

Nota van zienswijze

Wet voorkeursrecht gemeenten Graan voor Visch Zuid te Hoofddorp gemeente Haarlemmermeer

Inleiding

Het voorgenomen raadsbesluit om op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een deel van de percelen gelegen in het gebied 'Graan voor Visch Zuid' aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn heeft vanaf 17 maart 2022 voor eenieder ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze tegen het voorgenomen raadsbesluit hebben tien (rechts)personen¹ gebruik gemaakt, welke zienswijzen allemaal binnen de gestelde zienswijzenperiode zijn ingediend.

Niet alle zienswijzen zijn ingediend door een belanghebbende. Indien en voor zover een indiener van de betreffende zienswijze niet is aan te merken als belanghebbende is de zienswijze niet-ontvankelijk.

Reclamant 1	Ontvankelijk
Reclamant 2	Ontvankelijk
Reclamant 3	Ontvankelijk
Reclamant 4	Ontvankelijk
Reclamant 5	Ontvankelijk
Reclamant 6	Ontvankelijk
Reclamant 7	Ontvankelijk
Reclamant 8	Ontvankelijk
Reclamant 9	Niet-ontvankelijk
Reclamant 10	Ontvankelijk

In deze nota van zienswijzen zijn de ingediende en ontvankelijke zienswijzen per reclamant samengevat, met dien verstande dat de zienswijzen van Reclamanten 4 tot en met 8 exact dezelfde inhoud hebben waardoor deze gezamenlijk zullen worden behandeld. Vervolgens wordt de gemeentelijke beoordeling weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. De betreffende zienswijzen zijn, geanonimiseerd, als bijlagen bij deze nota gevoegd

RECLAMANT 1

Zienswijzen

1. Reclamant 1 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
 - A. dat de voorgenomen aanwijzing van de woningen in hun appartementencomplex en daarmee van de mogelijke aankoop van de appartementsrechten door de gemeente de cohesie tussen de bewoners nadelig beïnvloedt of kan beïnvloeden (onrust, zorgen over verloedering, etc.), welk belang in de afweging tot aanwijzing zal moeten worden betrokken.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

2. Het is juist dat het betrokken bestuursorgaan (de gemeenteraad respectievelijk burgemeester en wethouders) bij het nemen van het aanwijzingsbesluit de bij dat besluit betrokken belangen zorgvuldig dient af te wegen. Het gaat evenwel om een zogeheten discretionaire bevoegdheid, waarbij het bestuursorgaan een ruime bevoegdheid heeft om te beslissen en zij vrij is om te

¹ In een separate notitie zijn de gegevens van Reclamanten 1 tot en met 10 opgenomen. Vanwege de privacy van Reclamanten wordt de hiervoor bedoelde notitie niet openbaar gemaakt

beslissen conform het eigen beleid. Bovendien heeft de wetgever reeds bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het individuele (financiële) belang van de door het aanwijzingsbesluit getroffen grondeigenaar, zodat het enkele individuele (financiële) belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken.

3. Niet valt in te zien dat met het vestigen van een voorkeursrecht de cohesie tussen de bewoners onderling kan worden beïnvloed. Voor zover dat al anders zou zijn geldt het volgende. Door de vestiging is weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar deze inbreuk vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg, terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht wordt bereikt tussen het door die wet nagestreefde algemene belang en de rechten van Reclamant 1. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen: “de Afdeling”, van 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739.
4. Daar komt bij dat vestiging van het voorkeursrecht niet tot gevolg heeft dat Reclamant 1 als eigenaar van de percelen niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat de gronden niet langer vrij overdraagbaar zijn. Wil hij zijn percelen toch vervreemden, dan is hij verplicht deze eerst aan de gemeente Haarlemmermeer te koop aan te bieden (artikel 10 Wvg). De aanbiedingsplicht - en daarmee het voorkeursrecht van koop van de gemeente - wordt aldus alleen ‘geactiveerd’ indien Reclamant 1 vrijwillig het voornemen opvat om zijn percelen van de hand te doen.

RECLAMANT 2

Zienswijzen

5. Reclamant 2 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
 - A. dat het voorgenomen raadsbesluit in strijd is met (artikel 4 van) de Wvg, omdat niet voldaan is aan de voorwaarde dat het huidige gebruik afwijkt van de togedachte bestemming, zulks gelet op de ontwerptekst van het raadsbesluit dat de togedachte bestemming ‘gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen’ is, terwijl de percelen van Reclamant 2 zijn bestemd tot ‘maatschappelijk’ en het gebruik als school valt binnen deze togedachte bestemming en er evenmin sprake van is dat in de structuurvisie ten aanzien van de percelen wordt voorzien in een beter of intensiever gebruik van de gronden en de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 daartoe ook geen enkel aanknopingspunt voor die veronderstelling biedt, waardoor zowel het huidig als het toekomstig gebruik van de percelen valt binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie, ook voor het deelgebied Graan voor Visch Zuid (waartoe de percelen van Reclamant behoren), tot het - kort gezegd - creëren van een mix van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen.
 - B. dat de percelen van Reclamant 2 feitelijk net buiten de grens van het bedrijventerrein Graan voor Visch liggen - er is sprake van een fysieke scheiding in de vorm van water - waardoor de bestemming of het gebruik van de percelen van Reclamant 2 dan ook niet in de weg zal staan aan de kennelijk bestaande ambitie om woningen te realiseren op het bedrijventerrein.
 - C. dat indien de raad van mening is dat zij wel bevoegd is om de percelen van Reclamant 2 aan te wijzen op grond van artikel 4 Wvg, dan geldt dat zij op basis van de feiten en omstandigheden tot de conclusie behoort te komen dat zij geen gebruik dient te maken van haar discretionaire bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht, aangezien het uitoefenen van deze bevoegdheid immers geen redelijk belang dient en de inbreuk op het eigendomsrecht van Reclamant 2 zich daar dan ook tegen verzet.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

6. Artikel 4 van de Wvg strekt ertoe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, zodat hij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd.
7. De raad ontkomt er dan ook niet aan bij de omschrijving van de toegedachte bestemming een vrij algemene en abstracte formulering te hanteren. Indien met het vestigen van het voorkeursrecht zou moeten worden gewacht totdat een per perceel uitgewerkte gedetailleerde bestemming voorhanden is, zouden de doelstellingen van het voorkeursrecht niet kunnen worden gerealiseerd. Aan de toepassing van artikel 4 Wvg is derhalve inherent dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BP1355).
8. De bestemming die de raad voor de percelen van Reclamant 2 voorziet betreft 'gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen'. Ingevolge de huidige bestemming 'Maatschappelijk' is het daaraan toegedachte gebruik als bijbehorende (maatschappelijke) voorziening reeds mogelijk, maar dat geldt niet voor wonen, kantoren en bedrijven. Dit is juist reden dat het voorkeursrecht kan worden gevestigd.
9. Daar komt bij dat onder het begrip 'gebruik' het daadwerkelijke feitelijke gebruik van de percelen wordt verstaan, dus niet het volgens het bestemmingsplan toegelaten gebruik. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 5 juli 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY0385. Het feitelijk gebruik van de percelen van Reclamant 2 als opleidingsinstituut is niet gelijk te stellen met wonen, kantoren en bedrijven, hetwelk voor nu onder meer het daaraan toegedachte gebruik is.
10. Bovendien geldt dat, ook wanneer een bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaand gebruik, van afwijkend gebruik kan worden gesproken. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306. In dat verband zij opgemerkt dat uit de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 volgt dat Hoofddorp stapsgewijs zal doorgroeien naar een diverse stad met meer dan 100.000 inwoners, waarbij het stadscentrum en de stationsomgeving (en daarmee het gebied Graan voor Visch Zuid waarin de percelen van Reclamant zijn gelegen) kunnen uitgroeien tot een (hoog)stedelijk woonmilieu, met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Die toevoeging leidt tot een (sterke) intensivering van de reeds bestaande functies, zodat voldaan wordt aan de eis van afwijkend gebruik.
11. Daar komt bij dat de Wvg niet voorschrijft hoe gedetailleerd de 'aanwijzing voor de bestemming' in de structuurvisie moet zijn. De bedoeling van deze aanwijzingen is dat burgers daaruit kunnen afleiden welke ruimtelijke voornemens de overheid heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 wordt evenwel middels tekst en kaartmateriaal op diverse plekken een doorkijk gegeven naar de toekomst van de aangewezen gronden (zie hiervoor ook het raadsvoorstel), waarbij aanwijzingen worden gegeven voor de toegedachte bestemming, zodat ook aan deze eis tot vestiging wordt voldaan.

Ad B.

12. Het feit dat de percelen van Reclamant 2 net buiten de huidige fysieke grens van het bedrijventerrein Graan voor Visch zijn gelegen, doet er niet aan af dat aan die percelen in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 een ander gebruik is toegedacht.

Ad C.

13. Zie hiervoor de toelichting onder 2, 3 en 4.

RECLAMANT 3

Zienschwijzen

14. Reclamant 3 heeft - samengevat - de volgende zienschwijzen naar voren gebracht:

- A. dat het voorgenomen raadsbesluit in strijd is met (artikel 4 van) de Wvg, omdat het gebruik van het perceel van Reclamant, als bedrijf, niet afwijkt van de voorgenomen bestemming, te weten 'gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen' en het college in zijn besluit en in het ontwerp raadsvoorstel onvoldoende heeft onderbouwd waarom wordt voorzien in een beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik alsmede uit het Gebiedsplan Hoofddorp en de Omgevingsvisie 2040 Hoofddorp niet blijkt welke bestemming het perceel volgens het voornemen van de gemeente Haarlemmermeer dient te krijgen, waardoor nergens uit volgt dat het perceel in het nog vast te stellen bestemmingsplan niet wederom de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' zal krijgen.

Beoordeling zienschwijzen

Ad A.

- 15. Onder verwijzing naar de toelichting onder 6 en 7 is het raadsbesluit niet in strijd met (artikel 4 van) de Wvg. Daarbij zij nog opgemerkt dat de raad voor het perceel van Reclamant 3 de bestemming 'gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen' voorziet. Ingevolge de huidige bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is het daaraan toegedachte gebruik als bedrijf reeds mogelijk, maar dat geldt niet voor wonen en kantoren. Dit is juist reden dat het voorkeursrecht kan worden gevestigd.
- 16. Daar komt bij dat onder het begrip 'gebruik' het daadwerkelijke feitelijke gebruik van het perceel wordt verstaan, dus niet het volgens het bestemmingsplan toegelaten gebruik. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 5 juli 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY0385. Het feitelijk gebruik van het perceel van Reclamant 3 is niet gelijk te stellen met wonen en kantoren, hetwelk voor nu onder meer het daaraan toegedachte gebruik is.
- 17. Bovendien geldt dat, zoals ook vermeld in de toelichting onder 10, wanneer een bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaand gebruik, van afwijkend gebruik kan worden gesproken. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306. In dat verband zij opgemerkt dat uit de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 volgt dat Hoofddorp stapsgewijs zal doorgroeien naar een diverse stad met meer dan 100.000 inwoners, waarbij het stadscentrum en de stationsomgeving (en daarmee het gebied Graan voor Visch Zuid waarin het perceel van Reclamant is gelegen) kunnen uitgroeien tot een (hoog)stedelijk woonmilieu, met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Die toevoeging leidt tot een (sterke) intensivering van de reeds bestaande functies, zodat voldaan wordt aan de eis van afwijkend gebruik.
- 18. Daar komt bij dat de Wvg niet voorschrijft hoe gedetailleerd de 'aanwijzing voor de bestemming' in de structuurvisie moet zijn. De bedoeling van deze aanwijzingen is dat burgers daaruit kunnen afleiden welke ruimtelijke voornemens de overheid heeft ten aanzien van de aangewezen gronden. In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 wordt evenwel middels tekst en kaartmateriaal op diverse plekken een doorkijk gegeven naar de toekomst van de aangewezen gronden (zie hiervoor ook het raadsvoorstel), waarbij aanwijzingen worden gegeven voor de toegedachte bestemming, zodat ook aan deze eis tot vestiging wordt voldaan.

RECLAMANTEN 4 TOT EN MET 8

Zienschwijzen

19. Reclamanten 4 tot en met 8 hebben - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:
- A. dat het voorgenomen raadsbesluit in strijd is met (artikel 5 van) de Wvg, omdat niet vaststaat dat het bestaande gebruik van de percelen van Reclamanten 4 tot en met 8 afwijkt van de togedachte bestemming van het gebied Graan voor Visch Zuid naar gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen, mede omdat enige verdere toelichting op die herontwikkeling casu quo togedachte bestemming ontbreekt.
 - B. dat het voorgenomen raadsbesluit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en daarmee in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), omdat uit gesprekken met medewerkers van de gemeente Haarlemmermeer is gebleken dat de gemeente enkel voornemens is om de zogeheten strategische zone te (doen) ontwikkelen terwijl de percelen van Reclamanten 4 tot en met 8 buiten deze zone zijn gelegen, waardoor méér gronden in de aanwijzing zijn begrepen dan nodig is voor de voorgenomen herontwikkeling.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

20. Vooropgesteld verwijzen Reclamanten 4 tot en met 8 per abuis naar artikel 5 van de Wvg in plaats van artikel 4 van de Wvg. Het college van burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad immers voorgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen op grond van de door de raad op 3 maart 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036), welke visie tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet kwalificeert als een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening en waarin aanwijzingen zijn gegeven voor de togedachte bestemming.
21. Onder verwijzing naar de toelichting onder 6, 7, 10 en 11 is het voorgenomen raadsbesluit niet in strijd met (artikel 4 van) de Wvg.

Ad B.

22. De omvang van het gebied waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd kan ruim worden aangewezen. Het argument is dat, nu er bij de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 4 van de Wvg slechts een globaal beeld bestaat van de toekomstige bestemming, niet van de gemeente kan worden verwacht dat zij wel al een precies beeld heeft van de omvang van het gebied waaraan de toekomstige bestemming zal worden toegekend. Wel moet het bestuursorgaan (burgemeester en wethouders respectievelijk gemeenteraad) bij het aanwijzen van een ruim gebied op grond van de Wvg een zorgvuldige belangenafweging maken.
23. Anders dan Reclamanten 4 tot en met 8 veronderstellen, is er geen sprake van een zogeheten 'strategische zone'. Reclamanten 4 tot en met 8 hebben bovendien geen feiten en omstandigheden genoemd waarop dit is gebaseerd. Bij de toepassing van de bevoegdheden uit hoofde van de Wvg is geen enkel onderscheid gemaakt anders dan dat de percelen van Reclamanten 4 tot en met 8 in het voorgenomen raadsbesluit zijn meegenomen om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling in het gebied Graan voor Visch Zuid te behouden. Van een onzorgvuldige belangenafweging, zoals bijvoorbeeld het geval was in de uitspraak van de Afdeling op 14 jun 2006, LJN AX8518, is in casu dan ook geen sprake.

RECLAMANT 10

Zienswijzen

24. Reclamant 10 heeft - samengevat - de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- A. dat het middel van het voorkeursrecht niet behoort te worden ingezet, omdat (i) hetzelfde doel kan worden bereikt door een exploitatieplan, betreffende een algemeen aanvaard instrument om een door de gemeente beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling te realiseren waarbij de gemeente financiële en inhoudelijke eisen kan afdwingen bij desbetreffende eigenaren, (ii) het op geen enkele wijze vaststaat dat het door de gemeente beoogde programma op enigerlei wijze kan worden gerealiseerd en het niet zo kan zijn dat de gemeente de haalbaarheid van een voorgenomen bestemmingswijziging pas in een volgend stadium gaat onderzoeken, en (iii) de bestemming van het perceel van Reclamant 10 niet wijzigt, gezien daarop volgens het vigerende bestemmingsplan een bedrijfspand met woning is toegestaan en deze bestemming overeenkomt met de door de gemeente toegedachte bestemming aan het gebied (woon-/werkbestemming).
- B. dat Reclamant 10 met de huidige huurder van de onroerende zaak een voorkeursrecht is overeengekomen en dat door de aanwijzing afbreuk wordt gedaan aan het voorkeursrecht met de huurder, althans het recht met huurder illusoir wordt, waardoor Reclamant schadelijkt wordt tegenover de huurder voor zover hij in strijd met het voorkeursrecht als eerste aan de gemeente zou moeten aanbieden.
- C. dat uit niets volgt dat door de gemeente is onderzocht of de aanwijzing van de onroerende zaak onder de Wvg leidt tot een waardedaling en dat de onderbouwing van het voorgenomen besluit op dit punt ontbreekt, althans een en ander niet is onderzocht.
- D. dat het voorgenomen besluit geen inzicht geeft in de wijze waarop de belangen van betrokkenen zijn afgewogen respectievelijk op welke wijze aan de belangen van Reclamant 10 recht wordt gedaan.
- E. dat het middel van het voorkeursrecht voortijdig is ingezet en het inzetten van het voorkeursrecht niet de juiste weg is, aangezien het voorkeursrecht een vergaande inbreuk op de eigendomsrechten van Reclamant 10 is, terwijl het door de gemeente beoogde programma ook op andere wijze eenvoudig kan worden gerealiseerd.

Beoordeling zienswijzen

Ad A.

- 25. Anders dan Reclamant 10 verondersteld, dient de toepassing van een exploitatieplan niet hetzelfde doel als de vestiging van een voorkeursrecht. Het exploitatieplan is dan ook een faciliterend instrument, waarbij een derde een ontwikkeling wenst te realiseren en de gemeente - kort gezegd - het kostenverhaal wenst te verzekeren en daarbij, indien nodig, nadere eisen kan stellen voor de uitvoering van het bestemmingsplan (bijvoorbeeld fasering en inrichting van de openbare ruimte). Bij de Wvg gaat het er de gemeente juist om speculatie tegen te gaan en de regie bij de verwezenlijking van de door haar voorgestane ruimtelijke ontwikkeling te behouden.
- 26. Zoals in toelichting onder 6 vermeld strekt artikel 4 van de Wvg ertoe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan een voorkeursrecht kan vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het bestaande gebruik, zodat hij reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. De omstandigheid dat er enige onzekerheid bestaat over de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling, maakt nog niet dat de raad ten onrechte beperkingen op de gronden legt en/of het instrument van het voorkeursrecht onrechtmatig inzet. De systematiek van de Wvg brengt immers met zich mee, dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of en op welke wijze het toegedachte gebruik feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd en welke uitgaven hierbij zijn te verwachten. 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 gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht

27. De bestemming die de raad voor het perceel voorziet betreft wonen, kantoren en bedrijven en daarbij behorende voorzieningen. Ingevolge de bestemming 'Bedrijventerrein' is het daaraan toegedachte gebruik als bedrijven reeds mogelijk, maar dat geldt niet voor wonen en kantoren.
28. Daar komt bij dat onder het begrip 'gebruik' het daadwerkelijke feitelijke gebruik van de percelen wordt verstaan, dus niet het volgens het bestemmingsplan toegelaten gebruik. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 5 juli 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY0385. Het feitelijk gebruik van het perceel van Reclamant 10 als garage en autodealer is niet gelijk te stellen met wonen en kantoren, hetwelk voor nu onder meer het daaraan toegedachte gebruik is.
29. Bovendien geldt dat, ook wanneer een bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaand gebruik, kan van afwijkend gebruik kan worden gesproken. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1306.

Ad B.

30. De omstandigheid dat Reclamant 10 met de huidige huurder van zijn perceel een voorkeursrecht is overeengekomen, maakt nog niet dat de raad geen gebruik zou mogen maken van zijn bevoegdheden uit hoofde van de Wvg. Daar komt bij dat niet valt in te zien dat Reclamant 10 schadeplichtig zou zijn, aangezien hij door overmacht dat recht niet kan honoreren.

Ad C.

31. Anders dan Reclamant 10 verondersteld, is bij de toepassing van de bevoegdheden uit hoofde van de Wvg geen sprake van waardedaling respectievelijk ongunstige condities bij verkoop. Ingeval (een deel van) het aangewezen perceel aan de gemeente Haarlemmermeer te koop wordt aangeboden kan het perceel worden verkocht tegen een waarde die gelijk is aan de waarde in het vrije commerciële verkeer tussen partijen als redelijk handelend koper en verkoper. Mochten partijen niet tot overeenstemming kunnen komen voor wat betreft de prijs, dient in het oog te worden gehouden dat daarvoor in de wet zekerheden zijn opgenomen. Immers, Reclamant 10 kan gelet op artikel 13 van de Wvg aan burgemeester en wethouder verzoeken om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven.

Ad D.

32. Onder verwijzing naar de toelichting onder 2 behoeft het individuele (financiële) belang van de door het voorgenomen raadsbesluit getroffen grondeigenaar niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming te worden betrokken, omdat de wetgever reeds bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het individuele (financiële) belang van de door het aanwijzingsbesluit getroffen grondeigenaar. Daarbij zij nog opgemerkt dat de vestiging van het voorkeursrecht door de gemeente wordt gedaan met inachtneming van de daaraan gestelde wettelijke procedurevoorschriften en in de Wvg gestelde eisen. Reclamant 10 heeft geen feiten en omstandigheden genoemd waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het voorgenomen raadsbesluit in strijd is met de Wvg en/of met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ad E.

33. Zie hiervoor de toelichting onder 2, 3 en 4.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseren wij u om het concept raadsbesluit ongewijzigd te laten.