Verslag van de hoorzitting van 16 december 2021 van de Commissie Bezwaren en Klachten (hierna: de commissie) inzake de bezwaren tegen:
1. het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Teylingen (hierna: het college) van 20 juli 2021, waarbij een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op percelen gelegen in het plangebied Nieuw Boekhorst te Voorhout, en
2. het besluit van de gemeenteraad van Teylingen van 23 september 2021, waarbij een gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op percelen gelegen in het plangebied Nieuw Boekhorst te Voorhout.

Aanwezig:

De heer mr. P. de Vries en de heer V. Zomer, namens de heren [redacted], [redacted] en [redacted] (bezwaarmakers 1), alsmede namens de heer [redacted] en [redacted] (bezwaarmakers 2)

Mevrouw mr. N. Haireche, de heer mr. J.J. Hoekstra, de heer N. Strating en de heer P. Schipper, namens Ballast Nedam Sigma B.V. en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna: Ballast Nedam), alsmede namens Interterra Beheer B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. (hierna: Heijmans) (bezwaarmakers 3)

De heer N. van Ginkel, werkzaam bij Novaform Vastgoedontwikkelaars West B.V. (hierna: Novaform), namens Holland Vastgoed Groep B.V. (hierna: HVG), de heer [redacted] en mevrouw [redacted], de heren [redacted], [redacted] en [redacted] (bezwaarmakers 5)

Mevrouw A. Stegeman en mevrouw ir. C.A.C. Frikkee (namens het college en de gemeenteraad)

De heer mr. W. van Steenbergen (voorzitter commissie)
Mevrouw mr. D.M.C. Hengst (lid commissie)
Mevrouw dr. J. Jansen (lid commissie)
De heer mr. E.J.M. Rietveld (ambtelijk secretaris commissie)

Afwezig: Mevrouw P.A.M. van der Mark en de heer C.A. Smolders, namens Blokhuis Beleggings- en Beheermaatschappij B.V. (bezwaarmaker 4)

De voorzitter opent de hoorzitting. Hij stelt de aanwezigen voor en licht de procedure toe. Voorts geeft hij aan dat de commissie het dossier heeft gelezen, in welk verband hij partijen vraagt zich te beperken tot zaken die in het dossier nog niet aan de orde zijn geweest. Vervolgens geeft hij het woord aan bezwaarmakers.

De heer De Vries overlegt een pleitnotitie. Een kopie is bij het verslag gevoegd (en wordt hier herhaald en ingelast).

De heer Van Ginkel merkt op dat de gemeente een voorkeursrecht kan vestigen om speculatie tegen te gaan en de regierol te behouden bij de verwezenlijking van ruimtelijk beleid. Het tegengaan van speculatie en het behouden van de regierol is in dit geval echter niet van toepassing. Hij wijst daarbij op de Intentieovereenkomst, die door de gemeente onder andere met Novaform is gesloten. Daarbij wijst hij met name op artikel 12. Code of conduct. Hij snapt dat de gemeente grip wil houden op de grondverwerving en op de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

Het vestigen van dit voorkeursrecht weerhoudt Novaform om deze aangegane intentieovereenkomst met de gemeente na te kunnen komen.

Mevrouw Haireche overlegt een pleitnotitie. Een kopie is bij het verslag gevoegd (en wordt hier herhaald en ingelast).

Mevrouw Stegeman legt uit dat het vrij simpel is. Als je de Intentieovereenkomst in ogenschouw neemt, is er een belangenafweging gemaakt. Het zijn twee totaal verschillende zaken. Het vestigen van een voorkeursrecht is publiekrecht en het sluiten van een intentieovereenkomst is privaatrecht en zijn twee verschillende zaken. Partijen, en dus ook de gemeente, zullen de gemaakte afspraken in de Intentieovereenkomst vooralsnog nakomen.

Mevrouw Frikkee wijst op de jurisprudentie over een intentieovereenkomst in samenhang met een voorkeursrecht en wijst daarbij op twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) in de gemeente Haaren in Brabant en een uitspraak over het voorkeursrecht, in samenhang met het vertrouwensbeginsel in de gemeente Wijk bij Duurstede. Zij was zelf bij deze twee zaken betrokken en het was een bittere rechtsgang voor de ontwikkelaars, want de vestiging van het voorkeursrecht is overeind gebleven. Volledigheidshalve verwijst zij voor de weerlegging van de gronden van bezwaar naar het verweerschrift van de gemeenteraad. Er moet nog een anterieure overeenkomst worden gesloten. Zij legt uit dat een voorkeursrecht onder andere kan worden gevestigd op grondslag van een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De gemeente heeft bij de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid. In dit geval is de gemeente bevoegd het voorkeursrecht te vestigen.

Mevrouw Hengst begrijpt uit de bezwaren ook dat de ontwikkelaars geen business case meer zien. Zij vraagt een reactie van mevrouw Frikkee hierop.

Mevrouw Frikkee wijst op de jurisprudentie dat de wetgever zelf bij de totstandkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) met het vestigen van een voorkeursrecht het te dienen algemene belang heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken.

Mevrouw Hengst vraagt naar het tijdspad. Er is eerder een voorkeursrecht in 2009 in Nieuw Boekhorst gevestigd en in 2012 van rechtswege vervallen. Nu is plotseling weer besloten een voorkeursrecht in Nieuw Boekhorst te vestigen. Destijds is volgens bezwaarmakers 1 en 2 gezegd dat zij er volgens de gemeente goed aan zouden doen, om, indien zij hun gronden wilden verkopen, hiervoor contact op te nemen met een projectontwikkelaar.

Mevrouw Frikkee volstaat met de opmerking dat er sprake is van voortschrijdend inzicht bij de gemeente.

De heer De Vries merkt op dat HVG de gronden heeft gekocht van bezwaarmakers 1 en van de heer Angevare. De heer Van Leeuwen heeft expliciet aan de gemeente gevraagd de grond te mogen overdragen aan een projectontwikkelaar en toen was medio vorig jaar HVG in beeld.

Mevrouw Stegeman benadrukt dat de heer Van Leeuwen niet bij de vestiging van het voorkeursrecht is betrokken.

De heer De Vries geeft aan dat HVG kort voor de vestiging van het voorkeursrecht kooptransacties met bezwaarmakers 1 en 2 heeft gesloten, omdat zij eerst de gronden aan een projectontwikkelaar hebben aangeboden. Alles ligt nu stil. Moeten zij hun gronden alsnog aanbieden aan de gemeente? Tot nu toe is er sprake van een hierover weifelend antwoord van de gemeente.

Mevrouw Stegeman vraagt of HVG nog in gesprek is met de heer [redacted] over de verkoop van zijn gronden.

De heer De Vries antwoordt ontkennend, maar HVG is wel met de heer Angevare in gesprek geweest.

Mevrouw Stegeman benadrukt dat de heer Van Leeuwen in de discussie over de vestiging van het voorkeursrecht niet relevant is. Zij heeft bezwaarmakers 1 en 2 gevraagd naar de koopovereenkomsten met HVG, maar zij heeft tot nu toe alleen onvolledige koopovereenkomsten gezien. Voor de gemeente is dat nu mistig.

De heer De Vries vraagt wat de gemeente nodig heeft in de ontwikkelfase. Het vestigen van het voorkeursrecht doorkruist dit nu en hij vraagt zich af wat de rol van de gemeente momenteel is.

De voorzitter vraagt aan mevrouw Stegeman om de regierol van de gemeente toe te lichten.

Mevrouw Stegeman wijst er op dat ook de grondeigendom en de planvorming voor de gemeente belangrijk zijn. De gemeente wil grip houden op het ontwikkelen van Nieuw Boekhorst in Voorhout.

De voorzitter vraagt of er voorwaarden gelden voor de aangewezen percelen in de nog vast te stellen Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen.

Mevrouw Stegeman merkt op dat zij dit niet snapt. Er is straks sprake van een algemeen verbindend voorschrift en het doelgroepenbeleid zal voor de gehele gemeente Teylingen gaan gelden en niet alleen voor Nieuw Boekhorst.

De voorzitter vraagt of in deze verordening de regierol van de gemeente niet zit.

Mevrouw Stegeman geeft aan dat in deze verordening een beetje regie van de gemeente zit, maar er is hier sprake van een geheel ander beleidsuitgangspunt. De Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen geldt niet per definitie voor Nieuw Boekhorst in Voorhout, want de gemeente kan in de anterieure overeenkomst hiervan afwijken.

De voorzitter vraagt waar de regierol van de gemeente dan wel relevant voor is.

Mevrouw Stegeman legt uit dat de regierol van de gemeente relevant is als grondeigenaar.

De voorzitter constateert dat het voorkeursrecht in 2009 eerder is gevestigd en dit is in 2012 weer vervallen.

Mevrouw Stegeman benadrukt dat de situatie veranderd is.

De voorzitter vraagt sinds wanneer de situatie veranderd is.

Mevrouw Stegeman legt uit dat dit sinds april 2021 het geval is, want toen bleek de regierol voor de gemeente toch weer erg belangrijk.

De voorzitter vraagt of er een bepaald gevoel was om dit te doen.

Mevrouw Stegeman antwoordt bevestigend, maar zij benadrukt dat de samenwerking met de marktpartijen uit de Intentieovereenkomst prima gaat, maar er zijn verschillende belangen.

De voorzitter vraagt of mevrouw Stegeman niet bij de gesprekken met de particuliere grondeigenaren in het plangebied Nieuw Boekhorst in Voorhout is geweest.

Mevrouw Stegeman antwoordt dat deze gesprekken voor haar tijd hebben plaatsgevonden. Zij weet wel dat de gronden van de heren [redacted] eerder zijn verkocht aan Ballast Nedam en toen weer terug zijn verkocht.

De voorzitter constateert dat het standpunt van het college en de raad is dat de Wvg simpele eisen voor het vestigen van een voorkeursrecht kent, maar hij vraagt of het vertrouwensbeginsel hierbij geen rol kan spelen.

Mevrouw Stegeman benadrukt dat er in 2018 nog geen sprake was van planvorming toen er door de gemeente onderhandeld werd met de heren Van Gent over grondverwerving. De gemeente staat voor het vertrouwensbeginsel.

De voorzitter vraagt wat de gemeente toen heeft gezegd en of daarbij toezeggingen zijn gedaan.

De heer De Vries geeft aan dat de gemeente toentertijd geen belangstelling had voor de gronden van de heren [redacted] en van de [redacted]. Daarna is met hen onderhandeld door HVG. Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt nu alles in dit plangebied geblokkeerd. Hij wijst daarbij op de precontractuele fase in het privaatrecht.

De heer Van Ginkel benadrukt dat de heer Van Leeuwen niet in het voorkeursrecht en in de planontwikkeling wordt meegenomen, omdat hier geen noodzaak toe bestaat. Novaform doet geen zelfrealisatie. De koopovereenkomsten gesloten met de heren [redacted] en de [redacted] kunnen nog aan de gemeente overgelegd worden en hij vraagt of de gemeente dan wel voldoende grip heeft. Hij vindt het allemaal discutabel, want Novaform doet nog steeds mee in de ontwikkelcombinatie. Er is nu juist geen grip op de grondposities door het vestigen van het voorkeursrecht door de gemeente en er is geen sprake van een glijdende schaal.

Volgens mevrouw Stegeman is dit echter wel het geval en zij wijst daarbij op het eerder vestigen van het voorkeursrecht op gronden van de heer [redacted] Dit speelde toen echter nog niet voor gehele plangebied.

De voorzitter vraagt of de gemeente onvoldoende krediet heeft om de gronden aan te kopen.

Mevrouw Stegeman antwoordt dat daarvoor eerst budget beschikbaar zou moeten worden gesteld, want de gemeenteraad beschikt hierover en hij moet het budget verstrekken. Stel dat de gronden worden aangeboden aan de gemeente dan wordt dit door de gemeente bekeken en wordt bij een voornemen tot aankoop een kredietaanvraag bij de gemeenteraad ingediend en bij een positieve beslissing tot aankoop overgaan. Er kan ook worden besloten niet tot aankoop over te gaan en zij verwijst daarbij naar het vestigen van het voorkeursrecht in het plangebied Hooghkamer in Voorhout.

Mevrouw Jansen heeft een verhelderende vraag voor Ballast Nedam. Zij wijst op 2.4 in de pleitnotitie van Straatman Koster advocaten, waarin staat dat de gemeente relevante informatie, die van belang is voor het project, niet met de ontwikkelaars heeft gedeeld. Blijkbaar is de vestiging van het voorkeursrecht uit de lucht komen vallen en zij vraagt waar de strijdigheid met de Intentieovereenkomst zit.

Mevrouw Haireche wijst op artikel 12. Code of conduct uit de Intentieovereenkomst en op de nog vast te stellen Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen.

Mevrouw Jansen vraagt of deze verordening expliciet aan de marktpartijen gemeld had moeten worden.

Mevrouw Haireche antwoordt bevestigend.

De voorzitter legt uit dat deze verordening voor het gehele grondgebied van de gemeente Teylingen zal gaan gelden, niet specifiek voor deze ontwikkellocatie.

De heer Hoekstra geeft aan dat het goed klinkt dat de gemeente bereid is af te wijken van de vestiging van het voorkeursrecht. Hij vindt het vreemd dat achter de rug van marktpartijen om een voorkeursrecht is gevestigd. Dit was een donderslag bij heldere hemel.

Mevrouw Stegeman merkt op dat het woonprogramma van de gemeente Teylingen is vastgesteld en dat Heijmans hierop heeft gereageerd. Zij benadrukt dat de gemeente Teylingen geen onbetrouwbare partij is.

De heer Hoekstra is van mening dat je geen contractspartijen moet verrassen met het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht en hij vindt het buitenproportioneel dat dit voor het gehele plangebied Nieuw Boekhorst in Voorhout geldt.

Mevrouw Stegeman geeft aan dat zij het met hem eens zou zijn, als er sprake zou zijn van een anterieure of samenwerkingsovereenkomst, maar betreft het alleen nog een intentieovereenkomst.

De heer Hoekstra merkt op dat hij kijkt naar artikel 12. Code of conduct uit de Intentieovereenkomst.

Mevrouw Jansen constateert dat marktpartijen het buitenproportioneel vinden dat op het gehele plangebied Nieuw Boekhorst te Voorhout een voorkeursrecht is gevestigd. Zij wijst op blz. 16 uit het verweerschrift van de gemeenteraad en vraagt naar de uitzonderingen voor de heer [redacted] en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Mevrouw Frikkee legt uit dat er op de gronden van de heer [redacted] al een voorkeursrecht gevestigd was. Op de gronden van het Hoogheemraadschap van Rijnland is dat niet het geval, omdat dit niet gebruikelijk is.

Mevrouw Jansen constateert dat deze uitzonderingen dus niet in het verweerschrift van de gemeenteraad genoemd hadden behoeven te worden.

Mevrouw Stegeman benadrukt dat vanuit het algemeen belang door de gemeente gekozen is om het gehele plangebied aan te wijzen in het kader van de Wvg.

Mevrouw Hengst constateert dat de structuurvisie is gebruikt om te kunnen dienen als grondslag voor de aanwijzing door de gemeenteraad. Zij vraagt of die structuurvisie voldoende duidelijkheid geeft over de vraag op welke kadastrale percelen deze voor een aanwijzing door de gemeenteraad exact betrekking hebben. Dit is een juridische vereiste.

Mevrouw Frikkee antwoordt ontkennend en wijst daarbij naar productie 4.10, behorende bij het verweerschrift van de gemeenteraad. Hierin is het gebied in kleur aangegeven. Een structuurvisie is voldoende als grondslag voor een aanwijzing door de gemeenteraad. Het moet hierbij gaan om door de gemeenteraad aangewezen gebieden.

Mevrouw Stegeman voegt hieraan toe dat de kadastrale percelen hierin passen. Zij toont dit aan de hand van een kaart aan.

Mevrouw Haireche wijst op de in haar pleitnotitie op blz. 4 aangehaalde uitspraak van de Afdeling.

De heer Hoekstra voegt hieraan toe dat de structuurvisie onvoldoende duidelijkheid biedt op de vraag over welke kadastrale percelen deze exact betrekking heeft, hetgeen wel door de Afdeling is vereist.

2e termijn

De heer De Vries merkt op dat hij blijft worstelen met de zorgvuldigheid door de gemeenteraad in relatie tot de gesloten Intentieovereenkomst. Hij benadrukt dat deze intentieovereenkomst is ondertekend in 2021. Tot op heden heeft hij nog steeds geen reden gehoord om een voorkeursrecht te vestigen. Wat betreft de heer [redacted] geeft hij aan dat er nog een fiscale discussie was. De verkoop van de gronden door de heer [redacted] via HVG en Novaform waren bijna afgerond.

De heer Van Ginkel voegt hieraan toe dat de overeenkomsten dateren van 20 mei 2021 en dat zij in juni 2021 zijn ondertekend. Vervolgens verlaat hij de hoorzitting i.v.m. een andere afspraak.

De heer Hoekstra benadrukt dat hij niet alleen spreekt namens Ballast Nedam maar ook namens Heijmans. Hij is van mening dat het vertrouwensbeginsel wel belangrijk is, ook bij de Wvg en wijst daarbij ook op het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 over gronduitgifte door overheden. Gevraagd wordt het vertrouwensbeginsel mee te nemen in het advies en het daaropvolgende besluit op bezwaar.

De heer Strating benadrukt dat er een Intentieovereenkomst is gesloten en hij ziet hierover heel weinig in het primaire besluit. Er is sprake van een gezamenlijke planvorming en gedeelde kosten.

Mevrouw Frikkee legt voor wat betreft de vermeende schending van het vertrouwensbeginsel uit dat de Wvg een belangrijk instrument voor grondverwerving door de overheid bevat en dat een "overval" inherent is aan dit instrument. Zij heeft om het overleggen van de volledige koopovereenkomsten met de [redacted] en de heren [redacted] gevraagd, om deze te kunnen checken op ontbindende voorwaarden, nabetaling, et cetera.

Mevrouw Stegeman voegt hieraan toe dat de gemeente transparant is. Zij wijst op de eerdere zaak bij de commissie over de vestiging van een voorkeursrecht van gronden van de heer [redacted]. De heer Van Ginkel was hiervan op de hoogte. Bij het vestigen van de Wvg ben je als gemeente gebonden aan geheimhouding en zij snapt dat dit vervelend is voor marktpartijen.

De heer Hoekstra merkt op dat het bij de Wvg gaat over particulieren waar de gemeente geen grip op heeft. Waarom wordt de Wvg nu ook gebruikt bij marktpartijen.

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen voor hun komst en toelichting. Hij legt de vervolgprocedure uit en hij sluit de hoorzitting.

De Commissie Bezwaren en Klachten,

i./v. [redacted]

De heer mr. W. van Steenbergen
voorzitter

[redacted]

De heer mr. E.J.M. Rietveld
secretaris

Notitie

Datum:	16 december 2021	Project:	WVG Nieuw-Boekhorst
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Diverse
Ons kenmerk:	V073397bx.21HVDIH.pdv	Betreft:	Pleitnotitie WVG Nieuw Boekhorst - [redacted]
Versie:	01_001		[redacted]

Geachte commissie,

Namens de heren [redacted] en de [redacted] wil ik graag het ingediende bezwaarschrift inzake het van toepassing verklaren van de WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) op hun percelen nader toelichten. Ik zal hier geen exposé geven van de geschiedenis. Daarover is tussen ons en de gemeente geen verschil van inzicht. Uit het verweerschrift van de gemeente blijkt, dat de gemeente tot voor kort geen beletselen zag in de verkoop van de betreffende percelen aan een private partij, in dit geval de Holland Vastgoed Groep. Via het contract tussen de Holland Vastgoed Groep en een van de partijen in de ontwikkelcombinatie, Novaform, worden deze gronden namelijk ingebracht in de ontwikkelcombinatie.. Door HVG en Novaform is dit ook in de overleggen die zij hebben gehad met de gemeente gemeld.
Met de ontwikkelcombinatie heeft de gemeente voorts in juni 2021 ook een overeenkomst gericht op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nieuw-Boekhorst gesloten. Vervolgens wordt enkele dagen na die ondertekening de uitvoering van een en ander geblokkeerd met het van toepassing verklaren van de WVG op de totale ontwikkeling/het totale gebied.

De reden waarom de gemeente hiertoe is overgaan wordt niet bij haar besluit en ook niet in het verweerschrift gemotiveerd. Zij beperkt zich tot de zinssnede, "de gemeente is inmiddels tot andere gedachten gekomen, wil haar regiefunctie meer inhoud geven en is bereid de gronden aan te kopen tegen nader over een te komen voorwaarden."

Niet bestreden wordt, dat een gemeente tot andere gedachten kan komen en zeker in het geval van de WVG moet zij daarbij de nodige ruimte hebben en snelheid kunnen betrachten om op snel wisselende omstandigheden te kunnen reageren. Dat ontslaat haar niet van de plicht om daarbij dan wel duidelijk en transparant te zijn in haar beweegredenen. Dat laatste is in dit geval volstrekt achterwege gebleven. Welke gebeurtenissen waren voor de gemeente aanleiding om haar besluit te nemen ? Zoals ook door andere bezwaarmakers is aangegeven, was er een proces in gang om alle in het plangebied aanwezige gronden, waaronder die van [redacted] en [redacted] in het consortium, waarmee de gemeente een overeenkomst heeft gesloten, in te brengen.

Alles overziende kan de conclusie niet anders zijn dat de gemeente haar besluit ongemotiveerd heeft genomen en om die reden kan het ook niet in stand blijven.

Kelvinbaan 40 2e verd., 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54
E info@lbpsight.nl | www.lbpsight.nl | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558 | KvK 30073990 | BTW NL007076083B01

Bezwaarschriftencommissie gemeente Teylingen, Gemeentehuis Lisse

SPREEKAANTEKENINGEN

16 december 2021 te 19:30 uur
Referentie: Z-21-208349

Inzake:

Ballast Nedam Sigma B.V., Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V., Interterra Beheer B.V. en Heijmans Vastgoed B.V.

hierna: **Ontwikkelaars**

Bezwaarmakers

Advocaten: mrs. N. Haireche en J.J. Hoekstra

Tegen:

Gemeenteraad van Teylingen

hierna: **Gemeenteraad**

Verweerder

Behandelaar: mw. A. Stegeman

1. Kern van het bezwaar

1.1. Kern van het bezwaar van de Ontwikkelaars is de belemmering die de vestiging van het voorkeursrecht (**het Besluit**") oplevert voor de ontwikkeling van het Projectgebied Nieuw Boekhorst ("**Projectgebied**"). De Ontwikkelaars menen dat het Besluit in strijd is met de tussen de Ontwikkelaars en (de publiekrechtelijke rechtspersoon) de Gemeente gesloten intentieovereenkomst van 11 juni 2021 ("**Intentieovereenkomst**") en het daaraan door de Ontwikkelaars ontleende vertrouwen. De Ontwikkelaars wensen graag in samenspraak met de Gemeente tot (zelf)realisatie van het woningbouwproject over te gaan. Reden waarom de Intentieovereenkomst is gesloten (samen met andere grondeigenaren). De vestiging van het voorkeursrecht op het gehele Projectgebied (dus ook de gronden van de Ontwikkelaars) is in dat verband buitenproportioneel en onnodig, zo menen de Ontwikkelaars.

2. De Intentieovereenkomst en het daaraan door de Ontwikkelaars ontleende vertrouwen

2.1. De Intentieovereenkomst omvat concrete afspraken over de ontwikkeling van woningbouw binnen het Projectgebied door onder meer de Ontwikkelaars. De Gemeente heeft door het aangaan van de Intentieovereenkomst bij de Ontwikkelaars het gerechtvaardigde vertrouwen

gewekt zich optimaal te zullen inspannen om in samenwerking met de marktpartijen en in transparantie te zullen handelen. Dit laatste vloeit ook voort uit de onderlinge *code of conduct* in artikel 12 van de Intentieovereenkomst, waarin expliciet is opgenomen dat: "*informatie die van belang is (c.q. kan zijn) voor het Project Nieuw Boekhorst met elkaar wordt gedeeld*".

2.2. Als gevolg van het Besluit kan de Gemeente haar contractuele afspraken uit de Intentieovereenkomst niet nakomen. Dit nu door de vestiging van het voorkeursrecht Novaform Vastgoedontwikkelaars West B.V. ("**Novaform**") haar grip binnen het Projectgebied is verloren. De Gemeente heeft dit ook bevestigd. Hiermee wijzigt de samenstelling van de marktpartijen en de partijen die grondpositie hebben binnen het Projectgebied. Het terugvallen van de "grippercelen" van Novaform in particuliere handen frustreert het doel van de Intentieovereenkomst om met de daarbij betrokken partijen op korte termijn tot een anterieure overeenkomst te komen. Op de particuliere eigenaren heeft de Gemeente immers geen grip, hetgeen tot vertraging in de planvorming kan leiden. Het Besluit beperkt dus eerder de regie van de Gemeente dan dat deze wordt versterkt.

2.3. Daarnaast staat het Besluit haaks op de Intentieovereenkomst, nu de vestiging van het voorkeursrecht het opereren van een op te richten projectvennootschap bemoeilijkt. Voor het inbrengen en uitgeven van bouwkavels in die vennootschap moeten de percelen door het Besluit namelijk steeds eerst worden aangeboden aan de Gemeente. Dit is omslachtig en zal leiden tot onnodige vertragingen.

2.4. De Gemeente gaat er in haar verweerschrift ook aan voorbij dat zij in strijd handelt met de Intentieovereenkomst, nu zij relevante informatie die van belang is voor het project niet met de Ontwikkelaars heeft gedeeld. En dit beperkt zich niet tot de ter discussie staande vestiging van het voorkeursrecht. Inmiddels hebben de Ontwikkelaars er – door eigen onderzoek – kennis van genomen dat de Gemeente eenzijdig en zonder overleg met de Ontwikkelaars de voorbereidingen voor het introduceren van een zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en doelgroepenverordening in gang heeft gezet. Dit terwijl dit voor de ontwikkeling van de woningen bij uitstek relevante punten zijn voor de Ontwikkelaars. Het bevreemdt de Ontwikkelaars dat zij dit soort zaken niet op voorhand van de Gemeente verneemt en de Gemeente een en ander niet met hen (als samenwerkingspartners) overlegt. Zulks aangezien de door de Gemeente beoogde maatregelen grote invloed hebben op de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het Projectgebied.

2.5. De Gemeente geeft in haar verweerschrift nog aan dat het vooraf kennis geven van de vestiging van het voorkeursrecht de werking van het voorkeursrecht zou doorkruisen. De Ontwikkelaars begrijpen deze opmerking in algemene zin, maar in het specifieke geval had het in de rede gelegen dat de Gemeente de inzet van haar grondbeleidsinstrumentarium op voorhand met haar samenwerkingspartners (zoals de Ontwikkelaars) zou afstemmen, in plaats van haar daar onaangenaam mee te verrassen.

3. Zelfrealisatie van de toegedachte bestemming door de Ontwikkelaars

3.1. De Gemeente stelt in het verweerschrift dat zij de wens en de kennis van de Ontwikkelaars om de Intentieovereenkomst gestand te doen niet in twijfel trekt, maar dat een beroep op zelfrealisatie nog niet aan de orde is. De Gemeente miskent hiermee dat de zelfrealisatie feitelijk al is gestart. De Ontwikkelaars hebben – in het licht van de Intentieovereenkomst – reeds kosten gemaakt voor (onder meer) de inschakeling van adviseurs voor de ontwikkeling van het Projectgebied. Nu het om een aanzienlijk aantal woningen en een groot gebied gaat, zijn deze al gemaakte kosten van grote omvang. Daarbij komt dat de Ontwikkelaars ook reeds een visiedocument hebben opgesteld met een compleet plan voor het Projectgebied inclusief aantal woningen. In totaal zijn de Ontwikkelaars al ongeveer anderhalf jaar bezig zich in te spannen voor de zelfrealisatie van (een deel van) het Projectgebied.

3.2. Overdracht van hun percelen aan derden met een ander doel dan ter uitvoering van de Intentieovereenkomst of speculatie behoort nadrukkelijk niet tot de intentie van de Ontwikkelaars. Dit maakt de vestiging van het voorkeursrecht op hun percelen onnodig. Zeker nu de Gemeente blijkens p. 13 van het verweerschrift met het voorkeursrecht beoogt meer grip te krijgen op gronden *in particulier eigendom* (waarmee kennelijk niet de gronden van de Ontwikkelaars worden bedoeld), is de vestiging van het voorkeursrecht op het gehele Projectgebied buitenproportioneel.

4. Gebrek aan deugdelijke belangenafweging

4.1. De vestiging van een voorkeursrecht op de percelen van de Ontwikkelaars is niet dienstig aan het algemeen / maatschappelijk belang, namelijk de ontwikkeling van woningen in het Projectgebied. Ook is de vestiging niet dienstig aan het belang van de Gemeente, nu het voorkeursrecht juist leidt tot een belemmering van de ontwikkeling van het Projectgebied en verlies aan regie. Het valt de Ontwikkelaars op dat de Gemeente in het verweerschrift slechts de algemene belangenafweging duidt die ten grondslag ligt aan de Wvg zelf, maar niet concreet ingaat op de belangenafweging in de voorliggende situatie. Zij verwijst voor een nadere toelichting naar het raadsvoorstel, maar ook dat is ter zake van de belangenafweging zeer summier.

4.2. Zo gaat de Gemeente voorbij aan de financiële belangen van de Ontwikkelaars en is geen rekening gehouden met het scenario dat de Gemeente, door het vestigen van het voorkeursrecht, haar contractuele afspraken uit de Intentieovereenkomst niet kan nakomen. Dit aspect en de gevolgen hiervan voor de nakoming van de Intentieovereenkomst en het tot stand komen van nadere afspraken (in een anterieure overeenkomst), is niet door de Gemeente in haar belangenafweging betrokken.[1] In het verweerschrift merkt de Gemeente hierover op dat de Intentieovereenkomst geen concrete, meetbare afspraken bevat, reden

[1] Zie in dit verband de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State , waaruit volgt dat ook de belangen die gemoeid zijn bij het nakomen van overeenkomsten bij het nemen van publiekrechtelijke besluiten nadrukkelijk door de gemeenteraad moeten worden betrokken (ECLI:NL:RVS:2014:986, r.o. 8.4).

waarom deze overeenkomst kennelijk niet meegenomen zou hoeven te worden bij belangenafweging. De Ontwikkelaars bestrijden dit. Los van het feit dat de Intentieovereenkomst wel degelijk concrete afspraken bevat, dienen ook niet- of minder meetbare afspraken te worden nagekomen en dús te worden betrokken bij de belangenafweging van het Besluit.

5. Onvoldoende krediet

5.1. Zoals in het bezwaarschrift toegelicht, valt de vestiging van het voorkeursrecht ook niet te rijmen met het feit dat de Gemeente momenteel geen krediet beschikbaar heeft voor aankopen van grond. Ook dit heeft de Gemeente nogmaals bevestigd in haar verweerschrift. Dit onderstreept dat het voor de toekomst nog onzeker is of door de gemeente überhaupt kan overgaan tot aankoop. Denk bijvoorbeeld aan de situatie dat de gronden tegelijk worden aangeboden. Er zal dan een grote hoeveelheid krediet beschikbaar moeten zijn. De Ontwikkelaars betwijfelen sterk of de Gemeente daar rekening mee houdt.

6. Structuurvisie te onbepaald

6.1. Tot slot is in het bezwaarschrift toegelicht om welke redenen volgens de Ontwikkelaars de structuurvisie 'Duurzaam Bloeiend', Structuurvisie 2030 gemeente Teylingen (25 juni 2015) te onbepaald is om te kunnen dienen als grondslag voor een aanwijzing door de gemeenteraad. Het gestelde in het verweerschrift van de Gemeente neemt niet weg dat de structuurvisie onvoldoende duidelijkheid biedt over op welke kadastrale percelen deze exact betrekking heeft, hetgeen wel is vereist.[2]

7. Conclusie

7.1. Gelet op vorenstaande verzoeken de Ontwikkelaars uw commissie om te adviseren het bezwaar gegrond te verklaren.

Deze zaak Project Nieuw Boekhorst Teylingen / voorkeursrecht wordt behandeld door N. Haireche en J.J. Hoekstra | Straatman Koster Advocaten | Postbus 717 3000 AS Rotterdam | T: +31 (0)10 240 04 47 | F: 010 - 24 00 448 | M: +31 (0)6 82 87 61 13 | E: najoua.haireche@straatmankoster.nl

[2] Zie in dit verband de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaruit volgt dat de rechtszekerheid eist dat een structuurvisie (voorheen (regionaal) structuurplan) en de daarbij behorende kaart voldoende concreet is om op basis daarvan te kunnen vaststellen op welke kadastraal bekende percelen zij betrekking heeft (ECLI:NL:RVS:2007:BB2530, r.o. 2.6.1).