

gemeente
Haarlemmermeer

aan de leden van gemeenteraad Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Contactpersoon R.A.J.H. van Daal
Doorkiesnummer 023 567 6122
Uw brief
Ons kenmerk 12.0448565
Bijlage(n) conclusie van antwoord inzake De Liede West
Onderwerp Juridische procedure inzake De Liede West

2012/37665

Verzenddatum

13 JUNI 2012

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente heeft een dagvaarding ontvangen namens de heer Beusenberg waarbij deze een vernietiging van de koopovereenkomst d.d. 16 februari 2004 tussen hem en de gemeente vordert van 8,5 ha grond op De Liede West. De heer Beusenberg heeft dit eerder publicitair bekend gemaakt. De gemeente wijst de vordering van de heer Beusenberg af. Betreffende dagvaarding is een andere procedure dan de herroepingsprocedure waarover u recent bent geïnformeerd.

De heer Beusenberg wilde van de 8,5 ha grond op De Liede West af nadat hem was gebleken dat hij zijn plannen voor een grootschalige prostitutiebedrijf daar niet kon realiseren. De heer Beusenberg heeft daartoe in de periode 2002-2004 herhaald en eigener beweging deze gronden te koop aangeboden aan de gemeente, maar ook aan diverse anderen zoals Tennet, Dura Vermeer, Arcadis en Connexion. Soms vroeg hij om € 15,- per m², op andere momenten om bedragen als € 50, €40, € 27 of € 20 per m². De gemeente heeft de gronden in 2004 gekocht voor € 25 per m². De heer Beusenberg had de gronden zelf in 2001 gekocht voor 15 gulden per m². De bestemming was toen (recreatief)groen. De overeenkomst met de gemeente leverde verkoper dus ruim €1,5 miljoen euro op. We zien daarin geen tegenwerking of benadeling.

Wij menen dat wij moeten voorkomen dat er een eenzijdig en onjuist beeld zou ontstaan naar aanleiding van eerdere berichtgeving. Daarom sturen wij u de Conclusie van Antwoord die door onze advocaat als reactie op de dagvaarding is opgesteld. Uiteraard ontvangt u later ook nog een feitenrelaas inzake De Liede. Wij vertrouwen erop



Ons kenmerk 12.0448565
Volgvel 2

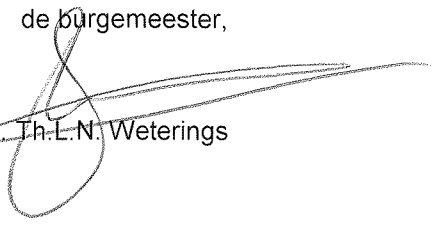
u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Ref. LA/ar/67278

Rechtbank te Haarlem
zaaknummer: 191862/12/226
Zittingsdatum: 13 juni 2012

CONCLUSIE VAN ANTWOORD

inzake:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**
zetelende te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer,
gedaagde
advocaat: mr. A.M. van de Laar

tegen:

MARINUS LEONARDUS BEUSENBERG
Wonende te Cruquius, gemeente Haarlemmermeer,
eiser
advocaat: mr. H.J.M. van Schie

Mr. A.M. van de Laar, als gemachtigde van gedaagde, hierna: de gemeente, zegt en concludeert voor antwoord:

1. Algemene inleiding

- 1.1 De gemeente heeft kennis genomen van de inleidende dagvaarding van 19 april 2012 waarbij Marinus Leonardus Beusenberg, hierna: Beusenberg, vernietiging vordert van de tussen hem en de gemeente Haarlemmermeer, hierna: de gemeente, op 16 februari 2004 gesloten koopovereenkomst met betrekking tot 8,5 ha. grond op De Liede West. De gemeente betwist de juistheid van de stellingen zoals die zijn verwoord namens Beusenberg tenzij hierna uitdrukkelijk van het tegendeel blijkt. De gemeente is van oordeel dat de vordering zoals geformuleerd in de dagvaarding van 19 april 2012 dient te worden afgewezen.
- 1.2 Alhoewel de gemeente van oordeel is dat Beusenberg zijn stellingen dient te bewijzen, biedt de gemeente uitdrukkelijk bewijs aan van haar stellingen. De gemeente zal zonodig in het vervolg van deze conclusie van antwoord nog concreet bewijs van stellingen aanbieden. Dat laat onverlet dat de gemeente eveneens bereid is om overige stellingen te bewijzen. Als getuigen kunnen worden gehoord alle functionarissen die in de loop der jaren bij de contacten tussen de gemeente en Beusenberg betrokken zijn geweest.
- 1.3 De gemeente zal hierna eerst ingaan op de tussen partijen gelopen c.q. lopende procedures. Daarna zullen de feiten door de gemeente worden besproken. Vervolgens zal de gemeente ingaan op de vordering van Beusenberg en de grondslagen daarvan. De gemeente zal tenslotte concluderen dat de vordering van Beusenberg dient te worden afgewezen.

2. Eerdere procedures

- 2.1 Tussen de gemeente en Beusenberg heeft een groot aantal procedures gelopen, c.q. loopt een aantal procedures. De procedures tussen de gemeente en Beusenberg draai(d)en om de door Beusenberg gewenste ontwikkeling van de City of Love (later door hem genoemd City 4 Love), een grootschalig prostitutiebedrijf. Beusenberg stelt zich op het standpunt dat hij – in strijd met de gemaakte afspraken – zou zijn tegengewerkt bij de ontwikkeling van zijn plannen. De laatste tijd is het accent in de procedures door Beusenberg verschoven naar vermeende tegenwerking bij vastgoedtransacties.
- 2.2 Om een compleet beeld te verschaffen van het geschil dat partijen verdeeld houdt, is als **productie 1** een overzicht bijgevoegd van de verschillende procedures.

3. Feiten ten aanzien van de verkoop

- 3.1 Op 19 december 2000 (**productie 2**) verzoekt Beusenberg het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente (hierna: het College) de medewerking van de gemeente om aan zijn plannen, het ontwikkelen van een nieuw grootschalig prostitutiebedrijf, c.q.

hotel/leisure bedrijf, vrijstelling te verlenen op de locatie gelegen aan de Spaarnwouderweg in het industriegebied De Liede, ten westen van het trafostation aldaar.

- 3.2 In reactie op het verzoek van Beusenberg besluit het College op 28 februari 2001 (**productie 3**) om het verzoek van Beusenberg tot vestiging van zijn bedrijf op het industriegebied De Liede "als niet haalbaar te bestempelen" en een locatieonderzoek te doen en op korte termijn aan Beusenberg een alternatieve, geschikte locatie (voor de City of Love) te doen.
- 3.3 Beusenberg wordt zowel van de afwijzing van zijn verzoek om de City of Love te mogen vestigen op De Liede als van het voornemen een locatieonderzoek te verrichten in kennis gesteld in april 2001.
- 3.4 Zonder medeweten van de gemeente (hij heeft de gemeente daarover niet geïnformeerd) had Beusenberg op De Liede West met het oog op de door hem gewenste ontwikkeling van de City of Love aldaar op 15 maart 2001 8,5 ha. grond gekocht voor fl 15,-- per m² (€ 6,81 per m²). Beusenberg wordt eigenaar van deze gronden op 2 november 2001.
- 3.5 Bij brief van 21 november 2001 (**productie 4**) schrijft Beusenberg aan de gemeente dat hij – bij voorkeur op korte termijn – eigenaar wil worden van een ander perceel in de gemeente, het perceel Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg, waarvan hij op dat moment meent dat zijn plannen voor het ontwikkelen van de City of Love kunnen worden gerealiseerd. Het perceel Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg is eigendom van de gemeente. Beusenberg stelt de gemeente voor om dat te realiseren door een grondruil met zijn grond in De Liede West (waar realisatie van de City of Love door het College niet haalbaar werd geacht).
- 3.6 Daarna heeft Beusenberg de gemeente diverse malen benaderd en zijn gronden in De Liede West aan de gemeente te koop aangeboden, dan wel aan de gemeente een integraal voorstel gedaan waarvan een grondruil met zijn gronden in De Liede West onderdeel uitmaakten. Op verzoek van de gemeente zet Beusenberg bij brief van 3 september 2002 een door hem gedaan aanbod op papier (**productie 5**). Beusenberg biedt daarin zijn gronden in De Liede West te koop aan voor € 20,-- per m² kosten koper.
- 3.7 Nadat het aanbod door de gemeente op 4 september 2002 telefonisch is afgewezen, wordt dit bij brief van 3 december 2002 (**productie 6**) bevestigd aan Beusenberg. Aangegeven is dat de aankoop van deze grond door de gemeente strategisch niet van belang is en om die reden heeft afgewezen.
- 3.8 Blijkens een passage uit een notitie van TenneT van 30 september 2002 heeft Beusenberg zijn 8,5 hectare op De Liede West eveneens te koop aangeboden aan TenneT:

Notitie

Datum: 30 september 2002

Referentie: IF-TOM 02-278

Pagina: 2 van 5

Achterliggende overwegingen

Overweging 1: concrete aanbod

- Als bijlage 1 is meegestuurd een overzicht van de momenteel te koop aangeboden grond. Aangegeven is perceelnummer, eigenaar, eventueel zakelijk rechten, opstal en kadastrale tekening. De totale oppervlakte, verdeeld over 4 percelen, is eigendom van de heer M.L. Beusenberg. Te koop worden 4 aaneengesloten percelen aangeboden, met een totale oppervlakte van ruim 8,5 ha. Deze aaneengesloten percelen liggen direct ten zuidwesten van het bestaande 150 kV trafostation Vijfhuizen.
- De prijs is EUR 27,- per m² (zonder verplichtingen) of EUR 15,- per m² bij aankoop en EUR 15,- per m² bij ontwikkelingen binnen 10 jaar.

3.9 Bij brief van 26 november 2002 zet de gemeente in een brief aan Beusenberg uiteen welk planologisch regime van toepassing is op zijn gronden in De Liede West (**productie 7**).

3.10 Bij brief van 21 februari 2003 (**productie 8**) schrijft de toenmalig raadsman van Beusenberg aan de gemeente:

"Kern van het verhaal is en blijft dat de afgelopen periode op ambtelijk niveau door Economische Zaken van zowel de Gemeente Haarlemmermeer als de Provincie Noord-Holland is geconcludeerd dat een bestemmingswijziging van De Liede, meer in het bijzonder de grondstukken die ik in mijn brief beschreef (bedoeld worden de gronden van Beusenberg in De Liede West in eigendom bij Beusenberg, AvdL), in verband met de door de provincie en de gemeente voorziene tekorten van ruimte voor bedrijven bijzonder wenselijk is."

en

"Tenslotte breng ik nog onder uw aandacht dat cliënt er geen enkel bezwaar tegen heeft indien de Gemeente Haarlemmermeer zijn grond van hem afneemt zodat de Gemeente Haarlemmermeer zelf de ontwikkeling overeenkomstig haar wensen kan vormgeven."

3.11 Met andere woorden, Beusenberg wist dat er op ambtelijk niveau gesprekken werden gevoerd en wilde zijn grond aan de gemeente verkopen, waarbij de gemeente zelf de ontwikkeling kon 'vormgeven'.

3.12 Op 5 juni 2003 vindt een gesprek plaats met Beusenberg en zijn toenmalige raadsman, mr. Abeln, en wethouders Schoenmaker en Van de Geest van de gemeente in aanwezigheid van twee ambtenaren. Blijkens het gespreksverslag van deze bijeenkomst (**productie 9**) komt de grond die Beusenberg enige tijd geleden in De Liede West heeft

verworven aan de orde. Zo zet de heer Abeln namens Beusenberg uiteen waarom Beusenberg deze gronden heeft gekocht:

"niet om te speculeren of om als bedrijventerrein te ontwikkelen, maar voor de City of Love. Later is gebleken dat de gemeente op het standpunt staat dat De Liede planologisch gezien geen geschikte locatie wordt geacht voor de City of Love. Inmiddels komt het einde van de financiële mogelijkheden van de heer Beusenberg in zicht, zodat hij het op prijs zou stellen als de gemeente zou willen meedenken over een oplossing. Hij geeft daarbij aan dat hij kans ziet ook gronden van enkele van zijn burens op De Liede bij een oplossing te betrekken, als daaraan bij de gemeente behoefte bestaat. Op een kaart wordt aangeduid om welke gronden het gaat."

3.13 Voorts is in het verslag van het gesprek op 5 juni 2003 gesteld:

"de heer Van der Noll zet uiteen waarom de gemeente de locatie niet geschikt acht voor ontwikkeling in het algemeen en meer in het bijzonder niet voor de City of Love. Dat hangt in hoofdzaak samen met het streekplan van de Provincie voor dit gebied, dat een "groene" ontwikkeling voorschrijft. De heer Beusenberg reageert daarop door aan te geven dat hem in zijn contacten met de Provincie is gebleken dat een gebruik als laagwaardig bedrijventerrein, gelet op het tekort in de regio aan dat soort gronden, door de Provincie niet wordt uitgesloten. De gemeente had dat volgens Beusenberg redelijk eenvoudig in zijn eigen plannen kunnen "meenemen". De heer Van der Noll geeft aan dat de informatie van de heer Beusenberg afwijkt van wat de gemeente van de Provincie heeft vernomen, maar duidelijk is dat in de regio veel vraag is naar laagwaardig bedrijventerrein en dat de gemeente De Liede daarvoor niet bij voorbaat ongeschikt acht. De gemeente zal onderzoeken of de bereidheid bestaat de gronden van de heer Beusenberg (en eventueel die van zijn burens) te verwerven tegen de thans geldende (agrarische) waarde, met een clause over een nabetaling, indien binnen een bepaalde tijd de bestemming zal worden gewijzigd in (laagwaardig) bedrijventerrein. Dat hangt ondermeer af van de vraag of de Provincie daadwerkelijk bereid is af te wijken van het Streekplan. De heer Beusenberg toont zich daarmee voorlopig tevreden."

3.14 In vervolg op het gesprek op 5 juni 2003 bericht de gemeente Beusenberg over een mogelijke aankoop van zijn gronden in De Liede West bij brief van 27 juni 2003 (**productie 10**):

"inzake de gronden die u in eigendom heeft in De Liede merken wij op dat daarover eerst overleg met de Provincie nodig is om te bepalen of deze gronden wellicht interessant kunnen zijn voor de gemeente. Over de uitkomst daarvan kunnen wij u geen garanties geven."

3.15 Op enig moment in 2003 heeft Beusenberg de gemeente meegedeeld dat hij zijn gronden in De Liede West heeft verkocht aan Dura Vermeer en Meerschip.

- 3.16 Blijkens een notitie van de heer N.P. Zwiep van de gemeente d.d. 13 oktober 2003 (**productie 11**) heeft Beusenberg diezelfde dag contact opgenomen met de gemeente en een voorstel gedaan waarbij Beusenberg van de gemeente een kavel koopt aan de Bennebroekerweg/Spoorlaan (zie hiervoor onder punt 3.5). Onderdeel van dit integrale voorstel dat op diverse locaties betrekking heeft, is het gestelde onder punt 8 van notitie:

"de kavels op De Liede die Gieske en Beusenberg hebben verkocht aan v.o.f. De Liede West (Meerschip en Dura Vermeer), worden ontwikkeld tot laagwaardig bedrijfsterrein. De gemeente verleent hieraan medewerking;"

- 3.17 Bij brief van 30 oktober 2003 (**productie 12**) schrijft Beusenberg aan de gemeente dat na een lange periode van onderhandelingen over de inhoud van het optiecontract c.q. koopcontract met Dura Vermeer en Meerschip, vorige week eindelijk het contract is getekend en nog geen week later weer is opgezegd door Dura Vermeer en Meerschip. Beusenberg schrijft:

"voordat ik een nieuwe kandidaat koper benader [Markus B.V. en Arcadis hadden mij gebeld] wil ik U de eerste mogelijkheid geven de gronden van mij en de heer Gieske te verwerven. Persoonlijk denk ik aan een gedeeltelijke grondruil met de gronden aan de hoek Bennebroekerweg/Spoorlaan en mijn gronden aan De Liede. Gezien deze gunstige win/win situatie voor zowel de gemeente Haarlemmermeer als die van mij, wil ik U de gelegenheid geven van dit voorstel gebruik te maken."

- 3.18 In de periode daarna biedt Beusenberg zijn gronden herhaaldelijk te koop aan. De prijzen variëren van € 50,-- m² kosten koper tot € 25,-- m² kosten koper. Daarnaast doet Beusenberg verschillende malen een voorstel waarvan een ruiling van (een gedeelte van) zijn gronden in De Liede West tegen een ander stuk grond elders in de gemeente, onderdeel uitmaakt.

- 3.19 Zo heeft Beusenberg blijkens een notitie van de heer mr. M.P. van der Plaats van de gemeente aan wethouders Bezuijen/Van Dijk van 4 november 2003 (**productie 13**) op diezelfde dag wederom een integraal voorstel gedaan. Onderdeel van dat voorstel is:

"de gemeente koopt de gronden van Beusenberg en Gieske in De Liede, bij partijen bekend, voor € 50,--/m² kk;"

- 3.20 Bij brief van 1 december 2003 (**productie 14**) schrijft Beusenberg aan wethouders Van Dijk en Bezuijen wederom een geïntegreerd voorstel waarvan een grondruil met de Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg (eigendom gemeente) en De Liede West (8,5 ha eigendom Beusenberg) onderdeel uitmaakt. Beusenberg schrijft:

"al met al wil ik U de volgende definitieve aanbieding doen, het geschil tussen de Gemeente Haarlemmermeer voorgoed op te lossen."

en

"De Gemeente Haarlemmermeer ruilt de aantal voornoemde vierkante meters met het aantal vierkante meters gelegen aan De Liede in het bezit zijnde gronden van Beusenberg, de Gemeente Haarlemmermeer koopt de overige vierkante meters

gelegen aan De Liede voor een bedrag van € 30,-- per m². Beusenberg had de gronden aan Meerschip verkocht voor € 40,-- per m² maar de ontwikkeling op De Liede werd volgens Meerschip door de gemeente dusdanig vertraagd dat Meerschip van het koopcontract af moest zien. Dit gebeurde zes dagen na het tekenen van het koopoptiecontract. Ik geloof deze uitleg van Meerschip niet en heb een andere mening, ook dit zal in het onderzoek naar boven komen."

3.21 Bij brief van 8 december 2003 (**productie 15**) van Beusenberg aan de wethouders Bezuijen en Van Dijk schrijft Beusenberg:

"de heer Van der Noll stelde voor mijn laatste aanbieding op papier van mijn advocaat de heer Carel Abeln te zetten, omdat ik steeds mijn aanbiedingen zou veranderen. Hij wilde dat mijn laatste voorstel zowel door mij als de heer Abeln ondertekend zou worden. Deze stelling over mijn wijzigende houding is juist maar wordt veroorzaakt door mijn flexibele opstelling, vanwege mijn wijzigende omstandigheden en mijn bereidwilligheid om de gemeente een handreiking te doen. Ik vind deze houding richting mij zeer denigrerend, en weiger hier gevolg aan te geven. (...) Ik ben mans genoeg mijn zaken zelf te regelen. Ik weet immers precies wat ik wil. (...) De gemeente Haarlemmermeer koopt de gronden van Beusenberg gelegen aan De Liede voor de prijs van € 25,-- per m² kosten koper. (...)".

Daarnaast doet Beusenberg bij wijze van alternatief een eerder door hem gedaan voorstel gestand. Dat voorstel houdt in:

- *"De Gemeente ruilt haar gronden gelegen aan de Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg groot ongeveer 3 ha tegen dezelfde aantal vierkante meters aan de de Liede vrij op naam.*
- *De rest van de gronden aan de Liede, ongeveer 5.5 ha verkoopt Beusenberg aan de Gemeente voor Euro 15,- per vierkante meter kosten koper.*
- *Het in de Raadscommissie besproken project van de COL was 12.000 vierkante meter gebouw. Tegemoet komend aan de wensen van Raadscommissie heb ik bij de heer van der Noll voorgesteld dat het project COL vanaf 4.000 vierkante meter bespreekbaar is."*

Tot slot merkt Beusenberg op:

"verder wil ik u erop wijzen dat ik vrij ben mijn gronden aan De Liede te verkopen, tot het moment dat u schriftelijk en zonder ontbindende voorwaarden met een van mijn voorstellen akkoord bent gegaan."

3.22 Bij brief van 15 december 2003 (**productie 16**) schrijft Beusenberg aan wethouders Van Dijk en Bezuijen:

*"Hierbij wil ik U op de hoogte stellen dat vanaf heden mijn advocaat de heer mr. Carel Abeln mijn zaken behartigt.
Verder wil U erop wijzen dat de gedane aanbiedingen in de brief van 8 december jl. hierbij komen te vervallen."*

3.23 Bij brief van 7 januari 2004 (**productie 17**) schrijft de toenmalig gemachtigde van Beusenberg, Abeln, welke brief mede is ondertekend door Beusenberg:

"Cliënt wenst de CoL graag te ontwikkelen op de gronden aan de Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg te Hoofddorp. (...) Cliënt wil de gronden aan de Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg gaarne verwerven door middel van een ruil met een gelijk aantal vierkante meters grond welke cliënt in eigendom heeft aan De Liede. De ruil heeft betrekking op ca. 3 ha. De gronden worden vrij op naam geleverd. Cliënt is voorts bereid om de overige grond aan De Liede (ca. 5.5 ha.) aan de gemeente Haarlemmermeer te verkopen voor € 15,- per m² kosten koper."

- 3.24 Bij brief van 27 januari 2004 (**productie 18**) wordt namens de gemeente een tegenvoorstel gedaan aan de gemachtigde van Beusenberg. Daarin wordt onder meer voorgesteld om de gronden in De Liede aan te kopen voor € 15,- per m². Voorts wordt voorgesteld om een stuk (gemeente)grond aan de Spoorlaan van 3 ha onder voorwaarden in erfpacht aan Beusenberg uit te geven.
- 3.25 Op 26 februari 2004 wordt tussen Beusenberg en de gemeente een koopovereenkomst gesloten (**productie 19**) voor de gronden op De Liede waarbij € 25,- per m² wordt overeengekomen. De verkoop leverde Beusenberg ruim 1,5 miljoen euro winst op.

4. Feiten ten aanzien van de beoogde ontwikkeling De Liede West

- 4.1 Bij de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Liede dienen drie (afzonderlijke) deelgebieden te worden onderscheiden:
- De Liede Noord
 - De Liede Zuid
 - De Liede West
- Deze gebieden liggen 'rondom' het huidige bedrijventerrein.
- 4.2 Ten tijde van de verwerving van de gronden aan De Liede West door Beusenberg in 2001 geldt ter plaatse het bestemmingsplan De Liede uit 1975. Tot op heden is dit ter plaatse het vigerend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan regelt in hoofdlijnen het bestaande bedrijventerrein. Op de in onderhavige zaak van belang zijnde gronden (8,5 ha. op De Liede West, voorheen eigendom van Beusenberg) rust thans nog altijd de bestemming "agrarische doeleinden II".
- 4.3 Voor de beoordeling van de planologische mogelijkheden ter plaatse, is echter niet alleen het bestemmingsplan relevant. In het Streekplan ANZKG uit juli 1987, partieel gewijzigd door Provinciale Staten voor Haarlemmermeer/Schiphol in 1995 en in het op 17 februari 2003 door Provinciale Staten vastgestelde Streekplan Noord-Holland Zuid zijn de gronden in De Liede West aangeduid als (recreatief) groengebied. De gronden waarop de tussen Beusenberg en de gemeente gesloten koopovereenkomst betrekking heeft, liggen buiten de zogenaamde rode contouren opgenomen in het Streekplan Noord-Holland Zuid. Deze rode contouren geven de begrenzing aan van het stedelijk gebied.
- 4.4 Dit betekent – kort gesteld – dat de gemeente voor gebieden binnen de rode contouren haar bestemmingsplannen voor stedelijke functies kan vaststellen zonder voorafgaande

benodigde streekplanwijziging (zij het met inachtneming van provinciaal ruimtelijk beleid). Voor het (gewijzigd) vaststellen van bestemmingsplannen ten aanzien van gronden in gebieden gelegen buiten de rode contouren, was medewerking van de Provincie vereist.

- 4.5 Niet alleen in het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003) was De Liede West aangemerkt als 'groengebied'. Ook in het Raamplan Haarlemmermeer Groen was het gebied aangegeven als groengebied. Daarnaast maakt De Liede West deel uit van het Strategisch Groen Project (SGP).
- 4.6 Het voorgaande betekent dat het voor de gemeente niet mogelijk was om ten aanzien van de gronden in De Liede West een bestemmingsplanwijziging te realiseren zonder eerst de medewerking van de Provincie te verkrijgen voor een streekplanherziening. Eerst bij besluiten van 19 november en 17 december 2007 heeft Provinciale Staten een partiële herziening van het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld waardoor De Liede West ook binnen de rode contour kwam te liggen.
- 4.7 Daarnaast was ontwikkeling van De Liede niet zonder meer mogelijk op grond van het rijksbufferzone beleid en het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Eerst in 2009 is begrenzing van de rijksbufferzone aangepast en is De Liede West buiten de rijksbufferzone komen te liggen.
- 4.8 Vervolgens heeft de gemeente in 2010 de procedure opgestart tot wijziging van het bestemmingsplan met het doel om op De Liede West ontwikkeling tot laagwaardig bedrijventerrein mogelijk te maken.
- 4.9 Laagwaardige bedrijven kunnen worden beschreven aan de hand van het soort bedrijf (grondwerkers, verhuur grote machines, recycling, handel in oude materialen) en het uiterlijk voorkomen (ruimte extensief, arbeidsextensief, veel buitenopslag, hoge milieuhindercategorie, etc). Voor alle duidelijkheid: een grootschalig prostitutiebedrijf als de City of Love valt niet in de categorie laagwaardige bedrijven.
- 4.10 Op dit moment heeft het ontwerpbestemmingsplan De Liede (dat aan De Liede West deels de bestemming laagwaardig bedrijventerrein en deels een groenbestemming toekent) ter inzage gelegen tot 4 augustus 2011. Op dit moment wordt gewerkt aan de beantwoording van de vele ingediende zienswijzen. Uitgifte van de gronden in De Liede West wordt nu voorzien in 2015 of later.
- 4.11 Voorts is het van belang om op te merken dat voor de Liede Noord in het vigerende bestemmingsplan De Liede uit 1975 de bestemming Agrarische handels- en hulpbedrijven is opgenomen. De Liede Zuid heeft in het bestemmingsplan uit 1975 de bestemming Verkeersdoeleinden en Openbaar groen. Zowel De Liede Noord als De Liede Zuid zijn in het Streekplan Noord-Holland Zuid binnen de rode contouren gelegen.

5. Dwaling

- 5.1 Beusenberg stelt zich op het standpunt dat sprake is van verkopersdwaling nu hij de 8,5 ha op De Liede West aan de gemeente heeft verkocht ervan uitgaande dat ontwikkeling

van zijn gronden als bedrijfsterrein niet tot de mogelijkheden behoorde en naar verwachting ook niet zou gaan behoren. Deze dwaling aan de zijde van Beusenberg is naar zijn zeggen volledig te wijten aan (onjuiste) inlichtingen verstrekt door de gemeente in de persoon van Van der Noll. Bovendien heeft de gemeente Beusenberg niet (volledig) geïnformeerd over de lopende planontwikkeling ten aanzien van De Liede West.

- 5.2 Verkopersdwaling kan volgens de literatuur (Asser 5-I, nr. 246, Koop en ruil en Groene Serie verbintenissenrecht) slechts bij hoge uitzondering worden aanvaard. Volgens de Hoge Raad in het standaardarrest van 19 juni 1959 (NJ 1960, 59, Kantharos van Stevensweert) kan vernietiging door nevenomstandigheden worden gerechtvaardigd, zoals wanneer de koper op de hoogte was en naar de eisen van goede trouw (redelijkheid en billijkheid) gehouden was de verkoper in te lichten.
- 5.3 De gemeente zal hierna ingaan op de beweerde schending van de spreekplicht (hierna onder A) en daarna op de (vermeende onjuiste) inlichtingen van de gemeente (hierna onder B). Allereerst beroept de gemeente zich echter op het standpunt dat de rechtsvordering is verjaard op grond van artikel 3:52, eerste lid, sub c, BW.

Verjaring

- 5.4 Hoewel de omstandigheden die Beusenberg aan zijn vordering ten grondslag legt, naar het oordeel van de gemeente in geen geval een beroep op dwaling rechtvaardigen, geldt in ieder geval dat die omstandigheden al zo lang bij Beusenberg bekend zijn dat voor hem als gevolg van verjaring geen beroep op dwaling meer open staat. Het navolgende heeft dan ook in hoofdzaak een subsidiair karakter.
- 5.5 Op grond van het bepaalde in artikel 3:52, lid 1, sub c, BW verjaart de rechtsvordering tot vernietiging van een rechtshandeling op grond van dwaling drie jaar nadat de dwaling is ontdekt. Beusenberg stelt zich op het standpunt onwetend te zijn geweest van de beoogde planontwikkeling voor het gebied De Liede en voorts dat hij door onjuiste mededelingen op het verkeerde been is gezet ten aanzien van de planologische mogelijkheden.
- 5.6 Op 2 oktober 2003 stelde de heer Poulssen, ambtenaar van de gemeente een notitie op getiteld: 'Opstartnotitie ontwikkelingskader De Liede CONCEPT', met als ondertitel 'naar een integraal ontwikkelingskader voor bedrijventerrein De Liede' (**productie 20**). In deze notitie is een fasering aangegeven die moet leiden tot een vaststelling van een bestemmingsplan De Liede betrekking hebbend op ontwikkeling van een bedrijventerrein op zowel De Liede Noord, De Liede Zuid als De Liede West. Hieruit kan in elk geval het ambtelijk voornemen om te streven naar een integrale ontwikkeling van De Liede (dus inclusief De Liede West) worden afgeleid. Voor zover Beusenberg niet ook voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst met de gemeente kennis had van deze notitie, wijst de gemeente erop dat deze notitie in elk geval bij Beusenberg bekend was in februari 2007; nu deze notitie door Beusenberg in de appelprocedure wegens – kort weg – de vermeende tegenwerking bij de ontwikkeling van de City of Love als productie 7 bij memorie van grieven is overgelegd ten behoeve van de rolzitting van 8 februari 2007

(**productie 21**). Aangenomen moet worden dat Beusenberg op dat moment de door hem beweerde dwaling had ontdekt, danwel had behoren te ontdekken. Nu sinds 8 februari 2007 meer dan drie jaar zijn verstreken, is de rechtsvordering tot vernietiging van de koopovereenkomst op grond van dwaling verjaard.

- 5.7 Voor zover – hetgeen de gemeente betwist – de vordering zou kunnen leiden tot een geslaagd beroep op dwaling, merkt de gemeente op dat alle door het College – in verband met de beoogde integrale ontwikkeling van De Liede tot laagwaardig bedrijventerrein – genomen besluiten, zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het betreft de vaststelling van het Plan van Aanpak Ontwikkelingskader De Liede (**productie 22**) door middel van de Uitvoeringsnota "Laagwaardige Bedrijventerreinen" op 9 maart 2004 (**productie 23**) en de vaststelling van het Ontwikkelingskader De Liede op 29 juni 2004 (**productie 24**) door middel van de nota "Ontwikkelingskader De Liede" (**productie 25**). Hetzelfde geldt voor het vervolgens op 16 mei 2006 vastgestelde Plan van Aanpak (**productie 26**). Ook de vaststelling van de partiële herziening van het Streekplan Noord-Holland Zuid op 19 november en 17 december 2007 (waardoor het Streekplan niet langer in de weg stond aan de ontwikkeling van De Liede West tot laagwaardig bedrijventerrein) is in de lokale kranten gepubliceerd gelet op de bekendmakingsvereisten voortvloeiend uit de Algemene wet bestuursrecht. Van een grondhandelaar en initiatiefnemer van de City of Love als Beusenberg mag worden verwacht dat hij die bekendmakingen/publicaties op de website en in de kranten volgt.
- 5.8 Sinds de bekendmaking/publicatie van/over de hiervoor genoemde besluiten zijn meer dan drie jaren verstreken, zodat de rechtsvordering tot vernietiging van de koopovereenkomst op grond van dwaling is verjaard.

A. Spreekplicht

- 5.9 Beusenberg meent dat de gemeente hem voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst had moeten inlichten over de beoogde integrale ontwikkeling van De Liede tot laagwaardig bedrijventerrein.
- 5.10 De gemeente stelt zich op het standpunt dat er voor haar geen spreekplicht gold. Ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst met Beusenberg was met betrekking tot een beoogde integrale ontwikkeling van De Liede (waaronder De Liede West) tot laagwaardig bedrijventerrein enkel sprake van ambtelijk onderzoek naar mogelijke oplossingsrichtingen voor het tekort aan laagwaardig bedrijventerrein in de regio/gemeente. Het College had daarover nog geen standpunt ingenomen. Nu het bestuur zich nog niet had uitgesproken over een beoogde integrale ontwikkeling, kan een spreekplicht voor de gemeente niet worden aangenomen.
- 5.11 Door middel van de Uitvoeringsnota Laagwaardige bedrijventerreinen d.d. 9 maart 2004 (productie 23) wordt de mogelijke integrale ontwikkeling van De Liede (dus inclusief De Liede West) voor het eerst voorgelegd aan het College, derhalve na het sluiten van de koopovereenkomst met Beusenberg. Het College besluit overeenkomstig deze nota op 9

maart 2004 het 'Plan van aanpak Ontwikkelingskader De Liede' d.d. 9 februari 2004 (productie 22) vast te stellen.

5.12 In de Uitvoeringsnota is ten aanzien van De Liede West onder meer het volgende gesteld:

"Wij realiseren ons echter ook dat de ontwikkeling van groengebieden een moeizaam en kostbaar proces is."

en

"Samenvattend: slechts onder zorgvuldig geformuleerde voorwaarden is de ontwikkeling van De Liede West een optie. Het ontwikkelingskader zal deze voorwaarden scherp moeten stellen."

5.13 In het op 9 maart 2004 vastgestelde Plan van Aanpak is ten aanzien van De Liede West onder meer het volgende gesteld:

"Het gebied De Liede-West heeft in het Raamplan Groen en in het Streekplan Noord-Holland Zuid een groen-recreatiebestemming. Het gebied ligt buiten de rode contouren. Voor een bestemmingswijziging van dit gebied zal mogelijk een streekplanherziening aangevraagd moeten worden".

en

"Het [op dat moment nog op te stellen, AvdL] ontwikkelingskader wordt verder gebruikt bij de contacten met de provincie om de ambitie van de gemeente met De Liede kenbaar te maken en te gebruiken om – indien mogelijk – een snelle procedure mogelijk te maken voor het realiseren van het laagwaardig bedrijventerrein."

en

"Het mogelijke bedrijventerrein De Liede West ligt buiten de rode contouren. Een streekplanherziening lijkt nodig als de gemeente daar een stedelijke functie als een bedrijventerrein wenst te realiseren."

5.14 Uit het Plan van Aanpak blijkt dat de ontwikkeling van De Liede allerminst zeker is. De medewerking van een ander dan de gemeente zelf (de Provincie) is vereist. Het Plan van Aanpak spreekt dan ook over 'de ambitie van de gemeente met De Liede' en over 'het mogelijke bedrijventerrein De Liede West'.

5.15 Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst met Beusenberg is er wel *ambtelijk* onderzocht om te bezien of eventuele integrale ontwikkeling van De Liede tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

5.16 Door Beusenberg is een verslag overgelegd van het Goede Diensten Overleg (GDO) van 26 september 2003 (**productie 27**). Het Goede Diensten Overleg was een ambtelijk overleg tussen Provincie, Inspectie en gemeente dat is beëindigd in 2005. In het overleg kwamen zeer veel ruimtelijke ordeningszaken aan de orde. Ter toelichting heeft het College (bij zijn reactie op een WOB-verzoek van Beusenberg) in zijn brief van 31 oktober 2011 (**productie 28**) aan de gemachtigde van Beusenberg over de GDO-verslagen opgemerkt:

"Het in de verslagen gestelde zou de status kunnen hebben van een persoonlijke beleidsopvatting en hoeft niet noodzakelijkerwijs de (uiteindelijke) bestuurlijke besluitvorming van de gemeente Haarlemmermeer of anderen weer te geven".

5.17 In het verslag van het GDO is ten aanzien van De Liede West gesteld:

*"Bestemmingswijziging De Liede west/streekplanherziening (Hans Poulssen)
Aan het College van B&W is een voorstel voorgelegd tot uitbreiding van bedrijventerrein De Liede, teneinde tegemoet te komen aan de vraag vanuit zowel Haarlemmermeer als de regio naar laagwaardig bedrijventerrein. Hiervoor is een streekplanherziening nodig. Er wordt gewerkt aan een plan van aanpak. Volgens Ton Gerlings zijn er wel wat blokkades, maar die zijn op zich oplosbaar. Het is wel de vraag of een streekplanherziening gevoerd moet worden voor zo'n klein gebied. Het (concept) plan van aanpak zal bilateraal besproken worden met de provincie"*

5.18 Uit het verslag van het (ambtelijk) GDO van 26 september 2003 blijkt slechts dat in september 2003 één ambtenaar van de Provincie Noord-Holland (de heer T. Gerlings) welwillend stond tegenover de mogelijke ontwikkeling van een laagwaardig bedrijventerrein ook op De Liede West. Andere ambtenaren van de Provincie stonden daar minder positief tegenover. Het betrof dan met name ambtenaren die zich bezighielden met het groenbeleid van de Provincie. Er werd door ambtenaren bij de Provincie dan ook verschillend over de mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen gedacht. Het is dan ook niet verbazingwekkend dat het tot eind 2007 geduurd voordat het provinciaal bestuur (Provinciale Staten) besloot tot een partiële herziening van het Streekplan Noord-Holland Zuid die ontwikkeling van een laagwaardig bedrijventerrein op De Liede West (onder voorwaarden) mogelijk maakte.

5.19 Voorts is in de (ambtelijke) 'Opstartnotitie ontwikkelingskader De Liede CONCEPT' d.d. 2 oktober 2003, met als ondertitel 'Naar een Integraal Ontwikkelingskader voor bedrijventerrein De Liede', is ten aanzien van De Liede West gesteld:

"Het gebied De Liede West heeft in het Raamplan Groen en in het Streekplan Noord-Holland Zuid een groen- recreatiebestemming. Het gebied ligt buiten de rode contouren. Voor een bestemmingswijziging van dit gebied zal een streekplanherziening aangevraagd moeten worden."

5.20 Tot slot is in de eveneens door Beusenbergh overgelegde (ambtelijke) Startnotitie Ontwikkelingskader De Liede van 6 januari 2004 (**productie 29**), welke notitie nooit door het College is vastgesteld, ten aanzien van De Liede West gesteld:

"Het gebied De Liède-West heeft in het Raamplan Groen en in het Streekplan Noord-Holland Zuid een groen-recreatiebestemming. Het gebied ligt buiten de rode contouren. Voor een bestemmingswijziging van dit gebied zal mogelijk een streekplanherziening aangevraagd moeten worden"

en

"Het [nog op te stellen] ontwikkelingskader wordt verder gebruikt bij de contacten met de provincie om de ambitie van de gemeente met De Liede kenbaar te maken en te gebruiken om – indien mogelijk – een snelle procedure mogelijk te maken voor het realiseren van het laagwaardig bedrijventerrein."

en

"Het mogelijke bedrijventerrein De Liede West ligt buiten de rode contouren. Een streekplanherziening lijkt nodig als de gemeente daar een stedelijke functie als een bedrijventerrein wenst te realiseren."

- 5.21 Ook uit de hiervoor (onder punt 5.6 en 5.19, productie 20) genoemde (ambtelijke) Opstartnotitie van 2 oktober 2003 en de eveneens door Beusenberg overgelegde (ambtelijke) Startnotitie Ontwikkelingskader De Liede van 6 januari 2004, blijkt enkel dat er ambtelijk gezocht werd naar mogelijkheden om eventueel te komen tot (gefaseerde) integrale ontwikkeling van De Liede. Van een onjuiste of onvolledige voorstelling van zaken ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst was geen sprake.
- 5.22 Kortom, voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst tussen de gemeente en Beusenberg was er geen bestuurlijke besluitvorming met betrekking tot een beoogde integrale ontwikkeling van De Liede. Voor het aannemen van een (vergaande) verplichting voor de gemeente om Beusenberg te informeren over ambtelijk onderzoek naar mogelijkheden in die richting is geen grond. Daarbij is mede het aspect van 'kenbaarheid' van de beweerde dwaling van belang. Alvorens hierna (onder punt 5.29 en verder) op het aspect 'kenbaarheid' in te gaan nog het volgende.
- 5.23 Beusenberg heeft zich voorts op het standpunt gesteld dat de gemeente hem had moeten informeren over "het contract" dat zij op 10 februari 2004 sloot met Mainland met betrekking tot de ontwikkeling van De Liede Zuid (**productie 30**) omdat hij – als hij had geweten dat op korte termijn een ontwikkelingskader zou worden opgesteld en vastgesteld – "nimmer had verkocht".
- 5.24 De gemeente meent dat evenmin op deze grond een spreekplicht kan worden aangenomen. Dat wordt als volgt toegelicht.
- 5.25 In de als productie 30 bijgevoegde brief van het hoofd Economische Zaken van de gemeente aan Mainland wordt aangegeven:

"Het gemeenschappelijk belang is om op een zo kort mogelijke termijn te komen tot de Ontwikkeling van De Liede Zuid. Tijdens onze constructieve discussie is overeengekomen dat we het uitwerken van het 'Ontwikkelingskader De Liede' als plan van aanpak volgen ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein De Liede en derhalve ook het plandeel De Liede Zuid."

en

"1. Deadline voor de ambtelijke afronding van het 'Ontwikkelingskader De Liede' betreft 01-04-2004, waarna wij streven naar bestuurlijke besluitvorming in april. U begrijpt dat wij geen toezeggingen kunnen doen omtrent de uitkomst van de bestuurlijke besluitvorming."

en

"4. Uitgangspunt is dat De Liede Zuid solitair verder gaat als plandeel voor laagwaardige bedrijvigheid indien de ambtelijke uitwerking van het ontwikkelingskader niet op 01-04-

2004 afgerond is, of het bestuur zich negatief uitspreekt over het ontwikkelingskader De Liede.²"

- 5.26 Ook uit deze brief blijkt weer dat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst tussen de gemeente en Beusenberg (26 februari 2004) het Ontwikkelingskader ambtelijk nog moest worden afgerond en dat het bestuur zich daarover nog moest uitspreken. Er was dan ook niet bekend – in tegenstelling tot hetgeen Beusenberg stelt – dat het ontwikkelingskader op korte termijn zou worden 'vastgesteld'. Sterker nog, in de brief wordt een afspraak vastgelegd voor het geval het ontwikkelingskader niet bestuurlijk wordt vastgesteld.
- 5.27 Een spreekplicht voor de gemeente jegens Beusenberg ten aanzien van de met Mainland gemaakte afspraken kan dan ook niet worden aangenomen. Van het achterhouden van stukken is geen sprake.
- 5.28 Hiervoor is reeds betoogd waarom voor het aannemen van een (vergaande) verplichting van de gemeente om Beusenberg te informeren over ambtelijk onderzoek met betrekking tot een mogelijke integrale ontwikkeling van De Liede (derhalve inclusief De Liede West) geen grond is. Daarbij is mede het aspect van 'kenbaarheid' van de beweerde dwaling van belang.

Kenbaarheid

- 5.29 De gemeente meent dat in het onderhavige geval voor haar geen spreekplicht kan worden aangenomen nu voor haar niet kenbaar was dat de (on)mogelijkheden om te komen tot ontwikkeling van De Liede West voor Beusenberg van doorslaggevend belang waren. Integendeel, de gemeente mocht er op vertrouwen dat het Beusenberg niet uitmaakte welke ontwikkeling de gemeente met 'zijn' gronden voorstond (zie hiervoor onder punt 3.10, productie 8).
- 5.30 Zo heeft Beusenberg de gronden herhaaldelijk te koop aangeboden aan de gemeente, maar ook aan TenneT (verwezen wordt naar het hiervoor onder punt 3.1 t/m 3.25 opgenomen feitenoverzicht).
- 5.31 Vast staat voorts dat Beusenberg de gronden in De Liede West heeft aangekocht met het oog op de ontwikkeling van de City of Love, welke ontwikkeling niet past binnen 'laagwaardig bedrijventerrein'. In een andere procedure tussen de gemeente en Beusenberg gewezen arrest het Hof Amsterdam van 10 februari 2009 (**productie 31**) in de kwestie over de vermeende tegenwerking bij het ontwikkelen van de City of Love, wordt in rechtsoverweging 3.13.4 gesteld:

"Gelegenheid van het pleidooi heeft Beusenberg desgevraagd meegedeeld dat hij de grond niet zou hebben aangekocht indien de gemeente vóór 15 maart 2001 had laten weten dat de locatie niet geschikt was voor de vestiging van de City of Love".

5.23 Dit stemt overeen met hetgeen de toenmalige raadsman van Beuseberg, mr. Abeln, in een gesprek met ondermeer twee wethouders van de gemeente op 5 juni 2003 blijkens het verslag dat van dat gesprek is gemaakt, heeft aangegeven:

"Abeln zet namens Beuseberg uiteen waarom Beuseberg deze gronden heeft gekocht: niet om te speculeren of om als bedrijventerrein te ontwikkelen, maar voor de City of Love. Later is gebleken dat de gemeente op het standpunt staat dat De Liede planologisch gezien geen geschikte locatie wordt geacht voor de COL. Inmiddels komt het einde van de financiële mogelijkheden in zicht zodat hij het op prijs zou stellen als de gemeente zou willen meedenken over een oplossing. Hij geeft daarbij aan dat hij kans ziet ook gronden van enkele van zijn burens op De Liede bij een oplossing te betrekken, als daaraan bij de gemeente behoefte bestaat."

5.32 De eventuele ontwikkeling van de Liede West tot laagwaardig bedrijventerrein – en de (on)mogelijkheden daarbij – waren voor Beuseberg niet van belang. Hij zocht naar een locatie om de door hem gewenste City of Love te realiseren en was door zijn aankoop van gronden in De Liede West in financiële moeilijkheden geraakt. Hij wilde van de gronden in De Liede West af en heeft richting de gemeente geen voornemens kenbaar gemaakt om zelf tot ontwikkeling van de gronden over te gaan (hetgeen planologisch ook niet mogelijk zou zijn geweest). Sterker nog, zijn raadsman schreef de gemeente dat zijn client er geen enkel bezwaar tegen had als de gemeente de grond zou afnemen en zelf de ontwikkeling overeenkomstig haar wensen zou vormgeven.

5.33 Verder heeft Beuseberg blijkens het verslag van het gesprek op 5 juni 2003 gesteld:

"dat hem in zijn contacten met de Provincie is gebleken dat een gebruik als laagwaardig bedrijventerrein gelet op het tekort in de regio aan dat soort gronden, door de provincie niet wordt uitgesloten."

5.34 Hoe die 'contacten' van Beuseberg met de Provincie precies waren, is de gemeente niet bekend. Uit zijn opmerking moet worden afgeleid dat Beuseberg wist dat er een of meer ambtenaren bij de Provincie waren die welwillend stonden tegenover een streekplanwijziging. Nu Beuseberg van die kennis had blijkgegeven, hoefde de gemeente Beuseberg niet te informeren over ambtelijke verkenningen in die richting. Dat Beuseberg uit zijn 'contacten' met de Provincie gunstige prognoses voor de ontwikkeling van De Liede West heeft afgeleid, blijkt uit brief van 30 oktober 2003 van Beuseberg aan Van der Noll (productie 12) waarin hij zijn gronden (en die van Gieske) wederom aanbiedt aan de gemeente. Beuseberg schrijft:

"gezien deze gunstige win/win situatie zowel voor de gemeente Haarlemmermeer als die van mij, wil ik u de gelegenheid geven van dit voorstel gebruik te maken".

5.35 Zonder een gunstige prognose voor een mogelijke streekplanwijziging zou immers geen bestemmingsplanwijziging mogelijk zijn en is onduidelijk wat er volgens Beuseberg voor de gemeente te 'winnen' is bij de aankoop van een stuk grond dat in het Streekplan Noord-

Holland Zuid is aangeduid als groenbestemming en in het vigerende bestemmingsplan de bestemming agrarische doeleinden II heeft.

- 5.36 De gemeente concludeert dan ook dat Beusenberg voorafgaand aan het gesprek op 5 juni 2003 uit zijn 'contacten met de Provincie' was gebleken dat er bij de Provincie één of meerdere ambtenaren waren die een streekplanwijziging danwel een mogelijke ontwikkeling van De Liede West tot laagwaardig bedrijventerrein wel zagen zitten. Desondanks is in het gesprek op 5 juni 2003 namens hem aangegeven dat hij de gronden in de Liede West niet heeft gekocht om te speculeren of om zelf als bedrijventerrein te ontwikkelen. Daarnaast blijkt uit de aanduiding in zijn brief van 30 oktober 2003 waarbij Beusenberg zijn gronden nogmaals aan de gemeente aanbood, dat hij voor de gemeente 'winkansen' zag om zijn gronden in De Liede West in handen te krijgen.
- 5.37 Op basis van deze omstandigheden kan geen spreekplicht van de gemeente jegens Beusenberg worden aangenomen, laat staan dat sprake zou zijn van een schending van een spreekplicht.

Uitsluitend toekomstige omstandigheid

- 5.38 Ingevolge het bepaalde in artikel 6:228, tweede lid, BW kan geen beroep op vernietiging wegens dwaling worden gedaan als de dwaling het gevolg is van een uitsluitend toekomstige omstandigheid.
- 5.39 Naar het oordeel van de gemeente betreft de mogelijke ontwikkeling van De Liede West tot laagwaardig bedrijventerrein een uitsluitend toekomstige omstandigheid. Hiervoor is uiteengezet dat het bestuur zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst tussen Beusenberg en de gemeente nog niet had uitgesproken over een beoogde integrale ontwikkeling van De Liede (derhalve inclusief De Liede West). Evenmin hadden Provinciale Staten besloten tot partiële herziening van het Streekplan Noord-Holland Zuid. Dat betekent dat er ten tijde van het sluiten van de bewuste koopovereenkomst enkel wat welwillende ambtenaren waren die positief stonden tegenover de ontwikkeling van De Liede West tot laagwaardig bedrijventerrein. De integrale ontwikkeling van De Liede (derhalve inclusief De Liede West) betrof – zo blijkt uit het Plan van Aanpak, vastgesteld door het College op 9 maart 2004 derhalve na het sluiten van de bewuste koopovereenkomst – een "ambitie". De vraag of een ambitie in het algemeen kan worden verwezenlijkt, is naar haar aard een op het moment dat de ambitie wordt uitgesproken nog niet bekende toekomstige gebeurtenis. Dat klemt te meer indien voor het verwezenlijken van een ambitie als hier aan de orde, de medewerking van een hogere overheid (de Provincie) was vereist en dit aan Beusenberg was meegedeeld.
- 5.40 Met andere woorden, Beusenberg kende de ambtelijke ambitie en een ambitie kan naar haar aard alleen in de toekomst tot iets leiden. Overigens zou – als de gemeente elke binnen haar organisatie bestaande ambtelijke ambitie zou moeten meedelen voorafgaand aan het sluiten van een koopovereenkomst – een onwerkbaar situatie ontstaan. Sterker nog, het informeren van potentiële koper over elke ambtelijke ambitie zou mogelijk

kunnen leiden tot schadeclaims indien die ambities uiteindelijk niet kunnen worden gerealiseerd.

- 5.41 In dat verband is mede van belang dat sinds het bestuurlijk uitspreken van de ambitie – na het sluiten van de koopovereenkomst – inmiddels ruim 8 jaar zijn verstreken. Planologisch gezien is ontwikkeling van De Liede West als laagwaardig bedrijventerrein thans nog altijd niet mogelijk. Naar het oordeel van de gemeente is gelet op het ruime tijdsverloop, alleen al daarom sprake van een uitsluitend toekomstige omstandigheid.

B. Vermeende onjuiste inlichtingen planologische mogelijkheden

- 5.42 Kort gezegd stelt Beusenberg zich voorts op het standpunt dat hem ten onrechte is voorgehouden dat op zijn gronden in De Liede West geen ontwikkeling mogelijk was. Beusenberg stelt door onjuiste mededelingen in de persoon van Van der Noll, ambtenaar bij gemeente, op het verkeerde been te zijn gezet ten aanzien van de planologische mogelijkheden. Er is echter geen sprake van onjuiste mededelingen.
- 5.43 Dat het voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst tussen de gemeente en Beusenberg planologisch gezien niet mogelijk was om De Liede West te ontwikkelen tot laagwaardig bedrijventerrein (en dat dit tot op de dag van vandaag niet mogelijk is) is hiervoor uitvoerig uiteengezet onder punt 4.2 t/m 4.11.
- 5.44 Voor zover Van der Noll richting Beusenberg voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst met de gemeente heeft aangegeven dat het planologisch gezien niet mogelijk was om De Liede West te ontwikkelen tot laagwaardig bedrijventerrein, is dan ook geen sprake van onjuist mededelingen.
- 5.45 Blijkens het verslag van het gesprek gevoerd op 5 juni 2003 waarbij onder meer Beusenberg en Van der Noll aanwezig waren, heeft Van der Noll uiteengezet

"waarom de gemeente de locatie niet geschikt acht voor ontwikkeling in het algemeen en meer in het bijzonder niet voor de City of Love".

Hij heeft aangegeven dat het Streekplan voor De Liede West een "groene" ontwikkeling voorschrijft. Hiervoor onder punt 4.6 is aangegeven dat dit tot de partiële herziening van het Streekplan Noord-Holland Zuid eind 2007 het geval bleef. De mededeling was niet onjuist. Bovendien was er – zoals hiervoor is aangegeven onder punt 5.10, 5.11 en 5.22 – tot na het sluiten van de koopovereenkomst geen bestuurlijke besluitvorming over een beoogde integrale ontwikkeling zodat de mededeling dat de locatie door de gemeente niet geschikt werd geacht voor ontwikkeling evenmin onjuist was.

- 5.46 Beusenberg heeft daarop blijkens het gespreksverslag gereageerd door aan te geven dat hem in zijn contacten met de provincie is gebleken dat een gebruik als laagwaardig bedrijventerrein gelet op het tekort in de regio aan dat soort gronden, door de provincie niet wordt uitgesloten. De reactie daarop van Van der Noll, dat de informatie van Beusenberg afwijkt van wat de gemeente van de provincie heeft vernomen maar dat duidelijk is dat in de regio veel vraag is naar laagwaardig bedrijventerrein en dat de

gemeente De Liede daarvoor niet bij voorbaat ongeschikt acht, is evenmin onjuist. Een verwijzing naar het verslag van het GDO van 23 september 2003 kan – alleen al omdat dat nadien plaatsvond – de stelling van Beusenberg niet staven. Hiervoor is (onder punt 5.18) reeds aangegeven dat er onder ambtenaren bij de Provincie verschillend over de mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen werd gedacht.

- 5.47 Tot slot heeft Van der Noll blijkens het verslag aangegeven dat de vraag of bij de gemeente de bereidheid bestaat om de gronden van Beusenberg (en eventueel die van zijn burens) te verwerven tegen de thans geldende (agrarische) waarde onder meer afhangt van de vraag of de provincie daadwerkelijk bereid is af te wijken van het Streekplan. Er is geen sprake van onjuiste mededelingen. Eerst eind 2007 heeft een streekplanherziening plaatsgevonden. Eerst in 2009 is het rijksbufferzonebeleid aangepast. Het definitieve bestemmingsplan De Liede is nog altijd niet vastgesteld. Dit betekent dat ontwikkeling van De Liede West tot op de dag van vandaag nog altijd niet tot de mogelijkheden behoort op grond van planologische redenen.
- 5.48 In het verzoekschrift tot het houden van een voorlopig getuigenverhoor (in het kader van het voornemen van Beusenberg om een oud-ambtenaar van de gemeente, de heer Van der Noll, in privé aansprakelijk te stellen voor door hem geleden schade gelden door de beweerde noodgedwongen verkoop van zijn gronden op De Liede West aan de gemeente voor een te lage prijs) heeft Beusenberg zich op het standpunt gesteld dat Van der Noll zich voorafgaand aan het gesprek op 5 juni 2003 liet informeren door een ambtenaar (Poulssen) van de afdeling Ruimtelijke Ordening. In dat verband is door Beusenberg een notitie van de heer Poulssen van 4 juni 2003 overgelegd (**productie 32**). In deze notitie zijn enkele passages weggelakt. Beusenberg stelt zich op het standpunt dat Van der Noll intern een redelijk positief advies ontving, maar dat niet overbracht in het gesprek met Beusenberg op 5 juni 2003.
- 5.49 Voor zover Beusenberg's stelling – dat hij door de gemeente onjuist of onvolledig is geïnformeerd en als gevolg daarvan dwaalde – mede betrekking heeft op deze notitie, wijst de gemeente op het volgende. In zijn notitie van 4 juni 2003 (die zonder weggelakte passages is bijgevoegd als **productie 33**) stelt Poulssen dat de gronden van Beusenberg op De Liede West volgens het streekplan deels buiten de rode contour liggen, deels binnen de groene contour liggen en deels buiten de rode en de groene contour liggen. Ter toelichting geldt het volgende: voor de vaststelling van het Streekplan Noord-Holland Zuid door Provinciale Staten op 17 februari 2003 werd in het streekplan naast de hiervoor onder punt 4.3 en 4.4 genoemde rode contouren gewerkt met zogenaamde groene contouren. Deze groene contouren waren ook nog opgenomen in het voorontwerp van het Streekplan Noord-Holland Zuid, maar kwamen niet terug in het definitieve streekplan dat op 17 februari 2003 is vastgesteld. Op het moment dat de notitie werd geschreven, bestonden de groene contouren dan ook niet meer. De passages met betrekking tot de groene contouren zijn mogelijk weggelakt omdat in de notitie (ten onrechte) nog melding wordt gemaakt van de groene contouren.

5.50 In de notitie van 4 juni 2003 is gesteld:

"Het terrein ligt deels ook binnen de groene contour, dat groen moet blijven. Onze inschatting is dat de bestemming van het terrein dat ligt in het 'witte' gebied op de kaart (dus buiten rode en groene contouren) door intensief overleg met de provincie (RO) uiteindelijk met een art 19 lid 1 te ontwikkelen is. Het gebied dat ten noorden daarvan ligt (in de groene contour) zal moeten wachten op een mogelijke streekplanherziening (1x in de 4 jaar)."

5.51 In het proces-verbaal van het getuigenverhoor van Poulssen (**productie 34**) dat plaatsvond op 16 mei jl. (in het kader van het voorlopig getuigenverhoor met het oog op een mogelijke procedure jegens Van der Noll in privé) is daarover het volgende opgenomen:

"Mr. Van Schie vraagt mijn aandacht voor productie 21 bij het verzoekschrift, zijnde mijn notitie van 4 juni 2003 aan Van der Noll, waarin enkele woorden zijn weggelakt. Ik weet natuurlijk niet welke woorden het betreft en ik weet niet wie die woorden heeft weggelakt maar ik kan wel begrijpen waarop die woorden betrekking hebben moeten hebben, namelijk op de zogenaamde groene contouren; dit begrip werd aanvankelijk naast rode contouren gebruikt in het provinciale streekplan, maar werd later niet meer gehanteerd zodat het ook niet meer mocht voorkomen in mijn genoemde notitie. Dit lijkt mij de logische verklaring voor het weglakken van de bedoelde woorden."

5.52 In de notitie van Poulssen wordt een ambtelijke inschatting gemaakt ten aanzien van het deel van de gronden van Beusenberg gelegen buiten de groene en rode contouren, nl. dat dat deel uiteindelijk door intensief overleg met de Provincie met een artikel 19 lid 1 procedure (gedoeld wordt op een vrijstellingsprocedure op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) tot laagwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen is. Ten aanzien van het gebied in de groene contour is aangegeven dat het deel van de gronden van Beusenberg gelegen in de groene contour zal moeten wachten op een streekplanherziening. Van een spreekplicht voor de gemeente is (onder verwijzing naar het hiervoor gestelde onder punt 5.10 t/m 5.22) geen sprake.

5.53 Op basis van de notitie van Poulssen van 4 juni 2003 kan evenmin de conclusie worden getrokken dat Van der Noll Beusenberg onjuiste informatie heeft verschaft. Sterker nog, als Van der Noll Beusenberg wel zou hebben geïnformeerd over de inhoud van de notitie van Poulssen, zou hij Beusenberg mogelijk onjuist hebben geïnformeerd. De groene contouren bestonden op dat moment immers niet meer en voorts is de ambtelijke inschatting dat een deel van de gronden van Beusenberg met een artikel 19 lid 1 procedure tot laagwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen is, onjuist is gebleken. Een streekplanherziening en een bestemmingsplanwijziging bleek immers noodzakelijk.

5.54 Overigens is een beroep op dwaling wegens het verstrekken van onjuiste inlichtingen niet mogelijk omdat ook hier geldt dat Beusenberg de gemeente juist te kennen had gegeven dat hij van de grond af wilde en dat de gemeente de grond naar eigen wens kon

ontwikkelen. Kortheidshalve wordt verwezen naar het hiervoor gestelde onder punt 5.29 t/m 5.37.

6. Verzoek overeenkomstig artikel 6:230, lid 2, BW

- 6.1 Voor zover moet worden geoordeeld dat de vordering tot vernietiging van de tussen Beusenberg en de gemeente gesloten koopovereenkomst moet worden toegewezen, verzoekt de gemeente – subsidiair – met een beroep op artikel 6:230, lid 2, BW, om niet de vernietiging uit te spreken, maar de gevolgen van de overeenkomst ter opheffing van dit nadeel te wijzigen. In dat geval verzoekt de gemeente om in plaats van de vernietiging uit te spreken, de aan Beusenberg betaalde koopsom aan te passen. De gemeente biedt hierbij aan om in dat geval de meerwaarde te laten onderzoeken.
- 6.2 De gemeente heeft belang bij haar beroep op artikel 6:230, lid 2, BW, omdat zij op 8 februari 2012 met betrekking tot een deel van de gronden die zij van Beusenberg heeft gekocht, al een grondruilovereenkomst heeft gesloten met TenneT (**productie 35**). Op grond van deze overeenkomst kan TenneT die levering thans afdwingen per 1 januari 2013. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst met TenneT was de gemeente nog niet bekend met de (voorgenomen) vordering van Beusenberg op grond van dwaling.
- 6.3 Inmiddels heeft de gemeente overeenkomstig de bepalingen van de met TenneT gesloten overeenkomst, TenneT bij brief van 31 mei jl. (**productie 36**) geïnformeerd over het onderhavige geschil. TenneT heeft op haar beurt bij brief van eveneens 31 mei jl. (**productie 37**) aangegeven telefonisch op de hoogte te zijn gesteld door Beusenberg en heeft aangegeven dat zij eraan hecht dat de gemeente de overeenkomst nakomt en dat TenneT geen nadelige financiële gevolgen, economische waardevermindering of aansprakelijkheden aanvaardt als gevolg van omstandigheden die haar ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet bekend waren.
- 6.4 De gemeente heeft van TenneT voorts begrepen dat als de gemeente niet overeenkomstig de gesloten overeenkomst kan leveren, TenneT aanzienlijke schade lijdt. Deze schade staat niet in verhouding tot de eventueel alsnog aan Beusenberg te betalen mogelijke meerwaarde van de gronden. De gemeente zal TenneT in overweging geven zich – voor zover daartoe nog gelegenheid bestaat – in deze procedure te voegen voor wat betreft het verzoek op grond van artikel 6:230, lid 2, BW.

7. (Handels)rente

- 7.1 Voor zover moet worden geoordeeld dat de vordering tot vernietiging van de tussen Beusenberg en de gemeente gesloten koopovereenkomst moet worden toegewezen en het verzoek van de gemeente op grond van artikel 6:230, lid 2, BW, moet worden afgewezen, verzoekt de gemeente om bij de vernietiging te bepalen dat Beusenberg aan de gemeente verschuldigd is de koopsom ad € 2.127.250,--, vermeerderd met rente als bedoeld in artikel 6:119a BW, te rekenen vanaf het moment van betaling bij de levering op 17 maart 2004. Beusenberg heeft de gronden destijds immers gekocht in zijn hoedanigheid als

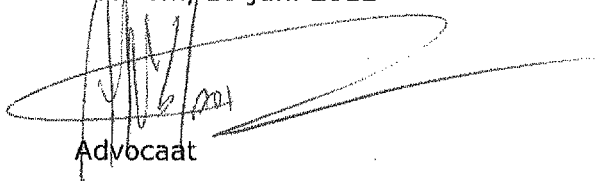
grondhandelaar/initiatiefnemer van de City for Love en in die hoedanigheid ook weer verkocht (zie HR 15 juni 2001, NJ 2001, 435).

- 7.2 Voor zover een vermeerdering met rente als bedoeld in artikel 6:119a BW niet toewijsbaar wordt geacht, verzoekt de gemeente om bij de vernietiging te bepalen dat Beusenberg aan de gemeente verschuldigd is de koopsom ad € 2.127.250,--, vermeerderd met rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, te rekenen vanaf het moment van betaling bij de levering op 17 maart 2004.

Conclusie

Met conclusie: de gemeente verzoekt de rechtbank Beusenberg niet ontvankelijk te verklaren in zijn vorderingen, althans hem deze te ontzeggen, met veroordeling van Beusenberg – uitvoerbaar bij voorraad – in de kosten van de procedure.

Haarlem, 13 juni 2012



Advocaat

Deze zaak wordt behandeld door:

Mr. A.M. van de Laar
Pot Jonker Seunke Advocaten
Postbus 280
2000 AG Haarlem
T 023 – 55 30 230
F 023 – 55 30 260

PRODUCTIELIJST

Behorende bij de conclusie van antwoord ten behoeve van de rolzitting van 13 juni 2012 inzake Gemeente Haarlemmermeer/Beusenberg, zaaknummer 191862/12/226.

1. Overzicht procedures Beusenberg jegens gemeente Haarlemmermeer;
2. Brief Beusenberg aan gemeente d.d. 19 december 2000;
3. Besluit College 28 februari 2001;
4. Brief Beusenberg aan gemeente d.d. 21 november 2001;
5. Brief Beusenberg aan gemeente d.d. 3 september 2002;
6. Brief gemeente aan Beusenberg d.d. 3 december 2002;
7. Brief gemeente aan Beusenberg d.d. 26 november 2002;
8. Brief gemachtigde Beusenberg aan gemeente d.d. 21 januari 2003;
9. Verslag gesprek d.d. 5 juni 2003;
10. Brief gemeente aan Beusenberg d.d. 27 juni 2003;
11. Memo N.P. Zwiep d.d. 13 oktober 2003;
12. Brief Beusenberg aan gemeente d.d. 30 oktober 2003;
13. Memo mr. M.P. van der Plaats d.d. 4 november 2003;
14. Brief Beusenberg aan gemeente d.d. 1 december 2003;
15. Brief Beusenberg aan gemeente d.d. 8 december 2003;
16. Brief Beusenberg aan gemeente d.d. 15 december 2003;
17. Brief gemachtigde Beusenberg aan gemeente d.d. 7 januari 2003;
18. Brief gemeente aan Beusenberg d.d. 27 januari 2004;
19. Koopovereenkomst gemeente en Beusenberg d.d. 26 februari 2004;
20. Opstartnotitie ontwikkelingskader De Liede CONCEPT d.d. 2 oktober 2003;
21. Bladzijde 11 van de memorie van grieven namens Beusenberg ten behoeve van de rolzitting van 8 februari 2007;
22. Plan van aanpak Ontwikkelingskader De Liede d.d. 9 februari 2004 zoals vastgesteld op 9 maart 2004;
23. Uitvoeringsnota laagwaardige bedrijventerreinen zoals vastgesteld door het College van B&W op 9 maart 2004;
24. Ontwikkelingskader De Liede van mei 2004 zoals vastgesteld (door het College van B&W) op 29 juni 2004;
25. Nota Ontwikkelingskader De Liede zoals vastgesteld op 29 juni 2004;
26. Plan van aanpak De Liede d.d. 16 mei 2006;
27. Verslag van het Goede Diensten Overleg d.d. 26 september 2003;
28. Brief van de gemeente aan de gemachtigde van Beusenberg van 31 oktober 2011;
29. Startnotitie Ontwikkelingskader De Liede d.d. 6 januari 2004;
30. Brief van de gemeente aan Mainland d.d. 10 februari 2004;
31. Arrest van het Hof Amsterdam d.d. 10 februari 2009;
32. Notitie van H. Poulssen d.d. 4 juni 2003 (met weggelakte passages);
33. Notitie van H. Poulssen d.d. 4 juni 2003 (zonder weggelakte passages);
34. Proces-verbaal van het getuigenverhoor van Poulssen dat plaatsvond op 16 mei jl.;
35. Grondruilovereenkomst gemeente – TenneT d.d. 8 februari 2012;
36. Brief gemeente aan TenneT d.d. 31 mei 2012;
37. Brief TenneT aan gemeente d.d. 31 mei 2012.