



1 januari 2013
Kenmerk: HAR, 2013 01 01
Onderwerp: Zienswijze Bestemmingsplan Delft Oost

College van B&W en leden gemeenteraad
Postbus 78
2600 ME DELFT

Op het begin 2011 door ons gegeven commentaar op het Voorontwerp is door het College grotendeels positief gereageerd, waarvoor dank. Er resteren nu nog twee belangrijke kritiepunten.

1. **Bouw horecavoorziening nabij Grote Plas**

Samen met alle deelnemers van het Platform Delftse Hout spreekt ook de KNNV zich uit tegen de voorgenomen overmatige omvang van de hier bedoelde horecavoorziening.

2. **Beoogde bestemmingswijziging Xotusterrein aan de Kleveringweg**

Ruimtelijke ordening

Het is onzes inziens onnodig en zelfs onzinnig om de huidige bestemming 'kwekerij en educatie' te wijzigen in 'bedrijvigheid', teneinde de vestiging van een horecagroothandel van bijna vijf hectare mogelijk te maken met een bouwhoogte tot zestien meter boven maaiveld.

De gemeente Delft heeft op bedoelde locatie in 1996 de bestemming 'grasland' gewijzigd in 'kwekerij en educatie', louter om daarmee de vestiging van het voormalige Tuincentrum Xotus mogelijk te maken. Deze stichting had als doel: educatie plus de opkweek en verkoop van exotische (Aziatische) planten en vruchten. Xotus vestigde zich op de aangekochte locatie maar werd al na enkele jaren gesloten.

Wij zijn van mening dat de betreffende locatie weer de oorspronkelijke bestemming 'grasland' moet krijgen en/of de bestemming 'natuur en recreatie'. Het is een locatie aan de rand van de natuur- en recreatiegebieden De Hertenkamp en De Delftse Hout. Een bestemming bedrijvigheid voor de locatie ligt op dit moment niet voor de hand, is ook niet nodig en zelfs onwenselijk.

Door mee te werken aan de bestemmingswijziging op de Xotus-locatie snijdt de gemeente zichzelf financieel in de vingers. In de eigen gemeente, in de Harnaschpolder, bezit de gemeente Delft namelijk gronden met dezelfde bestemmingsmogelijkheden.

Financiën

De gemeente Delft kan de inkomsten vanuit de grondexploitatie van De Harnaschpolder heel goed gebruiken tot nut van het algemeen. In plaats daarvan maakt de gemeente Delft met de op handen zijn bestemmingswijziging de weg vrij voor een grondtransactie die ten goede

komt aan twee particulieren, van wie het zeer de vraag is hoe ze in bezit zijn gekomen van de Xotus-locatie.

Een en ander blijkt uit het onderstaande historische feitenrelaas, dat gebaseerd is op een dossier dat tot stand is gekomen na enig kadastraal onderzoek. Door medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de Xotuslocatie, werkt de gemeente bewust of onbewust mee aan mogelijk frauduleus handelen van particulieren. Voor de details verwijzen wij naar het onderstaande historisch feitenrelaas.

Historie

Uit een eenvoudig kadastraal onderzoek komt naar voren, dat de gang van zaken rondom de Xotus-locatie in de loop der jaren niet zuiver is geweest. Er hebben zich door de jaren heen diverse zeer opmerkelijke transacties voorgedaan. Het is zelfs de vraag of er sprake is geweest van fraude en mogelijk werkt de gemeente Delft met de bestemmingswijziging bewust of onbewust hieraan mee.

Eerst een korte puntsgewijze samenvatting van de historische feiten.

1

Op 20 december 1993 koopt de Stichting Exotische Tuinbouw ten oosten van de A13 een perceel grasland van ruim zes hectare van het Sint Joris Gasthuis, voor een bedrag van 1.320.000 gulden. De bedoeling is om ter plaatse een kwekerskas en een educatiecentrum te bouwen, gericht op de teelt en verkoop van exotische, met name, Aziatische producten.

2

Xotus was voor die tijd gevestigd in de oksel van het Prins Clausplein (A4/A12) waar begin jaren negentig een vuilverbrandingsinstallatie zou worden gebouwd. De tuinbouwbedrijven daar zijn voor veel (overheids)geld weggekocht. Xotus zou 5.000.000 gulden hebben gekregen. Later ging de hele vuilverbrander niet door en nu, twintig jaar later, ligt de grond nog steeds braak.

3

Xotus zou zich vestigen langs de A13 maar had niet alle grond nodig. De gemeente Delft wijzigde in 1996 de bestemming van grasland in tuinbouw en educatie en kocht vervolgens van de Stichting Exotische Tuinbouw 13.200 vierkante meter voor een totale prijs van 2.010.000 gulden. Deels ging het ook om een grondruil waarbij Xotus 973 meter grond 'kreeg' van de gemeente Delft.

4

Al met al had Xotus zeven miljoen gulden te investeren in de nieuwe vestiging die in 1996 is gerealiseerd. Het ging om een kas, een winkel en een woonhuis. Het tuincentrum werd niet het succes dat tevoren was gedacht en Xotus sloot rond 2001 de deuren.

5

Op 6 februari 2002 verkocht de Stichting Exotische Tuinbouw het onroerend goed voor een bedrag van 572.000 euro aan Belmont Investment BV. Het gaat uiteraard om de grond (ruim zes hectare), de kas en twee woonhuizen. Los van het feit dat het bedrag onlogisch laag is (omgerekend 9,44 euro per vierkante meter), is het opvallend en feitelijk onjuist en onrechtmatig, dat de Utrechtse notaris die de transactie regelt, in de akte alleen rept over de grond en in het geheel niet over de opstanden. Ook in het licht van de 7.000.000 gulden die Xotus enkele jaren eerder te investeren had, is een verkoopsom van 572.000 euro een zeer

magere opbrengst. Op 28 januari 2004 houdt de Stichting Exotische Tuinbouw op te bestaan. Omdat er geen zichtbare baten meer zijn, wordt de stichting ontbonden.

6

De nieuwe eigenaar Belmont Investment BV lijkt zo op het oog niet veel te ondernemen met de Xotuslocatie en het onroerend goed, totdat op 2 augustus 2007 twee particulieren voor een bedrag van 5.900.000 euro het Xotusperceel met opstanden kopen van Belmont Investment. Daar verdient Belmont Investment dus aanzienlijk op. Opmerkelijk is dat een van de betreffende particulieren tot 1 augustus 2007 te boek staat als aandeelhouder van Belmont Investment BV. Het betreft twee in Maassluis wonende heren van wie de namen uiteraard in de akten worden vermeld. De beide heren zijn anno december 2012 nog steeds eigenaar van de Xotuslocatie en de opstanden.

De hele gang van zaken roept diverse vragen op:

- *Ligt een bestemmingswijziging richting bedrijvigheid en opslag voor deze locatie, die tegen de Delftse Hout aan ligt, wel voor de hand?*
- *Waarom werkt de gemeente Delft hieraan mee en werkt de gemeente Delft al dan niet bewust mee aan wat er op het eerste oog uit ziet als fraude?*
- *Hoe kan dit gebeuren in een tijd dat keer op keer fraudezaken aan het licht komen en juist de overheid daar alert op moet zijn?*
- *Wat hebben de mensen die bij de voorbereidingen betrokken waren over het hoofd gezien of is/was men betrokkene of belanghebbende?*
- *Horen opbrengsten van grondexploitaties in miljoenen euro's niet thuis bij de gemeente die dat geld hard nodig heeft?*
- *Neemt de gemeente alsnog haar verantwoordelijkheid om op ethische gronden de ontwikkelingen te elfder ure een halt toe te roepen?*

Hoogachtend,



G. van Poelgeest
voorzitter



H. G.Th. van 't Hart
secretaris Natuurbescherming

Bijlage: -
Cc: secretaris