

ECLI:NL:RVS:2012:BW0295

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	28-03-2012
Datum publicatie	29-03-2012
Zaaknummer	201105481/1/A3
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 september 2009 heeft de raad onder meer het aan Draka in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K 7404, en het aan de gemeente Amsterdam in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K 7405, waarop Draka een recht van erfpacht heeft, aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: de Wvg) van toepassing zijn.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

201105481/1/A3.

Datum uitspraak: 28 maart 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Draka Nederland B.V. en Draka Kabel B.V. (hierna: tezamen en in enkelvoud: Draka), beide gevestigd te Amsterdam, appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 1 april 2011 in zaak nr. 10/3298 in het geding tussen:

Draka

en

de raad van de gemeente Amsterdam.

1. Procesverloop

Bij besluit van 30 september 2009 heeft de raad onder meer het aan Draka in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K 7404, en het aan de gemeente Amsterdam in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K 7405, waarop Draka een recht van erfpacht heeft, aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en

27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: de Wvg) van toepassing zijn.

Bij besluit van 26 mei 2010 heeft de raad het door Draka daartegen ingestelde bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 1 april 2011, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank het door Draka daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft Draka bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 mei 2011, hoger beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 februari 2012, waar Draka, vertegenwoordigd door mr. J.C. van Oosten, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. van Putten, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de Wvg, voor zover thans van belang, komen voor aanwijzing in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

2.2. Aan de vestiging van het voorkeursrecht op de gronden van Draka is de op 16 december 2008 vastgestelde Strategienota Hamerstraatgebied ten grondslag gelegd. Uit de nota volgt dat de gemeente Amsterdam van plan is het Hamerstraatgebied, dat nu is bestemd voor handel en nijverheid, waaronder kantoren ten dienste van bedrijven, te herontwikkelen. Het gebied wordt bestemd voor geïntensiveerde bedrijfsdoeleinden of bedrijfsdoeleinden met beperkte woondoeleinden, gemengde voorzieningen met verkeers- en overige bijbehorende voorzieningen. Onder deze gewijzigde bestemming wordt onder meer verstaan dat de bestaande bedrijvenbestemmingen deels zullen worden verdicht, ruimtelijk worden verbeterd en feitelijk fors worden geïntensiveerd.

Bij besluit van 7 juli 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam een voorlopig aanwijzingsbesluit genomen.

Bij het in bezwaar gehandhaafde besluit van 30 september 2009 heeft de raad besloten tot aanwijzing op grond van artikel 5, eerste lid, van de Wvg.

2.3. Draka betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de raad ten onrechte het voorkeursrecht op haar gronden heeft gevestigd, omdat de toegedachte bestemming daarvan niet van het huidige gebruik afwijkt. Dit kan volgens haar worden opgemaakt uit de vermelding in de Strategienota dat een randvoorwaarde bij eventuele beperkte mogelijkheden om woningen te realiseren in het Hamerstraatgebied is dat het functioneren van bestaande bedrijvigheid niet wordt belemmerd. Draka wijst erop dat ook in het besluit op het door haar gemaakte bezwaar tegen het voorbereidingsbesluit Hamerstraatgebied en het verslag van de hoorzitting ter mondelinge behandeling van dat bezwaar is vermeld dat het niet in de rede ligt om de zittende bedrijven in het gebied tegen te werken en dat volgens het verslag van een vergadering van 13 mei 2009 van de Begeleidingscommissie Hamerstraatgebied daar is opgemerkt dat voorkomen moet worden dat Draka niet overeenkomstig het huidige gebruik wordt bestemd. Volgens Draka volgt hieruit dat het huidige gebruik van haar gronden in de toekomst kan worden voortgezet. Dat de toegedachte bestemming van de overige gronden in het Hamerstraatgebied van het huidige gebruik afwijkt, is niet relevant voor het antwoord op de vraag of de vestiging van het voorkeursrecht op haar percelen

rechtmatig is, aldus Draka.

2.3.1. In het besluit van 26 mei 2010 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat in dit stadium van planvorming niet reeds de zekerheid bestaat dat de voor het Hamerstraatgebied toegedachte bestemming niet aan de gronden van Draka zal worden toegekend. De raad heeft in het verweerschrift in hoger beroep ter nadere toelichting gesteld dat met de onder 2.3 vermelde randvoorwaarde in de Strategienota dat de bestaande bedrijvigheid in het Hamerstraatgebied niet in haar functioneren wordt belemmerd, is bedoeld dat het huidige goede vestigingsklimaat voor bedrijven door de eventuele komst van woningbouw in het gebied niet teniet moet worden gedaan. Niet is bedoeld dat de bestaande bedrijven in het Hamerstraatgebied met de huidige bestemmingen en milieucategorieën gehandhaafd dienen te blijven, maar dat het mogelijk is om binnen deze randvoorwaarde de huidige bestemmingen binnen het plangebied te wijzigen in een andere bestemming, dan wel in een bestemming die voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, aldus de raad. Verder heeft de raad erop gewezen dat volgens het verslag van de vergadering van 13 mei 2009 van de Begeleidingscommissie Hamerstraatgebied op de vraag of ook voor de gronden van Draka en een ander bedrijf wordt vastgehouden aan de voor het Hamerstraatgebied voorgenomen ontwikkelingsscenario's, is geantwoord dat een bestuurlijke uitspraak moet worden gedaan of de gemeente voor het gehele gebied aan deze scenario's vasthoudt, dan wel dat voor dat andere bedrijf een alternatieve strategie wordt gekozen. Hieruit volgt dat de percelen van Draka niet zijn uitgezonderd van de voor het gebied gewenste ontwikkelingsscenario's van een gemengd bedrijventerrein of van zo'n bedrijventerrein met de beperkte mogelijkheid in te toekomst woningen te realiseren, aldus de raad.

Niet in geschil is dat de toegedachte bestemming van het Hamerstraatgebied afwijkt van het huidige gebruik. Zoals de rechtbank met juistheid heeft overwogen, is inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. In dit stadium van de planvoorbereiding kan niet op perceelsniveau worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. Voorts behoeft nog niet voor elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast.

Het betoog faalt.

2.4. Draka komt voorts op tegen het oordeel van de rechtbank dat het vestigen van een voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat de gemeente binnen afzienbare tijd tot aankoop moet overgaan, zodat niet van belang is of de gemeente ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht over voldoende middelen beschikt om tot aankoop over te gaan. Zij betoogt dat, gelet op de middelen die de gemeente na recente bezuinigingen ten dienste staan, niet aannemelijk is dat de gemeente haar gronden kan aankopen. Nu niet zeker is dat het voorkeursrecht financieel uitvoerbaar is, zijn de nadelige gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht op haar gronden, te weten dat zij deze niet vrijelijk kan verkopen en daarmee de waarde ervan afneemt, onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen, aldus Draka.

2.4.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 201004705/1/H3) brengt de systematiek van de Wvg mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de door Draka gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt ertoe dat de raad reeds voor de aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Hiermee kan de raad in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd, bijvoorbeeld doordat prijsopdrijvende transacties plaatsvinden die de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk kunnen zetten. De rechtbank heeft in dit verband met juistheid overwogen dat de vestiging van het voorkeursrecht alleen maar inhoudt dat Draka, als zij

haar gronden wil verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden en dat, indien de gemeente dan niet over de middelen beschikt om tot aankoop daarvan te kunnen overgaan, de gemeente daarvan zal moeten afzien. Dat het voorkeursrecht ook in dat geval op de gronden blijft berusten en, naar Draka stelt, deze daardoor een lagere economische waarde hebben, biedt geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de gronden met een voorkeursrecht heeft kunnen bezwaren. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat dit financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken. Het betoog faalt.

2.5. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. P.A. Offers, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.M.E.A. Neuwahl, ambtenaar van staat.

w.g. Offers w.g. Neuwahl

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 maart 2012

280-598.