



gemeente
Haarlemmermeer

Leden van de gemeenteraad Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

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

2012/59002



Contactpersoon drs. R.A.J.H. van Daal
Doorkiesnummer 023 567 6122
Uw brief --
Ons kenmerk 12.0451939
Bijlage(n) Reconstructie gebeurtenissen ontwikkeling
Onderwerp De Liede bedrijventerrein De Liede

Verzenddatum

27 SEP. 2012

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de raad d.d. 24 mei 2012 hebben wij u naar aanleiding van de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam in de herroepingsprocedure van de heer Beusenberg tegen de gemeente Haarlemmermeer een feitenrelaas van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede toegezegd. Een uitbreiding die door raad en achtereenvolgende colleges van B&W is voorgestaan en gedurende die jaren ook ter hand is genomen.

Deze reconstructie wil uw raad een toegankelijk overzicht bieden op de complexe ontwikkelingsgeschiedenis van dit bedrijventerrein. De reconstructie beslaat met name de periode 1999 tot nu, maar waar relevant wordt verder teruggeblikt. Dit feitelijke overzicht is noodzakelijk om te begrijpen wat de context is van de lopende juridische procedures tussen de gemeente en de heer Beusenberg voor zover deze De Liede betreffen. Vanzelfsprekend is het college bereid om op basis van deze reconstructie een nadere toelichting te geven.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

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

drs. C.H.J. Brugman

drs. Th.L.N. Weterings

RECONSTRUCTIE GEBEURTENISSEN ONTWIKKELING BEDRIJVENTERREIN DE LIEDE

Inleiding

Dit document beoogt een overzicht te verschaffen van de feitelijke gang van zaken rond de beoogde uitbreiding van De Liede en de daarmee samenhangende zaken. Bij de gemeenteraad is de behoefte ontstaan aan een dergelijk overzicht, met name waar het de grondposities van de omliggende uitbreidingsgebieden betreft. Deze behoefte is aangewakkerd door de procedures zoals die zijn gevoerd door de heer Beusenberg. Het College van burgemeester en wethouders wil de raad dat overzicht uiteraard bieden.

Er wordt in deze reconstructie getracht om zo zuiver mogelijk de gebeurtenissen weer te geven. Daarbij geldt niettemin dat een weergave van feiten per definitie ook een selectie daarvan inhoudt. Het stuk beoogt zo goed mogelijk inzicht te verschaffen in de bestuurlijke behandeling van de ontwikkeling van De Liede.

Er is bij de ontwikkeling van De Liede ook een (groot) aantal derden betrokken geweest. Voor een deel hebben de contacten tussen die derden onderling zich buiten het gezichtsveld van de gemeente afgespeeld. Naderhand is nog wel een aantal nieuwe feiten bekend geworden; niet in de laatste plaats als gevolg van de stukken die de heer Beusenberg in de procedures tegen de gemeente in het geding heeft gebracht. Deze stukken zijn –voor zover ze in het gemeentelijk perspectief van belang zijn- ook voor deze reconstructie gebruikt.

Hierna worden achtereenvolgens de belangrijkste gegevens van het terrein gegeven en de afzonderlijke gebeurtenissen die hebben moeten leiden tot de ontwikkeling van de deelgebieden. De totstandkoming van de overeenkomst met de heer Beusenberg (De Liede West) en de procedure die door de familie Perk tegen de gemeente is gevoerd komen afzonderlijk aan bod.

De gebieden

Als het gaat om de uitbreiding van De Liede is sprake van drie (afzonderlijke) deelgebieden:

- De Liede Noord groot 13,4 ha.
- De Liede Zuid groot 5,6 ha.
- De Liede West groot 21,6 ha.

De oppervlakten van de verschillende deelgebieden wijken in de verschillende stukken van elkaar af. Gekozen is om de kadastrale oppervlakten te vermelden.

De gebieden liggen rondom het huidige bedrijventerrein De Liede, ook wel het “autowrakkenterrein” genaamd. Deze gebieden kennen verschillende eigenaren en ook een eigen planologisch kader. Ontwikkeling van deze gebieden tot laagwaardig bedrijventerrein was gewenst uit ruimtelijk-economisch oogpunt. Planologisch was en is de ontwikkeling problematisch.

Een kaart van het gebied is als **bijlage** aan dit stuk gehecht.

De eigendom van **De Liede Noord** berust nu bij Dura Vermeer Vastgoed B.V. Dit perceel behoorde oorspronkelijk toe aan de familie Perk.

De eigendom van **De Liede Zuid** berust nu bij M.C. Ekeagwu; de eigenaar van dit perceel was bij aanvang van de planontwikkeling Oranje Projectontwikkeling Theisen B.V.

De eigendom van **De Liede West** berust nu deels bij de gemeente, deels bij Tennet TSO B.V. en deels bij N.V. Nuon Infra West. Dit was oorspronkelijk het perceel van de heer Beusenberg (en deels van de heer Gieske).

Voor een goed begrip van de gebeurtenissen rond de ontwikkeling van De Liede is het goed om onderscheid te maken tussen eigenaren en ontwikkelaars. Het is heel goed mogelijk bij de ontwikkeling van percelen, dat de ontwikkelaars ter zake plannen maken zonder dat zij eigenaar van het desbetreffende perceel zijn. Ook bij De Liede werd gesproken met ontwikkelaars, die niet altijd de eigenaar vertegenwoordigden, maar een zelfstandig belang hadden (of meenden te hebben) bij het bespreken van de ontwikkelingsmogelijkheden met de gemeente.

De Liede planologisch

In het gebied geldt het bestemmingsplan De Liede uit 1975.

De Liede Noord kent als bestemming: Agrarische handels en hulpbedrijven;

De Liede Zuid kent als bestemming Openbaar groen, Verkeersdoeleinden en Agrarische doeleinden I;

De Liede West kent als bestemming Agrarische doeleinden II en Openbaar groen;

Voorts is het Streekplan van belang. In het op 17 februari 2003 door Provinciale Staten vastgestelde Streekplan Noord-Holland Zuid is de Liede West aangeduid als (recreatief) groengebied. Verder bevindt het perceel van De Liede West zich buiten de zogenaamde rode contouren opgenomen in het Streekplan Noord-Holland Zuid. Deze rode contouren geven de begrenzing van het stedelijk gebied.

In het Streekplan Noord-Holland-Zuid is ontwikkeling van laagwaardig bedrijventerrein van de Liede Noord en Zuid wel mogelijk, zodat deze op basis van een bestemmingsplanwijziging mogelijk is.

Op 19 november en 17 december 2007 heeft Provinciale Staten van Noord-Holland de Partiële herziening van het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld, waarbij de uitbreiding van het bedrijventerrein op De Liede West mogelijk werd gemaakt.

Voor De Liede West golden voorts planologische beperkingen op grond van het rijksbufferzonebeleid en het Luchthavenindelingsbesluit (LIB).

In 2009 is de begrenzing van de rijksbufferzone aangepast en is De Liede West buiten de rijksbufferzone komen te liggen.

De gemeente is een bestemmingsplan procedure gestart teneinde de ontwikkeling van de uitbreiding van De Liede mogelijk te maken. Het plan kent aan De Liede Noord en

Zuid en een gedeelte van De Liede West een bestemming laagwaardig bedrijventerrein toe en voor De Liede West deels een groenbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot 4 augustus 2011. Op dit moment wordt gewerkt aan de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

De ontwikkeling van De Liede

In dit hoofdstuk komt de gang van zaken aan de orde met betrekking tot de ontwikkeling van De Liede. Het is van belang om bij de geschetste gang van zaken in ogenschouw te nemen dat er bij De Liede –zoals gezegd- sprake is van drie afzonderlijke gebieden: Noord, Zuid en West. De gebeurtenissen met betrekking tot de voorgestane ontwikkelingen van deze gebieden lopen door elkaar heen; het tempo is verschillend.

Voorts is het –zoals hierboven al is beschreven- van belang om in ogenschouw te nemen dat de uitbreiding van De Liede door de gemeente gewenst geacht werd uit ruimtelijk-economisch oogpunt; planologisch waren er belemmeringen om het gebied tot ontwikkeling te brengen.

Op 27 april 1999 wordt door het College van Burgemeester en Wethouders het “Plan van Aanpak Bedrijventerrein De Liede” vastgesteld. Dat plan betreft alleen De Liede Noord en Zuid. Voorts werd in dit plan de mogelijkheid geopperd om ook het bestaande bedrijventerrein op De Liede (“het autowrakkenterrein”) bij de ontwikkeling te betrekken. Het plan gaat uit van gefaseerde ontwikkeling:

“Ten aanzien van de mogelijkheden voor een snelle ontwikkeling kan een onderscheid gemaakt worden tussen het zuidelijk deelgebied, het noordelijk deelgebied en het overige terrein.

Het zuidelijk deelgebied van 7 ha is eigendom van Oranjeregie B.V. Deze ontwikkelaar wil de planvorming direct ter hand nemen.

Het noordelijk deelgebied van 14 ha is eigendom van een particulier. Op dit deelgebied drukken hoge rentelasten, er is een bodemsanering nodig en er bestaat een juridisch probleem ten aanzien van de eigendomssituatie. Mede gezien de ontwikkeling van de planvorming tot nu, bestaat de indruk dat de oplossing van deze problemen nog enige tijd zal vergen

Het overige terrein is eigendom van N.V. Afvalzorg Noord-Holland. Dit kan worden ontwikkeld na verplaatsing van het autowrakkenterrein en het betonverwerkingsbedrijf. Dit zal enige tijd vergen. In overleg met de ontwikkelaar van het zuidelijk deel heeft de gemeente Haarlemmermeer het voornemen tot een gefaseerde ontwikkeling: begonnen wordt met het ontwikkelen van het zuidelijk deel, daarbij rekening houdend met ontwikkeling van het noordelijk deel en het op termijn ontwikkelen van het autowrakkenterrein.”

Er vinden vervolgens besprekingen¹ plaats tussen de gemeente en de (vertegenwoordigers van de) grondeigenaren van De Liede Noord en Zuid en de ABN

¹ Besprekingen vinden (in ieder geval) plaats op 25 augustus 1999, 6 oktober 1999, 13 oktober 1999, 10 november 1999, 1 december 1999,

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

AMRO als hypotheekhouder van het perceel van de familie Perk²³. Er wordt – ondermeer- afgesproken dat partijen de kosten zullen delen van de uitvoering van een haalbaarheidsstudie door DHV:

“Uitgaande van onderzoekskosten van DHV ad. f.90.000,=, betekent dit dat de (vertegenwoordigers van de) eigenaren van het noordelijk en het zuidelijk plandeel ieder f.40.000,= en de gemeente f.10.000,= voor zijn/haar rekening neemt. Wanneer het autowrakterrein herontwikkeld wordt zal dat deel van de onderzoekskosten worden verrekend.”

In aansluiting op de notitie Plan van Aanpak en de besprekingen die nadien werden gevoerd, wordt op 22 december 1999 de Intentie overeenkomst ontwikkeling van het bedrijventerrein De Liede⁴ gesloten. In die overeenkomst worden –samengevat twee intenties uitgesproken en vastgelegd.

De gemeente, ABN Amro Bank N.V., Verom B.V., Johan Matser Projectontwikkeling B.V. en Oranje Projectontwikkeling Theisen B.V. spreken de intentie uit *“om gezamenlijk de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede, zoals bedoeld in het gemeentelijk “Plan van Aanpak Bedrijventerrein De Liede” dd. April 1999, ter hand te nemen.”*

De heren G.M. en W.J. Perk spreken de intentie uit *“om tot vervreemding van het bij hen in eigendom zijnde terrein binnen het bedrijventerrein “De Liede” over te gaan.”*

Ter uitvoering van de uitgesproken intentie en de daaraan voorafgaande besprekingen wordt aan DHV Milieu en Infrastructuur B.V. opdracht gegeven een haalbaarheidsonderzoek te doen.

In december 1999 verschijnt het rapport van DHV: Nota van uitgangspunten Bedrijventerrein De Liede. Het rapport concludeert: *“Dat de realisering van het bedrijventerrein De Liede mogelijk is, afgezien van de financiële haalbaarheid.”*

In een memo van 6 december 1999 van de sector Ruimtelijke Planvorming (RPV) wordt het standpunt van de sector RPV met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling naar voren gebracht. De conclusie luidde:

“Er kan geconcludeerd worden dat indien de locatie De Liede als bedrijventerrein ontwikkeld kan worden, gezien vanuit de Rijksbufferzone-problematiek, de locatie als laagwaardig bedrijventerrein ontwikkeld dient te worden, met derhalve een maximaal % m2 kantoorgebruik van 30% van het totaal aantal m2 per perceel. Daar de betreffende locatie kan uitgroeien tot een C-locatie is vestiging van bedrijven uit de onderkant van het middensegment (maximaal % m2 kantoorgebruik van 50% van het totaal aantal m2), op de zogeheten zichtlocaties, een optie. Van het gemeentelijk, het provinciaal en het rijksbeleid afwijken zal

² In een later stadium worden besprekingen in deze samenstelling (maar ook wel in uitgebreidere samenstelling) aangeduid als “Projectgroep De Liede”.

³ Voor de rol van de ABNAMRO, zie hieronder het hoofdstuk over de familie Perk.

⁴ Bedoeld is hierbij De Liede Noord en De Liede Zuid.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

vertraging in het ontwikkelen opleveren of zal resulteren in het helemaal niet kunnen ontwikkelen van de betreffende locatie tot bedrijventerrein."

In een memo van 8 december 1999 van de sector Verkeer en Vervoer worden de conclusies van deze sector kenbaar gemaakt van een verkennende verkeersprognose voor De Liede. De conclusie luidde:

"Bij een midden-midden+ -segment zullen aanzienlijke investeringen gedaan moeten worden om voldoende bereikbaarheid te kunnen garanderen. Bij laag en middensegment zijn de investeringen lager; (...) Bij laag segment zijn de benodigde investeringen voor aanpassing van infrastructuur buiten de plangrenzen aanzienlijk lager dan bij de andere varianten."

In december 1999 verschijnt ook de nota Ontwikkelingsmodellen Bedrijventerrein De Liede van de hand van DHV. Het rapport concludeert dat *"de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Liede plaats [dient] te vinden met een profiel van het laag/middensegment als vertrekpunt"*.

In een memo van de sector Economische Zaken van 4 februari 2000 wordt geconstateerd dat het Rijksbufferbeleid en het streekplan in de weg staan aan de op dat moment voorgestane ontwikkeling van De Liede. Voorgesteld wordt (onder meer) om op bestuurlijk niveau de gewenste ontwikkeling te bespreken met de verantwoordelijke Gedeputeerde.

Uit een verslag van 7 februari 2000 van "Projectgroep De Liede" blijkt dat de provincie een beroep van de gemeente strekkende tot wijziging van het Rijksbufferbeleid ondersteunt maar dat afwijking/wijziging van het Streekplan pas op een latere termijn (gesproken wordt over drie maanden) zal worden besproken⁵.

In een interne memo van 24 februari 2000 wordt door de sector Economische Zaken kenbaar gemaakt dat zij zich op het standpunt stellen dat De Liede *"een laagwaardige invulling"* dient te krijgen.

In een brief aan wethouder Gortemoller van 19 april 2000 schrijft DHV:

"Op 7 maart jl was het laatste overleg in Stuurgroepverband over het bedrijventerrein De Liede. Het resultaat van dit overleg bood mijnsinziens op korte termijn geen positief perspectief voor de ontwikkelingskansen van het terrein. Voor zover ik weet heeft ook het bilaterale overleg tussen u en de grondeigenaren dit perspectief nog niet ten gunste doen keren."

⁵ Uit een interne memo van 9 maart 2000 blijkt dat de gemeente bij die gelegenheid, op basis van de adviezen van Rijk, Provincie en gemeentelijke afdelingen kwam tot een segmentering zodanig dat er mogelijkheden zouden worden gecreëerd voor 70% in het laagwaardige segment en 30% in het midden-segment. Uit een andere interne memo, van 18 april 2000, blijkt dat de eigenaar van De Liede Zuid zich in de segmentatie kon vinden. De eigenaar van De Liede Noord (de familie Perk) vond dat er zodanige toezeggingen waren gedaan dat minstens 50% in het middensegment zou moeten zitten.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

DHV doet vervolgens een alternatief voorstel om toch een voor de grondeigenaren acceptabele ontwikkelingsmogelijkheid te creëren.

Er wordt door de gemeente ondertussen ook gekeken wat de consequenties zijn als alleen De Liede Zuid zou worden ontwikkeld, omdat de familie Perk/ABNAMro, niet bereid is om op basis van de segmentatie (70% laagwaardig/30% middensegment) te ontwikkelen.

In een brief van 21 juni 2000⁶ aan Johan Matser Projectontwikkeling B.V. (ontwikkelaar namens de eigenaar van De Liede Zuid) worden de problemen rond de segmentering en de Rijksbufferzone nog eens uiteengezet. Aangegeven wordt: *“Totdat er een positieve uitkomst is omtrent de bufferzone en zolang geen andersluidende afspraken zijn gemaakt vinden alle werkzaamheden plaats voor eigen rekening en risico van partijen.”*

Op 12 juli 2000 vindt overleg plaats tussen wethouder Schoenmaker en gedeputeerde Meijdam. De gedeputeerde geeft aan om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan een art 19 Wro (oud) goedkeuring. Ook kondigde de gedeputeerde aan om het probleem van de Rijksbufferzone te willen bespreken met de inspecteur RO.

Op 19 juli 2000 wordt op ambtelijk niveau weer gesproken met de vertegenwoordigers van De Liede Noord en Zuid. Aangegeven wordt dat het uitgangspunt 70%/30% gehandhaafd blijft. Voor wat betreft De Liede Noord geven de vertegenwoordigers aan mogelijk niet tot ontwikkeling over te gaan.

Op 13 september 2000^{7,8} wordt aan de vertegenwoordigers van de eigenaren van de Liede Noord en Zuid nog eens aangegeven welke uitgangspunten gelden (wederom de segmentatieverdeling 70%/30%) voor de ontwikkeling. Partijen wordt verzocht aan te geven *“in hoeverre u het op basis van de bovengenoemde uitgangspunten mogelijk acht om de ontwikkeling te realiseren.”*

In het najaar van 2000 gaan partijen (zowel voor de Liede Noord als de Liede Zuid) akkoord om op de in de brief van 13 september 2000 geschetste basis voor te gaan. Er wordt een voorlopige kostenopzet gemaakt die op 2 maart 2001 wordt verzonden aan partijen. Bij brief van 25 mei 2001 wordt de kostenopzet nader geconcretiseerd.

Namens de eigenaren/ hypotheekhouder van De Liede Noord geeft makelaarskantoor Boer Hartog Hooft bij brief van 12 juni 2001⁹ aan dat eerst meer duidelijkheid moet komen over de planologische problemen alvorens zij instemmen met het voorfinancieren van de kosten voor het opstellen en de gemeentelijke begeleiding van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in de brief gewezen op de visie van Boer Hartog Hooft dat *“het zeer goed mogelijk [is] het terrein van de Liede aan te wijzen als een terrein waar Schiphol gerelateerde activiteiten worden verricht.”*

⁶ Er is geen getekende versie van de brief aangetroffen, dus het is niet geheel zeker dat de brief ook daadwerkelijk is verzonden.

⁷ Er is geen getekende versie van de brief aangetroffen, dus het is niet geheel zeker dat de brief ook daadwerkelijk is verzonden.

⁸ Het gaat om een brief van de toenmalige projectleider Menno H. Bakker “aan private deelnemers De Liede”.

⁹ Brief van Boer Hartog Hooft aan de heer M.H. Bakker van de gemeente

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

Bij brief van 21 juni 2001 laat het Hoofd van de sector Economische zaken¹⁰ aan Boer Hartog Hooft weten "*dat de gemeente geen heroverweging voorstaat*". De Liede wordt niet aangewend voor Schiphol gerelateerde activiteiten.

Op 10 juli 2001 neemt het College van Burgemeester & Wethouders het volgende besluit:

- I in te stemmen met "bevrozing" van het project De Liede totdat duidelijkheid is verkregen over de uitkomsten van de discussie over het veiligheidsbeleid en de gevolgen van de aanwijzing van het Rijksbufferzonegebied, waarin De Liede is gelegen.
- II nadat duidelijkheid is gekregen over het onder I genoemde in overleg met de private partijen de voorbereidingen voor ontwikkeling te herstarten en daarbij nadere afspraken te maken over de gehele financiering van het project, inclusief de gemeentelijke kosten."

Op 21 november 2001 wordt de wethouder door de toenmalige projectmanager H.J. Ebels geadviseerd om te besluiten om het project "in administratief opzicht" te beëindigen en de externe belanghebbenden daarvan in kennis te stellen

Op 19 december 2001 volgt dan een brief van wethouder Gortemoller aan Oranje Projectontwikkeling Theisen B.V. met de mededeling dat "*rijksbeleid de ontwikkeling van De Liede op korte termijn niet mogelijk maakt*".

In 2002 vinden rond de ontwikkeling geen noemenswaardige gebeurtenissen plaats.

Pas op 15 januari 2003 vindt weer een oriënterend gesprek plaats tussen de gemeente en private partijen over de ontwikkelingsmogelijkheden De Liede Noord. Recente planologische ontwikkelingen maken dit mogelijk: In het ontwerp-streekplan Noord Holland Zuid valt het gedeelte van De Liede dat zich ten noorden van de Spaarnwouderweg bevindt binnen de zogenaamde rode contour en het Luchthaven Indelingsbesluit(LIB) zal op 20 februari 2003 in werking treden en dat maakt (met de nodige beperkingen) ook bebouwing mogelijk. Afsproken wordt dat ook een informatief gesprek met private partijen van De Liede Zuid zal worden aangegaan.

Op 9 september 2003 besluit het College van Burgemeester & Wethouders om enkele bedrijfsterreinen, waaronder bedrijventerrein De Liede, zo snel mogelijk te ontwikkelen. Dit in verband met een grote behoefte aan laagwaardige bedrijventerreinen.

Op 6 januari 2004 verschijnt de startnotitie Ontwikkelingskader De Liede. Een ambtelijk stuk waarin uiteen wordt gezet dat eerst een Ontwikkelingskader moet worden vastgesteld alvorens daadwerkelijk uitvoering aan de ontwikkeling te geven¹¹.

¹⁰ Drs. N.W. Kamphorst

¹¹ In de startnotitie staat onder het kopje "Planning" dat de startnotitie in het College van Burgemeester en Wethouders aan de orde zal komen op 20 januari 2004. Daaraan is echter toegevoegd "afhankelijk van grondonderhandelingen". Beusenberg heeft dat uitgelegd als zou de uitvoering van de plannen afhangen van het feit of hij al dan niet

Op 10 februari 2004 stuurt de gemeente aan Mainland¹² een brief¹³ waarin de afspraken over ontwikkelonderzoek De Liede Zuid worden vastgelegd. Uitgangspunt is, dat De Liede Zuid zo snel mogelijk wordt ontwikkeld.

Voortbordurend op de afspraken zoals die zijn gemaakt tussen de gemeente, de heer Theisen namens Oranje Projectontwikkeling Theisen B.V. en haar ontwikkelaar Mainland van 10 februari 2004 vindt op 17 februari 2004 wederom een gesprek plaats met Mainland over mogelijke kandidaten die zich zouden kunnen vestigen op het bedrijventerrein De Liede Zuid.

Na februari 2004 verdwijnt Oranje Projectontwikkeling Theisen B.V. uit beeld. Deze vennootschap blijkt de grond al in februari 2002 te hebben overgedragen aan de heer M. Ekeagwu die zich laat vertegenwoordigen door de heer drs. L.A. Freeke. Ook tussen de heer Freeke en de gemeente vinden gesprekken plaats aangaande de ontwikkelingsmogelijkheden op de Liede Zuid.¹⁴

Uit stukken die door Beusenbergh in een procedure tegen de gemeente in het geding zijn gebracht¹⁵ blijkt dat er ook rechtstreekse contacten aangaande de Liede Zuid zijn geweest tussen Mainland en de heer Freeke., waarbij Mainland heeft verzocht om het perceel van Ekeagwu te verwerven. Kennelijk was de rol als ontwikkelaar van Mainland niet exclusief ten behoeve van Oranje Projectontwikkeling Theisen B.V.

Op 9 maart 2004 stelt het College van Burgemeester en Wethouders zowel het Plan van Aanpak Ontwikkelingskader De Liede vast alsmede de Uitvoeringsnota Laagwaardige bedrijventerreinen. In de Uitvoeringsnota wordt de noodzaak van de uitbreiding van bedrijventerrein De Liede aangegeven. In het Plan van Aanpak wordt aangegeven dat ook een deel van De Liede West voor ontwikkeling in aanmerking komt. Vastgesteld wordt echter dat ten behoeve van De Liede West een streekplanherziening noodzakelijk is, omdat het gebied in het vigerende streekplan als groengebied is aangewezen. Voor de Liede Noord en Zuid moet een vrijstellingsprocedure (in de zin van artikel 19 Wro (oud)) worden gevoerd. Het stuk gaat uitdrukkelijk uit van een gefaseerde ontwikkeling.

Op 15 maart 2004 schrijft Mainland aan de gemeente¹⁶ dat zij twee concrete kandidaten hebben om zich te vestigen op het bedrijventerrein "de Liede" Mainland wil weten of zij deze kandidaten "een concrete grondaanbieding kunnen doen".

Op 31 maart 2004 laat de gemeente¹⁷ weten dat de geïnteresseerde bedrijven geplaatst

eigenaar was/zou blijven van de Liede West. Voor de juistheid van deze stelling zijn geen concrete aanwijzingen.

¹² Mainland was de ontwikkelaar namens Oranje Projectontwikkeling Theisen B.V.

¹³ Brief van het hoofd van de sector Economische Zaken mr. drs. R.J.W. van der Noll.

¹⁴ Er is niet gebleken dat de gemeente voordien al op de hoogte was (gesteld) van de eigendomsoverdracht. De gemeente bleef met Mainland in gesprek als ontwikkelaar. Dat laatste overigens ook op grond van het feit dat Mainland zelf had bijgedragen aan de kosten zoals die door partijen waren gemaakt ten behoeve van (ondermeer) het haalbaarheidsonderzoek van DHV

¹⁵ O.a. een brief van Mainland aan Freeke van 13 oktober 2004

¹⁶ Brief van Mainland aan de Dienst RWE t.a.v. de heren P.de Kruik en P. Van der Meer

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

zijn op de lijst met geïnteresseerden en geeft de gemeente voor het overige aan welke criteria worden gehanteerd voor bedrijven die zich ter plaatse willen vestigen.

Op 29 juni 2004 wordt het ontwikkelingskader De Liede vastgesteld en besluit het College van Burgemeester en Wethouders om het bedrijventerrein De Liede uit te breiden met de deelgebieden Zuid, Noord en West ten behoeve van bedrijven in het laagwaardige segment; Voor wat betreft West worden wel uitdrukkelijk voorwaarden gesteld. Die voorwaarden hangen samen met het feit dat een deel van de Liede West een groene bestemming heeft die elders in de gemeente gecompenseerd moet worden.

In september 2004 vinden vervolgens gesprekken plaats met de heer Freeke namens Ekeagwu.. In een brief van 10 november 2004¹⁸ beklagt de Freeke zich over de handelwijze van de gemeente. Zo stoort hij zich aan het feit dat de gemeente met Mainland in gesprek is (gebleven), nu deze niet namens de eigenaar van de grond spreekt. Tevens beklagt Freeke zich over uitlatingen met betrekking tot de waarde van de grond.

Vanaf eind 2004 vinden nog diverse gesprekken plaats tussen de gemeente en Freeke. Daarbij worden door Freeke kandidaten aangedragen voor bedrijven die zich zouden willen (of kunnen) vestigen (op basis van de vigerende planologische voorschriften) ter plaatse. Die gesprekken worden ook in 2005 voortgezet. Partijen zijn nog steeds in overleg over de mogelijkheden en onmogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling van De Liede Zuid.¹⁹

Min of meer gelijktijdig vinden ook gesprekken plaats met Dura Vermeer als eigenaar en ontwikkelaar over de ontwikkeling op de Liede Noord.

De gesprekken over de ontwikkeling van De Liede Zuid en de Liede Noord leiden niet tot een daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied. In 2006 wordt dan (weer) een Plan van Aanpak De Liede²⁰ opgesteld. Daarin is geformuleerd dat de integrale variant uit het Ontwikkelingskader De Liede het uitgangspunt is voor de ontwikkeling van het gebied. Het is de bedoeling dat ontwikkelovereenkomsten worden gesloten met marktpartijen ten behoeve van de deelgebieden Noord en Zuid. Voor De Liede West geldt dat –als door marktpartijen wordt ontwikkeld- in de toekomst een of meerdere vergelijkbare overeenkomsten worden aangegaan.

Op 30 januari 2007 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het Raadsvoorstel “Masterplan de Liede” voorgelegd. Dit Masterplan voorziet in de integrale ontwikkeling van bedrijventerrein De Liede en de gelijktijdige ontwikkeling van

¹⁷ Brief van P. Van der Meer (“Project- en beleidsadviseur Economische Zaken) aan Mainland

¹⁸ Brief van drs. L. A. Freeke aan mr. drs. R.J.W. van der Noll met in de adressering vermeldt: “Strikt persoonlijk & vertrouwelijk”

¹⁹ E.e.a. blijkt ook uit de brieven van Freeke aan de gemeente van 8 december 2004, 12 januari 2005, 6 februari 2005 en 11 maart 2005 en de brieven van de gemeente aan Freeke van 11 februari 2005, 22 maart 2005 en 2 juni 2005.

²⁰ Inmiddels was door het College van burgemeester en wethouders op 25 januari 2005 de “Nota Werklocaties 2004” vastgesteld. Die nota kende als uitgangspunt dat bedrijventerreinen vraaggestuurd zouden worden ontwikkeld.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

recreatiegebieden in de directe omgeving van het bedrijventerrein. Het Masterplan gaat uit van een gefaseerde totstandkoming van het terrein. De Liede Noord is voorzien in 2008, De Liede West in 2012 en de Liede Zuid in 2016.

Op 23 oktober 2008 wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Dura Vermeer B.V. voor de Liede Noord.

Op 22 december 2011 (ambtelijk getekend op 17 januari 2012 en 8 februari 2012) sluiten de gemeente en TennetTSO BV een overeenkomst tot grondruil waarbij de gemeente de gemeente een deel van het in eigendom zijnde De Liede West tegen een ander gedeelte dat in eigendom toebehoort aan TennetTSO B.V. ten behoeve van de realisatie van een 380kV station. In die overeenkomst zijn partijen overeengekomen dat de eigendomsoverdracht plaatsvindt op 1 januari 2013 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen. De overeenkomst is aangegaan onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring. Die goedkeuring is op 4 september 2012 gegeven en de overeenkomst is nu dus definitief.

De gang van zaken rond de aankoop door de gemeente van het perceel van Beusenberg

Op 26 februari 2004 hebben Beusenberg en de gemeente een koopovereenkomst gesloten. De gemeente kocht van Beusenberg ongeveer 8,5 Ha landbouwgrond²¹.

Daaraan ging het navolgende vooraf:

Op 19 december 2000 schrijft Beusenberg aan het College van Burgemeester en Wethouders:

“Hierbij vraag ik U, Uw medewerking, om aan mijn plannen, het ontwikkelen van een nieuw prostitutiebedrijf, c.q. hotel/leasere(sic!) bedrijf, vrijstelling te verlenen op de locatie gelegen aan de Spaarnwouderweg in het industriegebied De Liede, ten westen van het trafostation aldaar.”²²

Op 27 februari 2001 neemt het College van Burgemeester en Wethouders het besluit²³:

1. Kennis te nemen van het verzoek van dhr. M.L. Beusenberg tot het vestigen van een bedrijf op industriegebied De Liede;
 2. de voorgestelde locatie vanwege RO-aspecten als niet haalbaar te bestempelen;
- (...)”

²¹ Het gaat om de kadastrale percelen Gemeente Haarlemmermeer, sectie AB, nummers 1228, 1229, 1230 en 1231.

²² Beusenberg schrijft ook nog dat “deze locatie in een groenzone ligt” en kende aldus de planologische beperkingen aldaar.

²³ In hetzelfde besluit wordt tot uitvoering van het locatieonderzoek t.b.v. de door Beusenberg voorgestane plannen besloten.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

Beusenberg heeft het perceel op 1 november 2001 verworven tegen een koopprijs van f 1.276.350,- wat neerkomt op een prijs van f 15,- per vierkante meter.

Op 21 november 2001²⁴ biedt Beusenberg aan om een perceel grond tussen de Spoorlaan-Noord en de spoorlijn te verwerven ten behoeve van de aanleg van zijn erotisch centrum. Hij schrijft -voor zover van belang-: *“Niettemin wil ik graag – bij voorkeur op korte termijn- eigenaar van dit perceel worden, waarbij ik voorstel dit te realiseren door een grondruil met de grond in de Liede.”*

Op 3 september 2002 schrijft Beusenberg aan de heer M.W. Fluri, medewerker van het grondbedrijf van de gemeente:

*“Hierbij heb ik het genoegen u te koop aan te bieden, mijn kavel grond aan de Liede groot 85.0.90 vierkante meter voor de prijs van 1.701.800 euro kosten koper. Dit komt neer op 20,- euro per vierkante meter kosten koper.
(...)”*

Op 25 november 2002 informeert Beusenberg telefonisch bij de gemeente naar de (planologische) mogelijkheden op zijn terrein. Daarop krijgt hij schriftelijk antwoord van de gemeente in een brief van die datum van de heer C, Lakerveld²⁵. Daarin wordt aangegeven dat de grond de bestemming “Agrarische doeleinden II” heeft en wordt voorts gewezen op het Structuurplan Haarlemmermeer 1995²⁶ en het ontwerpstreekplan Noord-Holland-Zuid, zoals dat destijds ter inzage had gelegen.

Uit een recent ontvangen memo gedateerd 30 september 2002 van (de rechtsvoorganger) van Tennet blijkt dat Beusenberg zijn grond ook aan (de rechtsvoorganger van) Tennet heeft aangeboden . Beusenberg vroeg daarbij voor de grond € 27,- per m2. Als alternatief werd de grond aangeboden voor € 15,- per m2 met een nabetalingsverplichting van hetzelfde bedrag “bij ontwikkelingen binnen 10 jaar”.

Op 3 december 2002 schrijft Fluri aan Beusenberg:

*“(…) -besloten is in het bestuurlijk overleg, dat aankoop van deze grond door de gemeente Haarlemmermeer strategisch niet van belang is;
-de gemeente Haarlemmermeer uw aanbieding om die reden heeft afgewezen.
(...)”*

Op 23 januari 2003²⁷ doet de (toenmalige) raadsman van Beusenberg op de gemeente een beroep om bij de provincie aan te dringen om in het Streekplan de mogelijkheid te creëren voor een bedrijventerrein op het perceel van Beusenberg. Verder schrijft de raadsman:

“Ten slotte 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

²⁴ Brief van Beusenberg aan het grondbedrijf van de gemeente Haarlemmermeer.

²⁵ Coördinator van de sector Ruimtelijke Planvorming

²⁶ In de brief wordt abusievelijk gesproken over 2005

²⁷ Brief van mr. C.H.J.M. Abeln aan mr. drs. R.J.W. van der Noll.

Gemeente Haarlemmermeer zelf de ontwikkeling overeenkomstig haar wensen kan vormgeven.”

In een interne memo van 4 juni 2003 van de heer Poulssen²⁸ aan de heer van der Noll wordt door Poulssen uiteengezet wat de planologische (on)mogelijkheden zijn *“om het grondstuk van Beusenberg bij De Liede te bestemmen tot laagwaardig bedrijventerrein.”* Er bestaan twee versies van dit memo. In een versie zijn twee passages weggelakt. De passage die weggelakt is betreft de vermelding dat het perceel van Beusenberg binnen de “groene contour” lag. Die vermelding was onjuist en is mogelijk het gevolg van het feit dat in het ontwerp streekplan sprake was van “groene contouren”, maar in het uiteindelijk vastgestelde streekplan niet (meer). Het is niet duidelijk wie de passage heeft weggelakt. Het lijkt voor de hand te liggen dat de passage is weggelakt omdat deze onjuist was. Beusenberg stelt zich op het standpunt dat uit het feit dat een deel is weggelakt blijkt dat hij door de gemeente bewust op het verkeerde been is gezet met betrekking tot de ontwikkelmogelijkheden op zijn perceel.

Op 5 juni 2003 vindt op het Raadhuis een gesprek plaats waarbij Beusenberg en diens advocaat mr. Abeln aanwezig waren en namens de gemeente de wethouders Schoenmaker en van der Geest en de ambtenaren Van der Noll en Van der Plaats. In het door Van der Plaats opgestelde verslag staat te lezen:

” Vervolgens komt de grond die enige tijd geleden in De Liede heeft verworven aan de orde. De heer Abeln zet uiteen waarom de heer Beusenberg deze gronden heeft gekocht: niet om te speculeren of om als bedrijventerrein te ontwikkelen, maar voor de City for Love. Later is gebleken dat de gemeente op het standpunt staat dat De Liede planologisch gezien geen geschikte locatie wordt geacht voor de City for 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.

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 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 overeen nabetaling, indien binnen een bepaalde tijd de bestemming zal worden gewijzigd in (laagwaardig) bedrijventerrein.. dat hangt onder meer af van de vraag of de provincie daadwerkelijk bereid is af te wijken van het Streekplan. De heer Beusenberg toont zich hiermee voorlopig tevreden.”

Op 27 juni 2003 volgt dan een brief van wethouder Van der Geest aan Beusenberg, waarin wordt gerefereerd aan het gesprek van 5 juni. Wethouder Van der Geest herhaalt

²⁸ Planoloog van de gemeente

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

dat grond aan Beusenberg alleen beschikbaar kan worden gesteld tegen de in de grondprijzennota vastgestelde prijzen. Over de eventuele aankoop van de gronden in De Liede schrijft zij:

“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 zijn voor de gemeente. Over de uitkomst daarvan kunnen wij u geen garanties geven.”

In het Goede Diensten Overleg van 26 september 2003 stelt de heer Poulssen namens de gemeente de mogelijkheden voor een streekplanherziening ter sprake. De heer Gerlings merkt namens de provincie op dat er wel “blokkades” zijn maar dat die “op zich oplosbaar” zijn.

Op 13 oktober 2003 neemt Beusenberg contact op met de heer N.P. Zwiep van de gemeente. Hij doet een allesomvattend voorstel, waarbij Beusenberg zowel gronden verwerft als afstoot en waarbij hij af ziet van zijn plannen voor de City of Love. Voor wat betreft het kavel De Liede stelt Beusenberg voor:²⁹

“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.”

De mededeling van Beusenberg dat hij grond zou hebben verkocht aan V.o.f. De Liede West blijkt onjuist. Beusenberg heeft slechts een koopoptie aan Dura Vermeer Vastgoed B.V. en Meerschip P.O. 100 B.V. (die gezamenlijk DVM worden genoemd) verstrekt. Op basis van de koopoptie hebben genoemde vennootschappen het recht om de grond van Beusenberg te kopen tegen de vastgestelde prijs van € 3.403.600,= gedurende een bepaalde periode tegen een vastgestelde optievergoeding van 6% van de koopsom per jaar. Op 29 oktober 2003 schrijft de heer C.J. Smit namens De Liede West v.o.f. i.o.³⁰ namelijk aan Beusenberg:

“De afgelopen zomer zijn wij serieus met u in gesprek en onderhandeling geraakt over het sluiten van contracten inzake de aankoop van uw 8,5 ha grond en de ca 5 ha grond van de heer Gieske.

(...)

Na in juli jl. zelf een eerste globale berekening te hebben gemaakt, waarbij wij zijn uitgegaan van een gemiddelde verkoopprijs van de grond per netto uitgeefbare meter van € 120,- prijspeil 01-07-2004, hebben wij inmiddels meer en meer de indruk gekregen dat de Gemeente een uitgifteprijs van € 100,- per m2 prijspeil 2005 voor ogen heeft.

Om een lang verhaal kort te maken:

Steeds meer komen wij tot de conclusie dat ons aanvankelijk optimisme over financiële haalbaarheid en tempo van ontwikkeling op verkeerde

²⁹ Dit blijkt uit de memo van de heer Zwiep naar aanleiding van het gesprek met Beusenberg.

³⁰ De Liede West was destijds een samenwerkingsverband tussen Meerschip B.V. en Dura Vermeer Vastgoed B.V.

veronderstellingen is gebaseerd. Wij willen niet pessimistisch zijn, maar realisme is nu wel geboden.

(...)

Zoals eerder gezegd, onze beide bedrijven staan te goeder naam en faam bekend, Wij blijven geïnteresseerd om uiteindelijk tot koop van uw gronden en die van de heer Gieske te komen.”

[volgt: nieuw voorstel dat neerkomt op uitstel om te onderzoeken of plan nog haalbaar is]

Vanaf dat moment is dus duidelijk dat de optie niet zal worden ingeroepen door DVM.

Op 30 oktober 2003 schrijft Beusenberg aan de heer Van der Noll³¹:

“Zoals ik U vertelde had ik mijn gronden in de Liede, verkocht aan Dura Vermeer en Meerschip.

Vorige week hebben wij na een lange periode van onderhandelingen over de inhoud van het optiecontract c.q. koopcontract eindelijk het contract kunnen tekenen.

(...)

Dura Vermeer en Meerschip hadden het recht om het contract eenzijdig op te zeggen, nog geen week later hebben zij, nadat ze mij een ander voorstel hadden gedaan en ik daar niet op in ben gegaan, het contract opgezegd.

Ik ben daar, gezien de positieve houding van de nieuwe Wethouders niet rauwig (sic!) om, sterker nog, het had volgens mij niet beter kunnen verlopen.

(...)

Voordat ik een nieuwe kandidaat koper benader [Markus BV 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.”

[Volgt: voorstel]

Op 4 november 2003 neemt Beusenberg contact op met mr. M.P. van der Plaats (senior juridisch adviseur) van de gemeente: Beusenberg doet aan Van der Plaats wederom een voorstel voor een aantal grondtransacties en het stopzetten van de plannen voor de City of Love. In dat voorstel is ook voorzien de koop door de gemeente van de gronden op De Liede van zowel Beusenberg als Gieske. Beusenberg verlangt een prijs van €50,= per m².

Op 1 december 2003 doet Beusenberg een nieuw voorstel. Dit keer wendt hij zich tot de wethouders Van Dijk en Bezuijen³². Na een uiteenzetting over het feit dat hij zich benadeeld en oneerlijk behandeld voelt doet hij wederom het voorstel een aantal percelen te verwerven in een grondruiltransactie, afstand te doen van schadeclaims tegen de gemeente en een City of Love te ontwikkelen van beperkte(re) omvang. In het voorstel schrijft Beusenberg over het perceel De Liede:

“De Gemeente Haarlemmermeer ruilt de aantal voornoemde vierkante meters met het aantal vierkante meters gelegen aan de Liede in het bezit zijnde gronden van

³¹ Kennelijk wilde Beusenberg niet ingaan op het voorstel van De Liede West v.o.f. i.o. zoals geformuleerd in de brief van een dag eerder.

³² Faxbericht van 1 december 2003 van Beusenberg aan de beide wethouders.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

Beusenberg, de Gemeente Haarlemmermeer koopt de overige vierkante meters gelegen aan de Liede voor een bedrag van 30,- euro per vierkante meter.

Beusenberg had de gronden aan Meerschip verkocht voor 40,- euro per vierkante meter, maar de ontwikkeling op de Liede werd volgens Meerschip door de Gemeente dusdanig vertraagd, dat Meerschip van het koopcontract af moest zien. Dit gebeurde 6 dagen na het tekenen van het koopoptiecontract.

(...)

De open houding van U en Uw collega Wethouder hebben hierbij bijgedragen (dat hij bereid is om het aanbod te doen), alhoewel ik het nog steeds een hele vreemde zaak vind t.a.v. de houding van Meerschip inzake opzegging contract de grondaankoop de Liede."

Op 8 december 2003 wendt Beusenberg zich in een brief wederom tot de wethouders Van Dijk en Bezuijen. Hij doet hen wederom een voorstel³³. Dit keer heeft de gemeente de keuze uit twee alternatieven. Het eerste voorstel voorziet in het "om niet" leveren van drie kavels aan Beusenberg en de aankoop van De Liede voor € 25,= per m². Het tweede alternatief voorziet wederom in een ruil van grond aan de Liede tegen een perceel Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg en de aankoop van de resterende meters door de gemeente van De Liede voor € 15,= per m². Beusenberg stelt daarbij: "Beusenberg ziet bij keuze 1 definitief af van het project de COL in de Gemeente Haarlemmermeer".

Op 9 december 2003 schrijven Meerschip en Dura Vermeer in een gezamenlijke brief aan Van der Noll:

Reeds eerder hebben wij u bericht dat wij de contractuele relatie met de heer Beusenberg en Gieske ten aanzien van de verwerving van grond in bovengenoemd gebied per 1 november jl. Hebben beëindigd.

De aanleiding hiertoe was met name gelegen in de volgende omstandigheden:

- *onduidelijkheid ten aanzien van de termijn waarbinnen bestemmingswijziging van het gebied wordt gerealiseerd;*
- *het voornemen van de gemeente een maximumgrens aan de uitgifteprijs van de grond (€ 100,- per m²) te verbinden."*

Bij brief van 15 december 2003, wederom gericht aan de wethouders Bezuijen en van Dijk trekt Beusenberg zijn aanbod in. Hij kondigt aan dat zijn advocaat, mr. Abeln contact zal opnemen. Dat laatste gebeurt bij brief van 7 januari 2004³⁴. In die brief wordt wederom een voorstel geformuleerd. Het voorstel komt wederom neer op een grondruil van de gronden op De Liede tegen het perceel Spoorlaan/hoek

³³ Over het feit dat er telkens nieuwe voorstellen werden gedaan 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 wijzigende omstandigheden en mijn bereidwilligheid om de Gemeente een handreiking te doen."

³⁴ Brief van C.H.J.M. Abeln aan R.J.W. van der Noll.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

Bennebroekerweg. De meerdere meters zouden dan door de gemeente moeten worden gekocht voor een prijs van € 15,= per m2.

Op 27 januari 2004 reageert de heer Van der Noll op het voorstel³⁵, onder het uitdrukkelijke voorbehoud van bestuurlijke instemming. Hij wijst daarin –ondermeer– een grondruil van de hand en biedt aan om het perceel van Beusenberg te kopen voor €15,= per m2 terwijl het perceel aan de Spoorlaan/hoek Bennebroekerweg ³⁶(bouwrijp) wordt aangeboden voor € 300,= per m2.

Op 13 februari 2004 bereiken partijen in een telefoongesprek overeenstemming. De gemeente verwerft de grond van Beusenberg op de Liede voor € 25,= per m2.

Op 26 februari 2004 schrijft mevrouw drs. E.M. van Ittersum aan de mr. Abeln :

*“Tussen u als gemachtigde van de heer M.L. Beusenberg enerzijds en anderzijds mevrouw E.M. van Ittersum en de heer R. Van der Nol (sic!) van de gemeente Haarlemmermeer hebben een aantal besprekingen plaatsgevonden, welke uiteindelijk in het telefoongesprek van 13 februari 2004 hebben geleid tot overeenstemming over aankoop door de gemeente Haarlemmermeer van de percelen landbouwgrond (...).
(...)
-de koopsom bedraagt € 2.127.250,00 kosten koper (€ 25,00 per m2)
(...).*

De brief is door Beusenberg voor akkoord getekend.

Uitgaande van een aankoopprijs van f 15,= per m2 en een verkoopprijs van € 25,= per m2 heeft Beusenberg –dus- ruim € 1,5 miljoen euro aan de transactie verdiend.

In juni 2011 is de grond op verzoek van de gemeente getaxeerd. De getaxeerde waarde werd gesteld op € 11,25 per m2.

Bij dagvaarding van 19 april 2012 heeft Beusenberg de vernietiging van de koopovereenkomst wegens dwaling gevorderd³⁷. Hij legt daaraan de navolgende redenering ten grondslag³⁸:

*“De ontvangst van de startnotitie en het verslag van het Goede Diensten overleg vormde voor Beusenberg aanleiding de tussen partijen op 26 februari 2004 gesloten overeenkomst te vernietigen.
Als Beusenberg immers niet onwetend was geweest van de beoogde planontwikkeling voor het gebied De Liede, dan wel hij niet door de gemeente door onjuiste mededelingen op het verkeerde been was gezet ten aanzien van de planologische mededelingen, had hij de 8,5 hectare op de Liede West niet aan de*

³⁵ Brief van 27 januari 2004 van R.J.W. van der Noll aan C.H.J.M. Abeln

³⁶ Voorts werd de bereidheid uitgesproken om planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van een erotisch uitgaanscentrum.

³⁷ De procedure is aanhangig bij de rechtbank Haarlem onder zaaknummer 191862/12/226

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

gemeente verkocht, althans niet voor € 25,= per m2. De dwaling aan de zijde van Beusenberg is volledig te wijten aan inlichtingen verstrekt door de gemeente en het niet (volledig) informeren van Beusenberg door de gemeente over de lopende planontwikkeling.”

Namens de gemeente is inmiddels verweer gevoerd tegen de gevorderde vernietiging . Voor het door de gemeente ingenomen standpunt –dat neerkomt op afwijzing van de vorderingen van Beusenberg- wordt verwezen naar de conclusie van antwoord van 13 juni 2012.

Uitgifteprijs gronden De Liede

In de procedure(s) tussen de gemeente en Beusenberg is het verwijt van Beusenberg aan de orde dat de gemeente een maximale uitgifteprijs voor de grond zou hanteren van €100,= per m2. Beusenberg stelt zich op het standpunt dat de gemeente aan de (toekomstige) particuliere eigenaren ook een maximale uitgifteprijs van €100,= heeft opgelegd³⁹. Die stelling is ook onderwerp van het voorlopig getuigenverhoor zoals dat is gestart door Beusenberg tegen de heer Van der Noll. Inmiddels is een aantal getuigen gehoord en zij verklaren over de maximale uitgifteprijs het volgende:

De heer R.J.W. van der Noll⁴⁰:

“U houdt mij voor productie 30 bij het verzoekschrift zijnde een brief d.d. 9 december 2003 van DVM aan de gemeente ter attentie van mij, waarin DVM aangeeft het optiecontract met Beusenberg te hebben beëindigd ondermeer vanwege “Het voornemen van de gemeente een maximumgrens aan de uitgifteprijs van de grond (€ 100,= per vierkante meter) te verbinden”. Deze brief herinner ik mij niet zozeer , maar ik kan wel zeggen dat het argument van DVM zoals hiervoor geciteerd onjuist is: het is niet aan de gemeente om de prijs te bepalen die partijen vragen cq. bieden voor gronden, hoogstens kan de gemeente proberen die prijs enigszins te beïnvloeden; in dat verband heeft de gemeente een prijs van €100,= per vierkante meter als indicatieve streefprijs gehanteerd.”

De heer A. Auer⁴¹:

“Ik kan mij niet herinneren dat in die contacten de heer Van der Noll ooit heeft gesproken over een maximale prijs voor gronduitgifte door de gemeente. Die prijs wordt door de gemeenteraad vastgesteld aan de hand van de bestemming. Mij is bekend dat de heer Ekeawagwu, destijds de enige grondeigenaar uit de Liede Zuid, bezwaar heeft gemaakt tegen een gronduitgifte prijs van €100 per vierkante meter maar verder weet ik daar niets van en heb ik daar niet mee te maken gehad.”

De heer J.L.N.M. Poulssen⁴²:

³⁹ Beusenberg baseert zich daarbij op een brief van 9 december 2003 van Dura Vermeer aan de heer Van der Noll

⁴⁰ proces-verbaal van getuigenverhoor van 8 februari 2012 in de zaak met nummer 372504/ HA RK 11-38 van de rechtbank te Rotterdam

⁴¹ zie vorige voetnoot.

“Binnen onze werkgroep is altijd aan de orde geweest dat de richtprijs voor een laagwaardig bedrijventerrein niet hoger zou mogen zijn dan ongeveer € 100,= per vierkante meter. Van een richtlijn of een voorschrift was geen sprake op dit terrein. Ik weet niet of de heer Vander Noll op enigerlei wijze naar buiten heeft gebracht dat € 100,= per vierkante meter de maximale gronduitgifteprijs zou worden.”

Wethouder A.T.H. van Dijk⁴³:

“In mijn gesprekken met de heer Van der Noll is destijds wel ter sprake gekomen dat een uitgifteprijs van € 100,= per vierkante meter wel eigenlijk het maximum moest zijn als wij de doelstellingen van een laagwaardig bedrijventerrein binnen onze gemeente wilden realiseren. Het is zeker niet uitgesloten dat de heer Van der Noll dit bedrag wel eens naar buiten heeft geuit, maar het is natuurlijk niet zo dat de heer Van der Noll die uitgifteprijs zelf zou kunnen bepalen, want dat is de bevoegdheid van het grondbedrijf van de gemeente dat ook die prijs van € 100,= per vierkante meter als richtprijs had genoemd en op basis van die richtprijs heeft de gemeente ook de koopprijs bepaald voor de aankoop van de gronden van Beusenberg, bij welke aankoop ik overigens niet als onderhandelaar betrokken ben geweest, hoewel ik er wel met hem over heb gesproken.”

In de herroepingsprocedure ten overstaan van het gerechtshof in Amsterdam heeft de gemeente in de antwoordakte van 3 juli 2012 het navolgende standpunt ingenomen:

De enige ‘voorwaarde’ die de gemeente heeft gesteld – vanuit haar planologische bevoegdheden – is dat de bestemming ter plaatse slechts laagwaardige bedrijven zou toelaten. Daarmee heeft de gemeente niet beoogd potentiële kopers te bewegen af te zien van de koop van gronden in De Liede West, in elk geval niet op een wijze die onrechtmatig is jegens Beusenberg of met het doel om Beusenberg te benadelen. De gemeente streefde een legitiem planologisch doel na, gelet op de gemeentelijke en regionale tekorten aan terreinen voor dergelijke bedrijven en het feit dat op zich in de gemeente een aantal laagwaardige bedrijven op minder geschikte locaties bevond. Die regionale behoefte blijkt eveneens uit de hiervoor als productie 14 overgelegde Uitvoeringsnota Laagwaardige bedrijventerreinen die op 9 maart 2004 door het College werd vastgesteld. Overigens is in die nota op bladzijde 4 onder het kopje ‘algemene aanpak’ als één van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van verschillende laagwaardige bedrijventerreinen genoemd dat “de uitgifteprijs per m² bouwrijpe grond rond ca. € 100,- bedraagt”. Dat uitgangspunt draagt ook daar niet het karakter van een voorwaarde, maar draagt het karakter van het formuleren van een aanname, nodig om de financiële haalbaarheid van de bovenplanse ontwikkelingen te kunnen toetsen. Immers, voor die ontwikkeling waren/zijn bijdragen nodig van ontwikkelende partijen (zie ook bladzijde 7 van de nota onder het kopje ‘Middelen’). Voor de vraag welke bijdragen de gemeente kan verlangen, dient mede onder ogen te worden gezien welke opbrengsten ontwikkelende partijen naar verwachting zullen kunnen behalen. Overigens laat het uitgangspunt zoals dat in de nota is verwoord, onverlet dat het ontwikkelende

⁴² proces-verbaal van getuigenverhoor van 16 mei 2012 in de zaak met nummer 372504/ HA RK 11-38 van de rechtbank te Rotterdam

⁴³ zie vorige voetnoot.

partijen te zijner tijd bij de uitgifte – als de markt dat toelaat – vrij staat om die uitgifteprijs te vragen die zij wensen.

De procedure Perk

Door de familie Perk⁴⁴ (hierna: Perk) zijn twee procedures tegen de gemeente gevoerd. In eerste instantie een kort gedingprocedure. Die werd verloren door Perk. Vervolgens is een bodemprocedure gevoerd. Bij vonnis van 14 januari 2009 zijn de vorderingen van Perk in de bodemprocedure afgewezen. De inzet van beide procedures was schadevergoeding. De gemeente zou jegens Perk onrechtmatig hebben gehandeld door zijn perceel tot laagwaardig bedrijventerrein te bestemmen terwijl aan Perk eerder andere toezeggingen zouden zijn gedaan. Omdat de waarde van de grond onder de aan Perk verstrekte hypothecaire geldlening uitkwam is de ABN AMRO (hypotheekgever) vervolgens tot uitwinning overgegaan.

Aan de beslissing van de rechtbank lagen de navolgende feiten ten grondslag (die dus deels hiervoor al aan de orden zijn gekomen):

In 1963 heeft Perk De Liede Noord gekocht. Toen Perk het terrein kocht luidde de bestemming “Agrarische doeleinden I” Op basis van die bestemming mochten alleen “niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwtjes” worden opgericht.

Op 2 oktober 1965 is het bestemmingsplan De Liede vastgesteld. De Liede Noord heeft hierin de bestemming “agrarische handels-en hulpbedrijven” gekregen. GS heeft echter goedkeuring aan het plan onthouden voor zover het de toevoeging “agrarische handels-en hulpbedrijven” had gekregen. Die onthouding van goedkeuring is in 1981 door de Kroon bevestigd.

Perk heeft op het terrein een aantal voorzieningen aangelegd. Zo is een aantal geasfalteerde wegen aangelegd en t.b.v. nutsvoorzieningen zijn kabels en leidingen ingegraven. Voor de bouw van een distributiehal is een aantal funderingspalen geheid en een asfalt laag over 4.500 m² aangebracht. Daarnaast is een betonnen laad-en lossteiger aangelegd.

In 1983 heeft de heer J. Achterstraat als directeur van Sociografisch Bureau De Meerlanden (namens de gemeente Haarlemmermeer) aan de familie Perk geschreven dat “Uw gronden in De Liede in feite onherroepelijk bestemd zijn voor bedrijven, omdat de Kroon de toevoeging “agrarische handels-en hulp” buiten de goedkeuring heeft gehouden” Die uitleg van de heer Achterstraat was onjuist. De oude bestemming bleef rusten op het gedeelte dat buiten de goedkeuring was gebleven.

In 1990 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor De Liede waarin het Perkterrein de bestemming “Bedrijfsdoeleinden I” krijgt. Dit bestemmingsplan is nooit vastgesteld.

Bij brief van 22 maart 1994 heeft de directeur van de Dienst RWE , F.A.L. Sodekamp, aan Perk –samengevat- geschreven dat conform beleidsuitgangspunten van de gemeente

⁴⁴ Het betreffen George Marinus Perk, Lizabeth Perk-Rademaker, Wilhelmina Louise Catharina Perk en Wilhelmus Johannes Perk.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

slechts beperkte regionaal gebonden bedrijfsactiviteiten konden worden bestemd. Voorts werd aangekondigd dat een herziening van het streekplan en structuurplan in voorbereiding was.

In 1999 is de Nota Segmentatiestrategie voor bedrijfsterreinen door het College van B&W goedgekeurd. In die nota wordt vastgesteld dat De Liede waarschijnlijk kan worden aangemerkt als extra locatie voor hervestiging van bedrijven uit het noorden van Haarlemmermeer en het zuiden van Kennemerland.

In 1999 doet DHV op verzoek van een aantal partijen⁴⁵ waaronder de gemeente Haarlemmermeer een haalbaarheidsonderzoek naar de "ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede". DHV concludeert dat ontwikkeling dient plaats te vinden met "een profiel van laag/middensegment als vertrekpunt".

Het Ontwikkelingskader De Liede van mei 2004 vermeldt over het Perk terrein:

"De Liede Noord heeft de bestemming Agrarische handels- en hulpbedrijven. (...) In het in februari 2003 vastgestelde Streekplan Noord-Holland Zuid is de Liede, inclusief de nieuwe gebieden Noord en Zuid met een paarse kleur aangegeven. Dit impliceert een bestemming als bedrijventerrein. Aangezien de provincie De Liede niet heeft voorzien met de bestemming "Schipholgebonden bedrijventerrein" gaan we ervan uit dat dit terrein niet Schipholgebonden bedrijven kan faciliteren, wat goed overeenkomst met het gewenste laagwaardige karakter van het terrein."

Bij brief van 27 december 2004 schrijft de gemeente aan Perk:

"In maart 2004 hebben wij de "uitvoeringsnota laagwaardige bedrijventerreinen" vastgesteld, waarin onder andere is aangegeven dat uw gronden ontwikkeld kunnen worden voor laagwaardig bedrijventerrein, (...)"

Bij brief van 2 maart 2005 heeft de ABN AMRO Bank aan Perk voorgesteld om tegen finale kwijting van de schuld die Perk aan de bank had, het Perkterrein en de beide woonhuizen van Perk te verkopen.

Uiteindelijk is het Perkterrein op 10 februari 2006 verkocht voor €3,4 miljoen aan Dura Vermeer Vastgoed B.V.

Op 15 en 23 april 2010 heeft de fractie van Sociaal Rechts Haarlemmermeer expliciet gevraagd of de gemeente achter de transactie van Dura Vermeer zat.⁴⁶ Het antwoord op de vraag luidde:

⁴⁵ Naast de gemeente zijn partij bij de intentieovereenkomst waarin wordt afgesproken dat DHV op gemeenschappelijke kosten onderzoek zal doen ABN AMRO N.V. als hypotheekhouder van het Perkterrein, Verom B.V., G.M. Perk, W.J. Perk en Johan Matser Projectontwikkeling B.V.

⁴⁶ zie brief van College van Burgemeester en Wethouders van 18 mei 2010, nummer 2010/27807.

**Reconstructie ontwikkeling
bedrijventerrein De Liede**

“Nee, de gemeente heeft in 2006 geen (ook niet via een tussenpersoon) gronden aangekocht in De Liede Noord. Het project De Liede bestaat uit drie deelprojecten: Noord, Zuid en West. Alleen in West heeft de gemeente gronden in eigendom. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld, die op 22 maart 2007 door uw raad is vastgesteld (raadsvoorstel 2007/4574).

Over de betrokkenheid van de gemeente bij bedrijventerrein De Liede geven wij u de volgende achtergrondinformatie. In 1999 is een aantal partijen een intentieovereenkomst aangegaan over bedrijventerrein De Liede. (...) Volgens deze intentieovereenkomst hebben partijen 1, 2, 3, 6 en 7 de intentie om gezamenlijk de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede ter hand te nemen. Het plan daarvoor was vastgelegd in het gemeentelijke “Plan van Aanpak Bedrijventerrein De Liede” van april 1999. Partijen 4 en 5 (G.M. en W.J. Perk) hebben met de overeenkomst aangegeven dat zij hun grond (aangekocht in 1996) wilden verkopen.

Eind 2006 hebben wij naar overleg met partijen de intentieovereenkomst ontbonden. De grond was inmiddels door G.M. en W.J. Perk verkocht aan Dura Vermeer (hetgeen ook bij het Kadaster is vastgelegd).

Vervolgens is de gemeente op 12 februari 2007 een intentieovereenkomst aangegaan met Dura Vermeer over De Liede Noord, met als doelstelling te onderzoeken onder welke voorwaarden de ontwikkeling van De Liede Noord door dura Vermeer kan plaatsvinden. In deze intentieovereenkomst is vastgelegd dat Dura Vermeer als grondeigenaar De Liede Noord zelf zou realiseren en de gemeente een kaderstellende, faciliterende en toetsende rol zou hebben. Er is derhalve geen sprake van afspraken over de verkoop van de gronden door Dura Vermeer aan de gemeente.

Dura Vermeer en de gemeente zijn vervolgens in september 2008 de ontwikkelingsovereenkomst De Liede Noord aangegaan. Op grond van deze ontwikkelingsovereenkomst realiseert Dura Vermeer het nieuwe bedrijventerrein.”

Beusenberg heeft in meerdere procedures naar voren gebracht dat ABN AMRO op voorspraak van de gemeente zou hebben verkocht aan Dura Vermeer voor een veel lager bedrag dan door een andere gegadigde zou zijn geboden⁴⁷. Van enige druk op ABN AMRO om het perceel aan Dura Vermeer te verkopen is niet gebleken. De gemeente kan de juistheid van het door Beusenberg ingenomen standpunt niet beoordelen maar ziet geen aanleiding om aan te nemen dat ABN AMRO genoeg zou hebben genomen met een aanzienlijk lagere koopsom van DURA Vermeer dan van een andere (serieuze) gegadigde.

⁴⁷ Zo schrijft de advocaat van Beusenberg in de “Akte na heropening tevens houdende wijziging van eis” van 22 mei 2012 ten behoeve van de heropende procedure bij het gerechtshof in Amsterdam: “De Liede Noord werd door de gemeente en ABN-AMRO in handen gespeeld van DURA Vermeer. Perk werd onder druk gezet door genoemde partijen, verstreekte ABN-AMRO een ongeclausuleerde volmacht tot verkoop waarna ABN-AMRO zijn positie (de Liede Noord) voor € 3.4 mio aan DURA Vermeer verkocht. De ABN-AMRO die ter zake van de verkoop als schuldeiser volledig de vrije hand had, verkoos een verkoop aan DURA Vermeer boven een verkoop aan Ekeagwu die via Goldstoff een bod van € 8 mio had neergelegd.”