

D E B A K K E R
ADVOCaat & ERFRECHTSPECIALIST

UITSLUITEND PER E-MAIL

Gemeente Alblasserdam
T.a.v. mevrouw C.M. Corbeau
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Uw ref:
Onze ref: Van Houwelingen / Gemeente Alblasserdam

Hendrik-Ido-Ambacht, 18 maart 2017

Geachte mevrouw Corbeau,

Tot mij wendde zich de heer A. van Houwelingen met het verzoek voor behartiging van zijn belangen zorg te dragen, alsmede voor de belangen van zijn onderneming Biokaas Kinderdijk. Dienaangaande bericht ik u als volgt.

Cliënt heeft kennisgenomen van uw voornemen om in het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' de woning aan de Molenkade 11 te Alblasserdam te bestemmen als burgerwoning. Dit terwijl in het ontwerpbestemmingsplan juist werd aangegeven dat voornoemde woning de bestemming 'bedrijfswoning' zou krijgen.

Cliënt heeft inmiddels begrepen dat de afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zijn oorzaak heeft in de zienswijze die de erven van wijlen mevrouw A.N. Kalkman (overleden op 28 augustus 2015) hebben ingediend.

Indien de gemeenteraad de woning daadwerkelijk zal gaan bestemmen als burgerwoning, zal cliënt genoodzaakt zijn rechtsmiddelen te benutten teneinde dat besluit ongedaan te krijgen danwel de gemeente aansprakelijk moeten stellen wegens schending van het vertrouwensbeginsel.

Middels dit informele schrijven wens ik u een aantal zaken voor te houden om daarmee voornoemde opstelling van cliënt duidelijk te maken. En wellicht vormt zulks reden voor de gemeenteraad om toch voornoemde woning te doen bestemmen als 'bedrijfswoning'.

Postbus 175
3340 AD Hendrik-Ido-Ambacht

Tel: 078 - 2000373
Fax: 078 - 8900311

Mail: debakker@erfrechtonline.nl
Web: www.erfrechtonline.nl

1. De belangen van de erven van wijlen mevrouw Kalkman

De erven van wijlen mevrouw Kalkman hebben gesteld planschade te lijden als de woning de bestemming 'bedrijfswoning' zal krijgen. Uw gemeente heeft deze planschade – als ik het goed heb begrepen – begroot op een bedrag van € 70.000,-. De erven stellen voornamelijk schade te lijden wegens het feit dat de marktwaarde van de woning zal dalen indien de woning als 'bedrijfswoning' wordt bestemd. Duidelijk is dat dit de voornaamste drijfveer is om dan maar de woning als 'burgerwoning' te bestemmen.

Hiermee wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat de erven van mevrouw Kalkman reeds gehouden zijn de woning te verkopen aan cliënt voor een bedrag van € 275.000,-. Dit is overeengekomen ter zitting bij de Kantonrechter op 14 juli 2016. De Kantonrechter heeft zulks vervolgens ook bepaald in een beschikking van 26 augustus 2016. De eerlijkheid biedt cliënt wel te zeggen dat partijen thans een verschil van mening hebben over de wijze waarop deze beschikking gelezen dient te worden, om welke reden door cliënt een art. 31 Rv verzoek is ingediend bij de kantonrechter, zulks teneinde meer duidelijkheid te krijgen. De Kantonrechter heeft hier echter nog niet op geoordeeld.

Nu de erven reeds gehouden zijn de woning te doen verkopen aan cliënte voor een bedrag van € 275.000,-, hebben de erven geen belang meer bij het handhaven van de bestemming van de woning als burgerwoning. Het bestemmen van de woning als 'burgerwoning' kan de verkoop van de woning aan cliënt voor genoemde prijs niet ongedaan maken.

2. De belangen van cliënt

Cliënt heeft er een groot belang bij dat de woning bestemd wordt als 'bedrijfswoning'. Het is u bekend dat cliënt een onderneming heeft met als activiteit het houden van vee en het maken van kaas. De oorsprong van deze onderneming ligt in de woning aan de Molenkade 11 te Alblasterdam. Op de website www.biokaaskinderdijk.nl staat de geschiedenis van de boerderij en de kaasmakerij beschreven en staan ook foto's waarop te zien is dat in de betreffende woning kaas werd gemaakt.

De kaasmakerij is gegroeid en bij de woning zijn in 2011 bedrijfsgebouwen voor de zuivelverwerking en -opslag gebouwd. De activiteiten zijn van de woning verplaatst naar deze bedrijfsgebouwen. Nog steeds is echter te zien dat voorheen in de woning en de

bijbehorende garage kaas werd gemaakt. De woning is dus onmiskenbaar onderdeel geweest van de onderneming.

Wijlen mevrouw Kalkman is ook tot haar overlijden betrokken geweest bij de onderneming. De onderneming was tot haar overlijden een maatschap waarvan zij en cliënt de maten waren. Mevrouw Kalkman heeft dan ook deelgenomen aan de besluitvorming om de bedrijfsactiviteiten, het maken van kaas en het houden van vee, uit te gaan oefenen in nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen, direct achter de woning.

Er is sprake van één ontsluiting naar de woning en naar de bedrijfsgebouwen. De situatie ter plaatse is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van één bij elkaar behorend geheel. Een leek zou het ook als zodanig interpreteren.

Uw gemeente heeft de woning dan ook immer aangemerkt als bedrijfswoning. Hieronder zal dat nog nader worden uiteengezet. Maar eerst zal nader ingegaan worden op het belang van cliënt bij het bestemmen van de woning als 'bedrijfswoning'.

Allereerst is van belang dat aan de onderneming (milieu)vergunningen zijn verleend. Onderdeel van de milieuvergunning is de bedrijfswoning. Bij het akoestisch onderzoek is de betreffende woning ook als zodanig opgenomen. Alleen al vanuit milieuoogpunt is het uitermate onwenselijk dat een burgerwoning zo dicht op de bedrijfsgebouwen is gesitueerd. Dat zal – mocht de woning worden verkocht aan een burger – onvermijdelijk tot conflicten gaan leiden, waarbij te denken valt aan klachten met betrekking tot geluids- en stankoverlast. Ook de drukte met betrekking tot de bedrijfsvoering van cliënte (het af- en aanrijden van afnemers en toeleveranciers) zal onwelgevallig zijn voor een burger. Ook al zouden dergelijke zaken juridisch worden ingedekt bij verkoop van de woning (bijvoorbeeld door opname van een kettingbeding in de akte van levering) dan noch zal in de praktijk van het leven de situatie een bron voor conflicten zijn. De bedrijfsgebouwen staan immers – bij wijze van spreken – in de achtertuin van de woning. Zulks terwijl de belangen van de burger en de onderneming reeds bij voorbaat tegenstrijdig zijn.

De woning aan de Molenkade 11 te Alblisserdam staat voorts op het perceel met kadastraal nummer C2407. Dit perceel bestaat voor de ene helft uit woonoppervlak en voor de andere helft uit weiland. Het stuk weiland wordt immer door de onderneming gebruikt voor haar bedrijfsactiviteiten. Cliënt stelt primair dat dit stuk weiland aan hem is gelegateerd bij testament. Maar hierover bestaat discussie met de erven van mevrouw

Kalkman. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat de rechter zal moeten gaan beoordelen of dit stuk weiland inderdaad onder het legaat aan cliënt valt.

Anderzijds geldt dat – nu het stuk weiland immer ten dienste heeft gestaan van de onderneming – dit stuk weiland op grond van de maatschapsovereenkomst verkocht dient te worden aan cliënt tegen verpachte waarde. De reden van dit overnamerecht van cliënt is dat de bedrijfsvoering – ook na het overlijden van mevrouw Kalkman – onverstoord voortgezet moet kunnen worden.

Of het stuk weiland dan ook op grond van het legaat aan cliënt toekomt of dat cliënt gebruik zal moeten maken van zijn overnamerecht, duidelijk is in ieder geval dat het weiland zowel nu als in de toekomst ten dienste zal moeten blijven bestaan aan de onderneming. Indien de bestemming van perceel C2407 wordt gewijzigd, dan komt daarmee de voortzetting van de onderneming in gevaar.

Een ander belang van cliënt is het volgende. Tot de bedrijfsactiviteiten van de onderneming behoort het houden van vee. Het is om die reden zonder meer wenselijk dat bij de onderneming een bedrijfswoning (mogelijk) is. Reeds eerder heeft cliënt aan uw gemeente laten weten dat er geen ruimte is voor een nieuwe bedrijfswoning op het terrein van de onderneming. Evenzo geeft het bestemmingsplan geen mogelijkheid tot een dergelijke nieuwbouw. Uw gemeente heeft daarnaast reeds eerder aangegeven de woning aan de Molenkade 11 aan te merken als bedrijfswoning en dat om die reden geen extra woning is toegestaan.

Graag wijs ik er in dit kader ook op dat het bij volwaardige agrarisch bedrijven altijd het uitgangspunt is geweest voor provincies en gemeentes om het realiseren van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Zulks vanuit de behoefte aan controle en toezicht buiten normale werkuren.

3. Schending van het vertrouwensbeginsel

Cliënt stelt voorts dat uw gemeente de woning als bedrijfswoning heeft aangemerkt en heeft toegezegd dat de woning ook zodanige bestemming zal krijgen/behouden (zie ook uw schrijven d.d. 23 maart 2016). Nu uw gemeente voornemens is de woning toch als burgerwoning te gaan bestemmen, stelt cliënt dat er sprake is van schending van het vertrouwensbeginsel.

Het vertrouwensbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur eist dat gerechtvaardigde verwachtingen zo enigszins mogelijk worden gehonoreerd.

Het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is vastgesteld in 2007. Daarin is opgenomen de verleende vergunning voor de bedrijfsgebouwen aan de Molenkade 11 te Alblasterdam. In de Nota Zienswijze van destijds is aangegeven dat de bijbehorende woning moet worden aangemerkt als bedrijfswoning. Om onduidelijke redenen is zulks toen niet in het bestemmingsplan verwerkt.

Cliënt heeft bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan aangegeven dat er geen ruimte is voor een eerste bedrijfswoning op het terrein en dat dit vanwege de melkveehouderij wel noodzakelijk is. Cliënt heeft toen verzocht de mogelijkheid daartoe op te nemen in het bestemmingsplan. Uw gemeente heeft in reactie daarop in het bestemmingsplan opgenomen dat *"uit gemeentelijke informatie blijkt dat de woning aan de Molenkade in principe de bedrijfswoning is bij het agrarische bedrijf aan Molenkade 11. Derhalve wordt er aan Molenkade 11 geen nieuwe agrarische bedrijfswoning toegestaan."* Daarmee heeft uw gemeente heel gericht jegens cliënt een bepaald vertrouwen gewekt over een specifieke aangelegenheid.

Naar aanleiding van deze schriftelijke kennisgeving op het huidige bestemmingsplan is dan ook geen verder verzoek gedaan door cliënt om een bedrijfswoning aangezien door uw gemeente hiermee werd aangegeven dat de woning aan Molenkade 11 in de toekomst bedrijfswoning zou blijven en daarmee overgenomen kon worden door cliënt als zijnde bedrijfswoning.

Ook in het kader van de verleende (milieu)vergunningen is aangegeven dat uw gemeente de woning als bedrijfswoning ziet.

Uw voornemen om naar aanleiding van de zienswijze van de erven van mevrouw Kalkman het bij cliënt gewekte vertrouwen inzake de bestemming van de woning te negeren, acht cliënt dan ook in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Dit klemmt temeer nu het bestemmen van de woning als burgerwoning voornamelijk is ingegeven door een financieel motief. Uw gemeente wenst immers een claim in het kader van planschade te voorkomen. Cliënt stelt dat dit motief zich niet verhoudt tot de belangen die hij heeft om de woning bestemd te zien als bedrijfswoning.

Daarbij komt dat de mevrouw Kalkman zich immer heeft kunnen verenigen met de bestemming van de woning als bedrijfswoning. Dat is ook logisch nu mevrouw Kalkman een belang had in de bijbehorende onderneming. Cliënt stelt dat het niet zo kan zijn dat de erven van mevrouw Kalkman hier zomaar afstand van kunnen doen, mede gezien het feit dat zij mevrouw Kalkman zijn opgevolgd in al haar rechten en plichten. Nu mevrouw Kalkman jegens uw gemeente reeds bij leven feitelijk heeft aangegeven te accepteren dat uw gemeente de woning feitelijk als bedrijfswoning ziet, kunnen haar erven niet opeens aanspraak maken op een vergoeding van planschade nu de bestemming van de woning in het nieuwe bestemmingsplan alleen nog maar wordt geformaliseerd. De situatie is immers van meet af aan geweest dat de woning als bedrijfswoning werd aangemerkt. Het daadwerkelijk opnemen van de bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan is ook niet meer dan logisch. Van planschade is dan ook geen sprake.

4. Conclusie

Cliënt stelt derhalve dat de erven van mevrouw Kalkman geen belang hebben bij het bestemmen van de woning als burgerwoning. Dit omdat zij enerzijds reeds gehouden zijn de woning te verkopen aan cliënt voor de reeds vastgestelde prijs van € 275.000,-. Anderzijds stelt cliënt dat uw gemeente, gezien de rechtsopvolging van de erven in de rechten en plichten van mevrouw Kalkman, niet gehouden is tot voldoening van planschade aan de erven, waardoor uw gemeente in het geheel geen financieel belang heeft om gehoor te geven aan de zienswijze van de erven.

Cliënt heeft daarentegen zwaarwegende bedrijfsbelangen bij bestemming van de woning als bedrijfswoning. Het betreffende perceel staat namelijk deels ten dienste van de onderneming. Daarnaast is het uitermate onwenselijk dat een burgerwoning zo dicht bij de onderneming is gesitueerd, mede vanwege de milieuaspecten. Daarnaast is het van belang dat aan de onderneming een bedrijfswoning is gekoppeld. Indien de bestaande woning de bestemming burgerwoning krijgt, is het zowel praktisch als juridisch uitgesloten dat een andere bedrijfswoning wordt gebouwd.

Mocht uw gemeente de woning toch gaan bestemming als burgerwoning, dan zal cliënt danwel diens onderneming daar enorme schade door lijden. Het is thans niet de plaats om verder uit te wijden over de omvang van deze schade. Maar aannemelijk is dat deze schade enorm zal zijn. De bedrijfsvoering van cliënt zal immers door de aanwezigheid van een bedrijfswoning ernstig gehinderd gaan worden.

DE BAKKER
ADVOCaat & ERFRECHTSPECIALIST

Daarbij komt voorts dat er sprake zal zijn van een schending van het vertrouwensbeginsel.

Dat alles maakt dat cliënt alsdan gerechtvaardigd belang heeft bij het doen aanwenden van rechtsmiddelen tegen het bestemmingsplan en zonodig uw gemeente aansprakelijk te houden voor te lijden schade.

Cliënt verzoekt uw gemeente dan ook met klem reeds op voorhand rekening met dit alles te houden. Wellicht zal gezocht moeten worden naar een voor alle partijen aanvaardbare oplossing. In dat kader is het dan wel van belang dat het definitieve oordeel van de Kantonrechter afgewacht wordt.

Met vriendelijke groet,



A.C. de Bakker

