</sup> winkels, 24.000 m<sup>2</sup> kantoren en 15.000 tot 20.000 m<sup>2</sup> overige voorzieningen. Op de bij dit plan behorende kaart zijn de gronden ook aangewezen voor “functie menging”.

Alhoewel de bestemmingen nog nader moeten worden uitgewerkt, dient op basis van dit plan wel rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat het huidige gebruik zal afwijken van de in het plan toegedachte bestemming.

Gelet hierop is de commissie van mening dat de gemeenteraad op basis van artikel 2 WVG dit besluit heeft kunnen nemen.

4.

Aan de vestiging van een voorkeursrecht is inherent dat geen rekening wordt gehouden met de belangen van degenen ten laste van wie dit recht wordt gevestigd.

Overigens laat dit besluit onverlet de mogelijkheden die bezwaarden hebben om de in het plan togedachte bestemming te realiseren.

Het voorkeursrecht is immers alleen bedoeld om de gemeente het recht van eerste koop te geven in het geval een eigenaar zijn perceel wenst te verkopen.

In de Wvg is ook bepaald (artikel 10 en volgende) op welke wijze de koopprijs tot stand komt en daarmee is met het financiële belang van de verkoper voldoende rekening gehouden.

De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem, waartoe ook ABN AMRO Bank N.V. en Redevco Nederland B.V. behoren, is overigens één van de partners in het samenwerkingsverband dat is aangegaan voor de herstructurering van het winkelcentrum.

Dit hoeft echter naar de mening van de commissie op zich geen reden te zijn om van de vestiging van het voorkeursrecht af te zien omdat het voorkeursrecht tot doel heeft te voorkomen dat de verkoop van gronden de door de gemeente beoogde ontwikkeling belemmert.

Voorzover bezwaarden reeds verplichtingen zijn aangegaan met derden over de verkoop van hun percelen merkt de commissie op dat in artikel 10 Wvg is vastgelegd wanneer het voorkeursrecht niet geldt en aan welke voorwaarden in dat geval moet zijn voldaan.

5.

Nu het bestreden besluit niet behoeft te worden herroepen, is er geen aanleiding om bezwaarden een vergoeding toe te kennen op grond van artikel 7:15 tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht voor de kosten die in verband met de behandeling van het bezwaar zijn gemaakt.

### **III. Advies:**

De commissie adviseert:

1. de bezwaren ongegrond te verklaren,
2. het bestreden besluit te handhaven,
3. geen vergoeding toe te kennen voor de kosten die in verband met de behandeling van het bezwaar zijn gemaakt.

Haarlem, 10 oktober 2007.

De voorzitter,

P.J. Bosma.

De secretaris,

C.W. Baars.

## **Commissie beroep- en bezwaarschriften**

**Advies over de bezwaarschriften tegen het besluit van de gemeenteraad tot de aanwijzing van percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is.**

Bezwaarschriften zijn ingediend door:

- de heer E. Terol en mevrouw N. Smit d.d. 23 mei 2007,
- de heer R. Schooneman d.d. 25 mei 2007.

### **I. De hoorzitting:**

De commissie heeft op 5 september 2007 een hoorzitting gehouden waarvoor bezwaarden en de behandelend ambtenaar zijn uitgenodigd.

De samenstelling van de commissie op de hoorzitting was:

- mevrouw drs L.C. van Zetten plv. voorzitter
- de heer R.H.C. Hiltemann, lid,
- de heer J. Vrugt, lid,
- de heer mr C.W. Baars, secretaris.

Op de hoorzitting is verschenen de heer J. van Heusden, behandelend ambtenaar van de afdeling beleid van de sector Stedelijke Ontwikkeling.

De bezwaarden zijn niet verschenen.

De heer Van Heusden heeft op de hoorzitting - zakelijk weergegeven – het volgende gezegd: Het is vervelend indien er overlast is.

De woningen Harmenjansweg 23 tot en met 43 blijven gehandhaaft, zodat er geen aanleiding is om voor deze percelen een voorkeursrecht te vestigen.

### **II. Overwegingen van de commissie:**

De commissie heeft advies uitgebracht in de volgende samenstelling:

- mevrouw mr P.J. Bosma-Piek, voorzitter,
- de heer drs P.G.M. Elbers, lid,
- de heer J. Vrugt, lid,
- mevrouw drs L.C. van Zetten, lid,
- de heer mr C.W. Baars, secretaris.

### **Algemeen**

1.

Bij het bestreden besluit heeft de raad met het oog op de ontwikkeling van de Spoorzone gronden aangewezen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Daarbij is overwogen dat het voorkeursrecht kan worden beperkt tot de percelen die samen het Scheepmakerskwartier vormen omdat dit het enige overgebleven gebied is binnen de oorspronkelijke aanwijzing waar ontwikkelingen gaande zijn waarvoor het instrumentarium van de Wvg onontbeerlijk is.

2.

Het besluit is gebaseerd op artikel 2 eerste lid Wvg.

Daarin staat dat de gemeenteraad gronden begrepen in een structuurplan waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming of in een bestemmingsplan kan aanwijzen als gronden waarbij een verkoper eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen.

Volgens artikel 2 tweede lid Wvg komen voor een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid alleen in aanmerking de gronden waaraan bij het structuurplan onderscheidenlijk het bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht of gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Op grond van artikel 2 vierde lid Wvg geldt dit besluit indien dat betrekking heeft op in een structuurplan begrepen gronden voor een daarbij te stellen termijn van ten hoogste twee jaar welke termijn éénmaal met ten hoogste één jaar kan worden verlengd.

3.

De commissie neemt in aanmerking dat de ontwikkeling van het gebied waarop het besluit betrekking heeft, is aangegeven in het Structuurplan Haarlem 2020.

De aanwijzing heeft betrekking op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht.

Met betrekking tot de eveneens in artikel 2 tweede lid Wvg gestelde voorwaarde dat voor de aanwijzing alleen in aanmerking komen gronden waarvan het gebruik afwijkt van het plan merkt de commissie het volgende op.

Voor het betreffende gebied is inmiddels een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Daarin is aan de percelen Harmenjansweg 23 tot en met 43 (oneven nummers) de bestemming "Woondoeleinden" gegeven. Het huidige gebruik wijkt niet af van deze bestemming zodat vestiging van een voorkeursrecht op deze percelen niet is vereist. Het bestreden besluit kan dus voor zover dit op deze percelen betrekking heeft, worden ingetrokken. Een oordeel over de bezwaren tegen dit onderdeel van het besluit kan daarom achterwege blijven.

Met betrekking tot het perceel Harmenjansweg 77 stelt de commissie vast dat dit perceel zich blijkens het ontwerp bestemmingsplan bevindt in een uitwerkingsgebied ten aanzien waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk is.

Het huidige gebruik kan dus afwijken van de toekomstige bestemming.

Gelet hierop is de commissie van mening dat ten aanzien van dit perceel de gemeenteraad op basis van artikel 2 WVG tot de vestiging van een voorkeursrecht heeft kunnen besluiten.

4.

Over de bezwaren merkt de commissie op dat het feit dat een voorkeursrecht is gevestigd op zich niet betekent dat de woning in waarde daalt. Het voorkeursrecht is immers alleen bedoeld om de gemeente het recht van eerste koop te geven in het geval een eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. In de Wvg is ook bepaald (artikel 10 en volgende) op welke wijze de koopprijs tot stand komt en daarmee is met het financiële belang van de verkoper voldoende rekening gehouden.

Over het bezwaar dat woningen niet meer worden verbouwd en opgeknapt, merkt de commissie op dat de vestiging van een voorkeursrecht onverlet laat de plicht die de eigenaar heeft om te zorgen voor het noodzakelijke onderhoud van de woning.

**III. Advies:**

De commissie adviseert:

1. de bezwaren van E. Terol en N. Smit gegrond te verklaren,
2. de bezwaren van R. Schooneman ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen Harmenjansweg 23 tot en met 43 (oneven nummers) komt te vervallen en het besluit voor het overige te handhaven.

Haarlem, 10 oktober 2007.

De voorzitter,

P.J. Bosma.

De secretaris,

C.W. Baars



Aan de raad van de gemeente Haarlem

Onderwerp: bezwaarschriften tegen aanwijzing gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten met het oog op de ontwikkeling van het “Stadsdeelhart Schalkwijk” en “de Spoorzone”.

Cs/bo nrs 2007/476 e.a.

## **I. Inleiding:**

Tegen uw besluit van 29 maart 2007 tot aanwijzing van gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is met het oog op de ontwikkeling van het Stadsdeelhart Schalkwijk en de Spoorzone zijn bezwaarschriften ingediend door:.

- mr E.M. van Bommel namens Redevco Nederland B.V.,
- mr M.A.M. Dieperink namens Cobraspen Vastgoed B.V. en Mobiel Vastgoed B.V.,  
mr C.M. Saris namens ABN AMRO N.V.,
- de Stichting Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk,
- E. Terol en N. Smit,
- R. Schooneman.

## **II. Advies van de commissie beroep- en bezwaarschriften:**

De commissie beroep- en bezwaarschriften heeft een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van de bezwaarschriften hun bezwaarschriften hebben kunnen toelichten en heeft daarna een advies uitgebracht.

De commissie adviseert:

A. met betrekking tot de bezwaarschriften die betrekking hebben op het Stadsdeelhart Schalkwijk:

1. de bezwaren ongegrond te verklaren,
2. het bestreden besluit te handhaven,
3. geen vergoeding toe te kennen voor de kosten die in verband met de behandeling van het bezwaar zijn gemaakt;

B. met betrekking tot de bezwaarschriften die betrekking hebben op de Spoorzone:

1. de bezwaren van E. Terol en N. Smit gegrond te verklaren,
2. de bezwaren van R. Schooneman ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen Harmenjansweg 23 tot en met 43 komt te vervallen en het besluit voor het overige te handhaven.

Dit advies is gebaseerd op de volgende hoofdoverwegingen:

A. met betrekking tot de bezwaarschriften die betrekking hebben op het Stadsdeelhart Schalkwijk:

*Uit het Structuurplan Haarlem 2020 kan niet worden afgeleid wat de toekomstige bestemming is van de betreffende percelen. In dit plan is echter wel aangegeven dat het de bedoeling is dat het bestaande winkelcentrum zich ontwikkelt tot het nieuwe centrum van Schalkwijk met een*

*multifunctioneel, meervoudig grondgebruik en dat in dit stadsdeelhart 750 tot 900 woningen worden gerealiseerd met aanvullend 12.000 tot 16.000 m<sup>2</sup> winkels, 24.000 m<sup>2</sup> kantoren en 15.000 tot 20.000 m<sup>2</sup> overige voorzieningen. Op de bij dit plan behorende kaart zijn de gronden ook aangewezen voor “functie menging”.*

*Alhoewel deze bestemmingen nog nader moeten worden uitgewerkt, dient op basis van dit plan wel rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat het huidige gebruik zal afwijken van de in het plan togedachte bestemming.*

B. met betrekking tot de bezwaarschriften die betrekking hebben op de Spoorzone:

*Voor het betreffende gebied is inmiddels een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Daarin is aan de percelen Harmenjansweg 23 tot en met 43 de bestemming “Woondoeleinden” gegeven. Het huidige gebruik wijkt niet af van deze bestemming zodat voor vestiging van een voorkeursrecht geen aanleiding meer is.*

*Het perceel Harmenjansweg 77 bevindt zich blijkens dit ontwerp bestemmingsplan in een uitwerkingsgebied ten aanzien waarvan verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk is. Het huidige gebruik kan dus afwijken van de toekomstige bestemming.*

### **III. Besluit:**

Wij stellen u voor overeenkomstig het advies van de commissie beroep- en bezwaarschriften te besluiten.

---

---

De raad van de gemeente Haarlem,

gelezen de bezwaarschriften tegen zijn besluit van 29 maart 2007 tot aanwijzing van gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is,

gelezen het advies van de commissie beroep-en bezwaarschriften van 10 oktober 2007,

instemmend met dit advies en de aan dit advies ten grondslag liggen overwegingen,

besluit:

1. de bezwaren van E. Terol en N. Smit gegrond te verklaren,
2. de overige bezwaren ongegrond te verklaren,
3. het bestreden besluit in die zin te wijzigen dat de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen Harmenjansweg 23 tot en met 43 komt te vervallen,
4. het besluit voor het overige te handhaven,

Gedaan in de vergadering van