

Bijlage d: Verwerking zienswijzenreacties op ontwerpraadsbesluit Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor Ontwikkelzone Zuidwest

Cd.	Naam
A.	Van der Feltz advocaten namens Aerdenhoutse Participatie Maatschappij B. V.
B.	Qualitas Juridische Dienstverlening namens Jongeneel B.V.
C.	Hielkema & co advocaten namens Postma Vleeswaren OG B.V.
D.	Lahoux Holding B.V.
E.	Spuigroep Vastgoed B.V.
F.	Baars Participatie B.V.
G.	Wieringa advocaten namens Stichting FGR Stephensonstraat
H.	Corten De Geer advocaten namens de eigenaren kadastraal perceel sectie S, 2587
I.	Hekkelman advocaten namens Westergracht Vastgoed B.V.
J.	Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V. namens Algu Finance B.V.
K.	De heer R. Heringa
L.	Kubiek Ruimtelijke plannen B.V. namens Beleggings-en exploitatiemaatschappij Nieuwburen B.V.

A. Van der Feltz advocaten namens Aerdenhoutse Participatie Maatschappij B. V.		
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Aerdenhoutse Participatie Maatschappij (APM) B.V. kan zich op nader aan te voeren gronden niet verenigen met het vestigen van het voorkeursrecht op haar gronden;	De zienswijze van APM wordt beschouwd als een 'pro forma' zienswijze. Gelet op het belang van het tijdig bestendigen van het voorlopig voorkeursrecht door de raad, is het niet mogelijk om APM een nadere termijn te geven voor het aanvullen van de gronden;
2.	De inhoudelijke gronden zullen nader worden toegelicht in het bezwaar tegen het collegebesluit dat voor de	De bezwarentermijn inzake het collegebesluit voor de voorlopige aanwijzing verstrijkt op 27 oktober as., ruim voor de behandeling van het raadsvoorstel inzake de bestendiging van het voorkeursrecht op 25 november 2021. APM kan voor de gemeenteraadsvergadering, door

	behandeling van het raadsvoorstel zal worden ingediend. De gemeenteraad ontvangt een afschrift van dit bezwaar.	middel van het inspreken bij de commissievergadering van 28 oktober, haar bezwaren/zienswijzen nader toe lichten zodat deze door de Raad meegenomen kunnen worden in de belangenafweging. Het bezwaar tegen het voorlopig voorkeursrecht geldt tevens als een bezwaar tegen de bestendinging van het voorkeursrecht door de Raad (artikel 6 lid 3 Wvg)
	B. Qualitas Juridische Dienstverlening namens Jongeneel B.V.	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Jongeneel B.V. (Jongeneel) zal tegen de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht nog een bezwaarschrift indienen;	Er is nog voldoende tijd om een bezwaarschrift in te dienen, de termijn verstrijkt op 27 oktober as. Het bezwaar tegen het voorlopig voorkeursrecht geldt tevens als een bezwaar tegen de bestendinging van het voorkeursrecht door de Raad (artikel 6 lid 3 Wvg)
2.	Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt Jongeneel beperkt in haar mogelijkheid om haar pand, waarin een bouwmarkt is gevestigd, te vervreemden;	Ondanks het vestigen van het voorkeursrecht blijft het nog steeds mogelijk om het pand, of liever de grond waarop het pand is gevestigd, te vervreemden. Alleen dient de grond in dat geval eerst te worden aangeboden aan de gemeente. Als de eigenaar van plan is om de grond, waarop een voorkeursrecht is gevestigd, te verkopen, dan is hij verplicht om deze grond, door middel van een aangetekende brief, eerst aan de gemeente aan te bieden tegen nader overeen te komen voorwaarden. Indien de gemeente niet binnen de wettelijke termijn van zes weken na ontvangst van de aangetekende brief reageert of aangeeft dat zij de grond niet wil kopen, dan mag de eigenaar gedurende drie jaar de grond die hij heeft aangeboden, verkopen aan een ander. De nieuwe eigenaar krijgt dan wel weer met het voorkeursrecht te maken. Als de gemeente aangeeft de grond wel te willen kopen, kan verder worden onderhandeld over de verkoopprijs. Doorgaans levert dit een marktconforme prijs op die kopers en verkopers ook met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten. Het gaat dan om de 'onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik' of de zogenaamde 'werkelijke waarde'.
3.	Als het pand (ingrijpend) moet worden verbouwd, wil Jongeneel de mogelijkheid behouden om dit te laten uitvoeren door een ontwikkelaar. Jongeneel draagt in dat geval het pand dan eerst over aan de ontwikkelaar en sluit vervolgens een langdurig huurcontract met de ontwikkelaar. Door het vestigen van het voorkeursrecht is	De hoofdregel dat, indien het voorkeursrecht van toepassing is, in geval van vervreemding de grond eerst aan de gemeente moet worden aangeboden geldt niet indien burgemeester en wethouders, op aanvraag van een vervreemder en op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen, daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij wel beperkingen opleggen (artikel 10 lid 6 Wvg).

	dit niet meer mogelijk en wordt Jongeneel beknot in haar ondernemersvrijheid.	Als het voor de bedrijfsvoering van Jongeneel noodzakelijk is dat het pand voor renovatie in eigendom wordt overgedragen aan een ontwikkelaar die de werkzaamheden vervolgens voor zijn rekening en risico uitvoert, hoeft het voorkeursrecht hier dus niet aan in de weg te staan mits dit in overleg met de gemeente gebeurt. Het college kan hierbij wel beperkingen opleggen bijvoorbeeld ten aanzien van de verkoopprijs zodat zij de gronden uiteindelijk niet tegen een veel hogere prijs hoeft terug te kopen van de ontwikkelaar. Daarnaast is de nieuwe eigenaar, de ontwikkelaar in dit geval, ook weer gewoon aan het eenmaal gevestigde voorkeursrecht gebonden.
4.	Als Jongeneel haar bedrijfsactiviteiten zou willen verplaatsen en het pand verkoopt, komen de door haar gedane investeringen niet terug in de marktwaarde van het pand. Hierdoor wordt Jongeneel beperkt in haar bedrijfsactiviteiten.	De gedane investeringen komen wel degelijk terug in de marktwaarde van het pand. In het geval van een bedrijf of onderneming, waarin de onroerende zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd, kan de eigenaar immers eisen dat deze ook door de gemeente worden aangekocht (artikel 11 lid 4 Wvg).
5.	Aangezien het college geen nadere informatie geeft over de eigenaren die voornemens zijn om hun gronden te verkopen, plaatst Jongeneel vraagtekens bij de door het college gestelde noodzaak om het voorkeursrecht te vestigen om grondspeculatie tegen te gaan.	Het voorkomen van (mogelijke) prijsopdrijving is voldoende om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Hiervoor behoeven nog geen concrete aanwijzingen te bestaan dat gronden met dit doel door derden zullen worden aangekocht. Het besluit hoeft in dit opzicht dan ook niet nader te worden gemotiveerd.
6.	Indien grondspeculatie op de loer zou liggen was dit volgens Jongeneel al in 2019, na de vaststelling van de ontwikkelvisie Zuidwest het geval geweest. Het college motiveert niet waarom door het toegekende bedrag vanuit de Woningbouwimpuls (WBI-subsidie) het risico groter is geworden.	Sinds de vaststelling van de Ontwikkelvisie Zuidwest is het risico op grondspeculatie inderdaad groter geworden omdat vanaf dat moment duidelijk is geworden dat het gebied zal worden ontwikkeld. Door het toekennen van een budget door het Rijk vanuit de Woningbouwimpuls is het risico op grondspeculatie verder toegenomen omdat daarmee de realisatie van de beoogde ontwikkeling voor de gemeente financieel haalbaar is geworden. De gemeente kan met behulp van dit beschikbare budget, concrete stappen zetten, waaronder de aankoop van gronden indien nodig, om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Tekst uit het raadsvoorstel: <i>De planontwikkeling van het gebied is in een stroomversnelling terecht gekomen na de toekenning van de WBI. Hiermee is het ontwikkelrisico voor de gemeente enorm afgenomen. Hierdoor nemen de zekerheden voor eigenaren toe dat het plan er ook daadwerkelijk komt. Mede gezien de oververhitting van de woningmarkt, neemt de kans op speculatie toe.</i>

7.	Het doel van het vestigen van het voorkeursrecht is om te voorkomen dat de prijzen voor potentiële huizenkopers wordt opgedreven. Het vestigen van het voorkeursrecht voorkomt echter niet dat projectontwikkelaars hoge winsten kunnen realiseren aangezien in de Grondnota 2018 staat dat de door de gemeente verworven gronden, voor dezelfde prijs als waarvoor zij het heeft gekocht, kan doorverkopen aan een ontwikkelaar.	In de 'Nota Grondbeleid 2018 e.v.' van de gemeente staat beschreven (p.16) dat er een aantal methoden is om grondprijzen vast te stellen. Afhankelijk van de functie gebeurt dat residueel, via een grondquote, comparatief of met een kostprijsberekening. In de nota grondprijnsbeleid wordt het grondprijnsbeleid vastgesteld voor de verschillende functies in de markt zoals woningbouw, maatschappelijke functies, bedrijventerreinen, vrijetijdsvoorzieningen etc. Voorts staat in de nota grondbeleid beschreven dat de gemeentegrond op verschillende manieren kan uitgeven, namelijk via verkoop, verhuur of erfpacht. Bij verkoop heeft tender de voorkeur omdat daarbij vanzelf marktwerking ontstaat. Partijen schrijven in met een grondbod en een aanneemsom voor het bouw- en woonrijp maken. Het programma bepaalt de prijs. Een zogenaamde '1-op-1-verkoop' is slechts onder voorwaarden mogelijk maar geniet niet de voorkeur.
8.	In de ontwikkelvisie (p. 24) staat vermeld dat de gemeente met de huidige gebruikers in gesprek gaat en dat gezamenlijk zal worden gezocht naar mogelijkheden om het gebied te ontwikkelen. Aangezien Jongeneel nog niet in de gelegenheid is gesteld om hierover in gesprek te gaan met de gemeente, is het vestigen van het voorkeursrecht prematuur en niet proportioneel.	Gesprekken en samenwerking met de huidige gebruikers en grondeigenaren zijn essentieel voor het slagen van de beoogde ontwikkelingsstrategie waarvan het vestigen van het voorkeursrecht juist onderdeel van uitmaakt. <i>Deze ontwikkelstrategie houdt in dat de gemeente een ruimtelijke ontwikkelvlek aanwijst en de dominante grondeigenaar verzoekt een integraal plan voor de ontwikkelvlek te ontwikkelen en tot overeenstemming te komen met de overige (kleinere) eigenaren in de ontwikkelvlek. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat er geen derden in de planontwikkeling worden betrokken. Met behulp van het voorkeursrecht kan de gemeente de restgronden bovendien, onder marktconforme condities, doorverkopen aan de dominante grondeigenaar.</i>
9.	De gemeente had zich kunnen en moeten beperken door de aanwijzing alleen te laten gelden voor de gronden waarvan zij wist of vermoedde dat deze zouden worden vervreemd. Dit geldt niet voor het perceel van Jongeneel.	Het vestigen van het voorkeursrecht voorkomt dat derden strategisch grondaankopen kunnen doen waardoor de beoogde ontwikkeling van het gebied wordt bemoeilijkt. Gelet op de omvang van het gebied en de voorliggende ontwikkelopgave is het niet voldoende om het voorkeursrecht te beperken tot de gronden die vermoedelijk zouden worden vervreemd. Door het vestigen van het voorkeursrecht voor het hele gebied kan de gemeente daadwerkelijk sturing geven aan de gewenste ontwikkeling. Met het eerste recht van koop kan de gemeente haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied beter realiseren en meer invloed hebben op de voortgang. Daarnaast heeft de gemeente, indien zij gronden heeft gekocht, ook de mogelijkheid om door middel van bv (grond) ruil, deelontwikkelingen elders in het gebied mogelijk te maken. Het maakt de

		gemeente naast de publiekrechtelijke speler dus ook een privaatrechtelijke speler in de gebiedsontwikkeling.
10.	Gelet op de nog resterende, beperkte woningbouwopgave binnen de gemeente, ervan uitgaande dat de huidige plannen worden gerealiseerd, heeft het college op onjuiste gronden gebruik gemaakt van haar bevoegdheid om het (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. De resterende woningbouwopgave kan ook op een andere wijze worden gerealiseerd. De inzet van het voorkeursrecht is in dit opzicht dan ook in strijd met de doelstelling van de Wvg.	De gewenste groei voor de gehele gemeente in de periode 2016 tot en met 2025 uit het coalitieprogramma 2018-2022 bedraagt 10.000 woningen. Deze woningen worden grotendeels gerealiseerd in de door de gemeente aangewezen (8) gebieden, ontwikkelzones, waarvan de ontwikkelzone zuidwest (OZZW) er één is. In deze ontwikkelzone worden circa 2.000 woningen gerealiseerd. De geplande woningbouw in deze zone maakt deel uit van de totale plancapaciteit van de gemeente. Zonder deze woningen kan deze capaciteit niet worden behaald. Zonder de vestiging van het voorkeursrecht is de beoogde ontwikkeling van het gebied in ieder geval complexer, risicovoller en vooral kostbaarder.
	C. Hielkema & co advocaten namens Postma Vleeswaren OG B.V.	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Postma Vleeswaren OG B.V. (Postma) heeft bezwaar gemaakt tegen het (voorlopige) aanwijzingsbesluit van het college. Verzocht wordt om het bezwaar tevens in behandeling te nemen als zienswijze in het kader van het voorgenomen raadsbesluit.	Dit bezwaarschrift wordt conform het verzoek meegenomen als zienswijze in het kader van de besluitvorming door de Raad. Het bezwaarschrift tegen het collegebesluit inzake de voorlopige aanwijzing zal daarnaast de bezwarenprocedure doorlopen die is beschreven in H7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Indien Postma van mening is dat in het raadsbesluit tot het vestigen van het voorkeursrecht niet voldoende is tegemoetgekomen aan de zienswijzen, dan wordt het bezwaar tegen de voorlopige aanwijzing bovendien aangemerkt als bezwaar tegen het raadsbesluit.
2.	Uit het bestreden besluit blijkt geenszins welke bestemming aan de aangewezen gronden wordt toegedacht. Er wordt in het besluit zelfs geen globaal beeld gegeven van de toegedachte bestemming aan de gronden.	Hoewel in het collegebesluit wel wordt verwezen naar de ontwikkelzone Zuidwest, wordt in het besluit zelf niet duidelijk aangegeven wat met de beoogde ontwikkeling wordt bedoeld. Met de vaststelling van de Ontwikkelvisie Zuidwest in 2019, is een richtinggevend toekomstperspectief voor de ontwikkelzone vastgesteld. De ontwikkelzone Zuidwest is gelegen in het midden van de wijk Houtvaartkwartier, van oudsher een functioneel en industrieel landschap met weinig groen. Werken en economie zijn de voornaamste functies in dit gebied. De openbare ruimte is functioneel ingericht. De bedoeling is om in deze ontwikkelzone circa 2.000 woningen toe te voegen waarbij het voorzieningenniveau zal meegroeien zodat er een (gemengd) woon-werkgebied ontstaat. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ('Pijlsaan e.o.') zijn de gronden binnen de ontwikkelzone grotendeels bestemd voor bedrijvigheid. Omdat wonen en

		bebouwing hoger dan twee tot drie lagen, op basis van dit bestemmingsplan in het grootste deel van de zone niet toegestaan, is het toevoegen van woningen planologisch niet mogelijk. In het raadsbesluit wordt, op basis van de Ontwikkelvisie voor het gebied, een globaal beeld gegeven van de toegedachte bestemming aan de gronden.
3.	Zelfs als de toegedachte bestemming zou blijken uit de Ontwikkelvisie Zuidwest, voldoet dit nog niet aan de vereisten van artikel 6 Wvg. Op grond van dit artikel dient de toegedachte bestemming immers in het aanwijzingsbesluit zelf te worden opgenomen.	Omdat in het collegebesluit geen globaal eindbeeld is opgenomen van de toegedachte bestemming, voldoet de voorlopige aanwijzing formeel gezien niet aan de vereisten van artikel 6 Wvg. Uit de ontwikkelvisie en het ter plaatse geldende bestemmingsplan blijkt echter dat aan de gronden in de ontwikkelzone een niet-agrarische bestemming is toegedacht en dat het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Aangezien het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking treedt, komt te vervallen, is het waarschijnlijk niet noodzakelijk om dit besluit in bezwaar te herstellen. In het raadsbesluit is wel een globaal eindbeeld van de toegedachte bestemming opgenomen.
4.	Daarnaast draagt de Ontwikkelvisie slechts het karakter van een proces-en ambitiedocument. De ambities en uitgangspunten in de Ontwikkelvisie zijn echter (nog) niet vertaald in een toegedachte bestemming.	Op grond van artikel 6 lid 1 Wvg kunnen burgemeester en wethouders gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. De toegedachte bestemming hoeft nog niet te zijn opgenomen in een structuurvisie en/of in een bestemmingsplan. De ambities en uitgangspunten uit de Ontwikkelvisie zijn voldoende om een (globaal) eindbeeld te kunnen schetsen ten aanzien van de toegedachte bestemming.
5.	Het collegebesluit voldoet niet aan de vestigingsvereisten van artikel 6 Wvg. Bovendien zijn in het besluit, conform artikel 3 lid 2 onder b Wvg, niet de grootte van elk van de betreffende percelen volgens de kadastrale registratie vermeld.	In bijlage 1 van het collegebesluit is een 'Markering eigendommen waar de WVG op gevestigd wordt' opgenomen. Op deze markering zijn o.a. de schaal, de kadastrale indeling en de aansluiting van de aangewezen gronden aan het daaromheen gelegen gebied aangegeven. Hiermee voldoet de markering, behalve voor wat betreft de sectie-indeling, aan de vereisten uit het Besluit voorkeursrecht gemeenten (Bvg). Daarnaast ontbreekt een vermelding van de grootte van de aangewezen percelen volgens de kadastrale registratie. Dit zal alsnog worden opgenomen in het 'Overzicht eigenaren 'voorlopige aanwijzing Wvg' dat als bijlage 2 bij het collegebesluit is gevoegd. Ook hiervoor geldt dat, aangezien het besluit van rechtswege komt te vervallen, het waarschijnlijk niet nodig is om dit alsnog, in de beslissing op bezwaar, te repareren.

		In het raadsbesluit is dit hersteld.
6.	In het voorlopig aanwijzingsbesluit is niet deugdelijk gemotiveerd op grond van welke urgente ontwikkelingen in de grondmarkt het voor het college noodzakelijk was om gebruik te maken van deze aanwijzingsbevoegdheid.	Zie beantwoording zienswijze onder B. 5 (Jongeneel).
7.	Voor zover er al concrete aanwijzingen waren dat enkele eigenaren hun gronden zouden willen verkopen, was het voldoende geweest om het voorkeursrecht alleen op die gronden te vestigen. Het vestigen van het voorkeursrecht op het gehele gebied is disproportioneel.	Gelet op de omvang van het gebied en de voorliggende ontwikkelopgave is het niet voldoende om het voorkeursrecht te beperken tot de gronden die vermoedelijk zouden worden vervreemd. Met de voorgestelde beperkte vestiging van het voorkeursrecht kan de gemeente nog niet de gewenste sturing geven aan de beoogde ontwikkeling. Het vestigen van het voorkeursrecht op het gehele gebied is derhalve niet disproportioneel maar noodzakelijk om de gewenste doelstellingen vanwege het vestigen van het voorkeursrecht te behalen.
8.	Ook in het voorgenomen raadsbesluit wordt aan de betrokken gronden geen afwijkende bestemming toegedacht. Het raadsbesluit voldoet hierdoor niet aan de vestigingsvereisten van artikel 5 Wvg.	Op het moment van vestiging van het voorkeursrecht, hoeft het nog niet zeker te zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Het is voldoende dat wordt toegelicht dat het voorkeursrecht is gevestigd om te voldoen aan de woningbehoefte, de regie te houden bij het realiseren van de nieuwe woningen en (mogelijke) prijsopdrijving tegen te gaan, zie o.a. de uitspraken van de ABRvS d.d. 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1989) en 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1638). Het voorkomen van (mogelijke) prijsopdrijving is dus voldoende om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Hiervoor behoeven nog geen concrete aanwijzingen te bestaan dat gronden met dit doel door derden zullen worden aangekocht. Dit geldt temeer voor een vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg omdat de raad juist dan voor de vaststelling van een bestemmingsplan of structuurvisie slagvaardig kan optreden en kan voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd, zie ABRvS 28 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW0295.
9.	De ambities uit de Ontwikkelvisie Zuidwest zijn nog onvoldoende concreet om als basis voor een toegedachte bestemming te kunnen dienen.	Zie beantwoording zienswijze onder 2.
10.	Op grond van de rechtspraak in het kader van artikel 5 Wvg is in ieder geval vereist dat een globale bestemming is toegedacht aan de gronden. Dat is op grond van de	Zie beantwoording zienswijze onder 8 en 2.

	beschikbare visies, ambities en processen voor het gebied nog niet het geval.	
11.	In het raadsbesluit wordt niet aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. Ook dit is, mede gelet op de wetsgeschiedenis, in strijd met artikel 5 Wvg.	Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (art. 9 lid 3 Wvg). Ook in dat geval kan gedurende twee jaar geen nieuw voorkeursrecht worden gevestigd (art. 9c Wvg). Indien tijdig een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht van rechtswege gelden tot uiterlijk drie jaar na vaststelling van de structuurvisie respectievelijk tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het is de bedoeling om binnen 3 jaar na het vestigen van het voorkeursrecht een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor het gebied vast te stellen. Volgens de planning zou dit bestemmingsplan al in het voorjaar van 2022 (dus nog net vóór de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2022) ter visie gelegd kunnen worden. Het vervolgproces, tot aan de vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen in het raadsbesluit.
12.	De rijksbijdrage vanuit de Woningbouwimpuls wordt ten grondslag gelegd aan de motivering van het voorkeursrecht terwijl het de bedoeling is om in het gebied ook andere ambities te realiseren die buiten het terrein van de woningbouw vallen. Hierdoor ligt tevens ongeoorloofde staatssteun op de loer waardoor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt belemmerd.	Zoals is opgenomen in het raadsvoorstel is de planontwikkeling van het gebied in een stroomversnelling terecht gekomen na de toekenning van de WBI. De in dit kader verstrekte gelden zullen uitsluitend worden besteed aan de beoogde toevoeging van de circa 2.000 woningen in het gebied. Deze ontwikkeling zal tevens van invloed zijn op de transformatie van de (overige) functies binnen het gebied maar hiervoor zal de WBI niet worden ingezet.
	D. Lahoux Holding B.V.	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Vanwege het feit dat de brieven zijn verstuurd naar het foutieve adres, is Lahoux Holding B.V. (Lahoux) slechts per toeval op de hoogte geraakt van de (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht. Het besluit is derhalve onzorgvuldig voorbereid.	In de eerste brief waarin mededeling werd gedaan van het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht, was het adres van het perceel waarop de Wvg gevestigd zou worden, foutief vermeld. In de brief stond abusievelijk het adres van de eigenaar vermeld in plaats van het desbetreffende perceel. Naar aanleiding hiervan is een 'herstelbrief' gestuurd met de juiste aanduiding van het perceel waarop de Wvg is gevestigd en een excuus dat de eerste brief niet in orde was.

		In het gemeentelijk adressenbestand, dat o.a. uitgaat van de gegevens in Kadaster, staat voor Lahoux Holding BV, het (bedrijfs)adres aan de Vlamingstraat vermeld. Op basis van deze gegevens zijn wij er derhalve vanuit gegaan dat dit het juiste adres is. Volgens 'google maps' is op voornoemd adres overigens het bedrijf Lahoux Consulting gevestigd. Dit bedrijf lijkt, gelet op de naam, een relatie te hebben met de B.V. Naar aanleiding van de ingekomen (pro forma) zienswijze is getracht om telefonisch contact te leggen met de vertegenwoordiger van Lahoux om de mogelijkheid te bieden om de zienswijze mondeling toe te lichten zodat deze meegenomen kan worden in de afweging van de raad. Daarnaast is Lahoux (per -e-mail) geattendeerd op de mogelijkheid om in te spreken bij de raadscommissie bij de voorbereiding van de besluitvorming over het bestendigen van het voorkeursrecht. Hiervoor wordt separaat een uitnodiging gestuurd waarbij ook de gelegenheid wordt geboden om de zienswijzen nader schriftelijk toe te lichten dan wel te reageren op het zienswijzenoverzicht.
2.	Hierdoor is er tevens onvoldoende tijd/gelegenheid om zienswijzen tegen de vestiging van het voorkeursrecht, binnen de daarvoor gestelde termijn, kenbaar te maken.	Gelet op de wettelijke termijn voor de Raad om na het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college, het voorkeursrecht te bestendigen, kan de termijn voor het indienen van zienswijzen niet worden verlengd.
3.	In de eerdere gesprekken die met de gemeente zijn gevoerd is steeds benadrukt dat de beoogde ontwikkelingen zullen plaatsvinden op basis van vrijwilligheid. De vestiging van het voorkeursrecht past niet in dit uitgangspunt.	Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de eigenaar verplicht is om de grond aan de gemeente te verkopen of dat de gemeente de grond uiteindelijk zal kopen. De eigenaar blijft vrij om te beslissen of hij zijn grond al dan niet wil verkopen. Omdat het voorkeursrecht niet dwingt tot verkoop maar het uitsluitend gaat om vrijwillige verkoop tegen een marktconforme prijs, past de toepassing van het voorkeursrecht binnen het uitgangspunt van vrijwilligheid.
	E. Spuigroep Vastgoed B.V.	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Spuigroep Vastgoed B.V. (Spuigroep) verzoekt de gemeente per e-mail om de termijn voor het indienen van de zienswijze met een week te verlengen.	Zie beantwoording zienswijze D.2 (Lahoux).

	Daarnaast is op 6 oktober 2021 per aangetekende brief een zienswijze ingediend.	Daarnaast is getracht om naar aanleiding van de ingekomen (pro forma) zienswijze, telefonisch contact te leggen met Spuigroep om de mogelijkheid te bieden om de zienswijze mondeling toe te lichten zodat deze meegenomen kan worden in de afweging van de raad. Spuigroep is daarnaast (per e-mail) geattendeerd op de mogelijkheid om in te spreken bij de raad bij de besluitvorming over het bestendigen van het voorkeursrecht. Hiervoor wordt separaat een uitnodiging gestuurd waarbij ook de gelegenheid wordt geboden om de zienswijzen nader schriftelijk toe te lichten dan wel te reageren op het zienswijzenoverzicht. Aangezien binnen de termijn nog een schriftelijke zienswijze is ingediend zal deze worden meegenomen in de besluitvorming door de raad.
2.	Op de percelen S 2292 en 2395 is een gebouw (Motorhuis) gevestigd waarvan de heer E. Hoogeveen eigenaar is. Het pand wordt verhuurd aan Motorhuis, onderdeel van het Spuigroep concern. Vanwege de vele investeringen die Motorhuis heeft gedaan aan het pand, heeft zij, als tegenprestatie, een eerste recht van koop en een hypotheekrecht verkregen van de grondeigenaar.	Verhuur, het recht van hypotheek en/of het eerste recht van koop worden in de Wvg niet genoemd als (beperkte) rechten die vallen onder het voorkeursrecht. Hierdoor behoeft de gemeente bij het vestigen van het voorkeursrecht in beginsel geen rekening te houden met deze rechten, ook al staan deze wellicht ingeschreven in het Kadaster. Het hypotheekrecht staat in beginsel ook niet in de weg aan de uitoefening van het voorkeursrecht. Bij een regulier gevestigde hypotheek ligt het immers niet voor de hand dat sprake is van een transactie waarbij de zeggenschap over en het economisch bij de onroerende zaak in enigerlei mate is overgedragen.
3.	Vanwege de vestiging van het voorkeursrecht kunnen de voornoemde afspraken door de eigenaar niet worden nagekomen waardoor Motorhuis/Spuigroep schade lijdt.	De gemaakte afspraken kunnen slechts worden nagekomen indien wordt voldaan aan de in artikel 10 lid 3 onder a t/m c en lid 4 Wvg genoemde vereisten, zie ook beantwoording zienswijze onder G.2 (Stichting FGR Stephensonstraat). De investeringen die aan het pand zijn gedaan moeten in beginsel worden meegenomen bij de waardebepaling indien de gemeente besluit om, nadat de grond aan haar door de eigenaar wordt aangeboden, de grond te kopen. Spuigroep dient derhalve op basis van de met de eigenaar gemaakte afspraken, aan hem een vergoeding te vragen voor de eventueel te lijden schade.
4.	Het toepassen van het voorkeursrecht past niet in het gemeentelijk beleid dat uitgaat van faciliterend grondbeleid (p. 11 Nota grondbeleid 2018 e.v.). Het toepassen van het voorkeursrecht behoort bij actief grondbeleid.	In de Nota grondbeleid 2018 e.v. staat ook vermeld (p.13) dat er argumenten zijn waarom het de voorkeur heeft om vanuit de facilitaire rol op de grondmarkt te opereren maar dat de gemeente een actieve rol niet wil uitsluiten: “Bij bepaalde omstandigheden kan het nodig zijn dat de gemeente kiest voor actieve productie. Het gaat daarbij om: - maatschappelijke noodzaak; - sterke grondpositie in combinatie met financiële potentie en beperkt risicoprofiel;

		- faciliteren van de ontwikkeling.” Het toepassen van het voorkeursrecht is niet in strijd met het gemeentelijke (faciliterende) grondbeleid. Het gaat in dit geval immers om een maatschappelijke noodzaak (de bouw van circa 2.000 woningen), gelet op het beschikbaar stellen van de WBI vanuit het Rijk is het risicoprofiel beperkt en het faciliteert de beoogde ontwikkeling in Zuidwest.
5.	Daarnaast staat expliciet in de (concept) Ontwikkelvisie Zuidwest vermeld dat wordt gezocht naar samenwerking met marktpartijen en huidige eigenaren en ontwikkelaars. Spuigroep mocht er derhalve op vertrouwen dat geen gebruik zou worden gemaakt van het voorkeursrecht.	Het vestigen van het voorkeursrecht sluit de samenwerking met de eigenaren en gebruikers binnen het gebied niet uit. Het voorkeursrecht biedt juist kansen om deze samenwerking te faciliteren door bijvoorbeeld grondposities te ruilen.
6.	Het besluit is niet voldoende gemotiveerd. Het ligt in deze complexe binnenstedelijke herontwikkeling immers niet voor de hand dat er gemakkelijk een waardestijging zal plaatsvinden middels speculatie.	Het voorkomen van (mogelijke) prijsopdrijving is voldoende om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Het besluit behoeft in dit opzicht dan ook niet nader te worden gemotiveerd. Daarnaast ligt het voor de hand dat de gronden in het gebied, gelet op de beoogde transformatie van bedrijven naar wonen, in waarde zullen stijgen. Vanwege de mogelijke prijsopdrijving wordt het kostbaarder om de gewenste ontwikkeling te realiseren waardoor het voor ontwikkelaars minder aantrekkelijk wordt om de gronden te verwerven dan wel om mee te werken aan de beoogde ontwikkeling. Het vestigen van het voorkeursrecht tracht juist te bewerkstellingen dat de beoogde complexe binnenstedelijke ontwikkeling financieel haalbaar en uitvoerbaar blijft.
7.	Bovendien komt de realisatie van de gewenste ontwikkeling niet in gevaar als het voorkeursrecht niet op de betreffende percelen wordt gevestigd aangezien Spuigroep zich zowel als eigenaar als huurder/gebruiker/beoogd eigenaar bereid en in staat heeft verklaard om (actief) bij te dragen aan deze herontwikkeling.	Zoals gezegd bij de beantwoording van de zienswijze onder 5. sluit het vestigen van het voorkeursrecht de samenwerking met de eigenaren en gebruikers binnen het gebied niet uit. De gemeente treedt dan ook graag met Spuigroep in overleg over de wijze waarop zij kan bijdragen aan de realisatie van de beoogde herontwikkeling.
	F. Baars Participatie B.V.	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Baars Participatie B.V. (Baars) maakt pro forma bezwaar tegen de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht op	Baars heeft nog tot 27 oktober as. de gelegenheid om de gronden van het bezwaar aan te vullen. Daarnaast kan zij, door middel van het inspreken bij de commissievergadering van 28

	haar perceel. De gronden van het bezwaar zullen nader worden onderbouwd door de rechtskundig adviseur.	oktober, haar bezwaren/zienswijzen nader toe lichten, zodat deze door de Raad meegenomen kunnen worden in de belangenafweging. Het bezwaar tegen het voorlopig voorkeursrecht geldt tevens als een bezwaar tegen de bestending van het voorkeursrecht door de Raad (artikel 6 lid 3 Wvg)
	G. Wieringa advocaten namens Stichting FGR Stephensonstraat	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	De zienswijze van Stichting FGR Stephensonstraat (Stichting FGR) heeft betrekking op de vestiging van het voorkeursrecht op diverse percelen aan de Stephensonstraat en de Rutherfordstraat in Haarlem.	Op grond van artikel 7 lid 2 Wvg wordt van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. Aangezien Stichting FGR als eigenaar van de percelen staat ingeschreven in het Kadaster, is de mededeling op de juiste wijze gedaan.
2.	De betrokken percelen zijn op grond van een notariële koopovereenkomst van 31 december 2020 verkocht aan BAR Monumenten B.V. (koper) met het doel om deze percelen te ontwikkelen. De levering heeft echter nog niet plaatsgevonden en zou door het voorgenoemde besluit geen doorgang kunnen vinden.	Op grond van artikel 10 lid 3 Wvg behoeft ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, de vervreemder, ondanks het feit dat het (voorlopig) voorkeursrecht is gevestigd, niet eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om het desbetreffende goed te verkrijgen indien is voldaan aan de volgende voorwaarden: a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalde prijs, en b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b. Aangezien de overeenkomst niet is ingeschreven in de openbare registers voordat het (voorlopig) voorkeursrecht in werking is getreden, wordt niet voldaan de voorwaarde onder sub b. zodat voor de vervreemder de verplichting bestaat om de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Ondanks dat de overeenkomst wel is vervat in een akte (artikel 10 lid 4 Wvg), kan de levering vanwege het voorkeursrecht geen doorgang vinden.
3.	Stichting FGR heeft begrip voor de overwegingen om een	Op grond van artikel 10 lid 6 Wvg kunnen burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder, op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen,

	(voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de percelen binnen de ontwikkelzone Zuidwest. Stichting FGR wil echter in samenwerking met de gemeente komen tot de beoogde herontwikkeling. De verkoop van de percelen betreft derhalve een 'fiscale' verkoop (aan een eigen B.V.) die geen verband houdt met grondspeculatie o.i.d.. Stichting FGR verzoekt de gemeente derhalve om mee te werken aan de levering van de gronden conform de akte van 31 december 2020 zodat de Stichting en de koper hierdoor geen schade lijden.	besluiten om een uitzondering te maken op de verplichting om de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen, bijvoorbeeld ten aanzien van de (koop)prijs en/of het beoogde gebruik. Het feit dat de koper voornemens is om de percelen zelf te ontwikkelen, vormt op zichzelf nog geen gewichtige reden om van deze uitzondering gebruik te maken. Daarnaast is het niet aannemelijk dat, vanwege het feit dat de grond eerst moet worden aangeboden aan de gemeente, de Stichting en de koper schade zullen lijden aangezien in dat geval voor de gronden door de gemeente een marktconforme prijs moet worden geboden. Indien de fiscale verkoop echter noodzakelijk is voor Stichting FGR, kan het college besluiten om een uitzondering te maken op de verplichting om de gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit zal in nader overleg met de Stichting moeten blijken. Het college kan hier aan de hand van aanvullende informatie vervolgens een nader besluit over nemen.
4.	Stichting FGR en koper treden graag met de gemeente in overleg om een oplossing voor genoemde levering te bespreken. Voor het geval dit niet tot een oplossing leidt, behoudt Stichting FGR zich het recht voor om rechtsmiddelen aan te wenden tegen de besluiten tot het vestigen van het voorkeursrecht.	De gemeente is al met de Stichting in gesprek. Aangezien de Stichting meerdere grondposities heeft binnen de gemeente, kan daarin wellicht een oplossing gevonden worden.
	H. Corten De Geer advocaten namens de eigenaren kadastraal perceel sectie S, 2587 (Grijpensteinweg 9)	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Ter plaatse van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn diverse eigenaren. Aangezien de kans op uitvoerbaarheid van het gewenste woningbouwprogramma (hierdoor) zeer gering is, is de inperking van het eigendomsrecht door het vestigen van het voorkeursrecht te verstrekkend.	Het gevestigde voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar zijn eigendomsrecht niet meer kan uitoefenen maar heeft uitsluitend tot doel dat de gemeente, indien de grondeigenaar wenst te verkopen, een eerste recht van koop heeft op de gronden. Door het vestigen van het voorkeursrecht probeert de gemeente de kans van slagen van het gewenste woningbouwprogramma juist te vergroten. De gemeente krijgt door het voorkeursrecht immers meer grip op de (vrijkomende) grondposities in het gebied waardoor het gemakkelijk wordt om sturing te geven aan de gewenste ontwikkeling.
2.	De vestiging van het voorkeursrecht en het uitdragen van de voorgestane ontwikkeling in het gebied zorgt voor	Op grond van artikel 26 Wvg heeft de gemeente de bevoegdheid om de nietigheid in te roepen van een rechtshandeling als deze de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan

	onrust waardoor eventuele nieuwe (langdurige) verhuur van de panden wordt belemmerd.	een voorkeursrecht dat op grond van deze wet is gevestigd. Met het criterium ‘kennelijke strekking’ heeft de wetgever de bedoeling gehad dat alle rechtshandelingen blootstaan aan vernietiging als deze rechtshandeling zodanig is opgezet dat weliswaar geen vervreemding zal plaatsvinden gedurende het bestaan van het voorkeursrecht, maar waarbij de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij de grond in enigerlei mate worden overgedragen aan een of meer (rechts)personen, zie ook de uitspraak van het gerechtshof ’s-Hertogenbosch d.d. 9 februari 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:445. In deze uitspraak is het Hof van oordeel dat de (langdurige) huurovereenkomst op zich geen beperking van het voorkeursrecht inhoudt, ook niet in enigerlei mate. Naar het oordeel van het Hof staat het bestaan van een voorkeursrecht van een gemeente in beginsel niet in de weg aan verhuur aan derden van het met dat voorkeursrecht ‘belaste’ zaak. Van overdracht van economisch belang is geen sprake. Mocht het zover komen dat de gemeente het object bezwaard met huur dient te kopen, dan zal bijvoorbeeld ook de door de gemeente te betalen prijs van het object lager uitvallen dan de prijs vrij van huur. Er is geen sprake van afbreuk aan economisch belang van de gemeente. Gelet op deze uitspraak wordt eventuele nieuwe (langdurige) verhuur door het vestigen van het voorkeursrecht dus niet belemmerd zolang de beschikkingsmacht over en/of het economisch belang bij het object hierdoor niet in enigerlei mate worden/wordt overgedragen aan de huurder.
3.	De eigenaren hebben er, naar aanleiding van de uitlatingen en toezeggingen van de gemeente, steeds op vertrouwd dat eventuele ontwikkelen ter plaatse aan de markt worden overgelaten. Nu er alsnog actief in de markt wordt ingegrepen wordt dit vertrouwen ernstig op de proef gesteld.	De gemeente beoogt met het vestigen van het voorkeursrecht meer sturing te kunnen geven aan de gewenste gebiedsontwikkeling. Dit neemt niet weg dat zij deze ontwikkeling zoveel mogelijk in gezamenlijk overleg met de markt/huidige eigenaren wil realiseren. Het vestigen van het voorkeursrecht grijpt derhalve niet zozeer in in de markt, het laat de bestaande eigendomsverhoudingen immers ook intact, zie reactie onder 1, maar zorgt er slechts voor dat de gemeente, indien nodig, een instrument heeft om de regie te voeren.
4.	Er bestaat geen noodzaak tot het vestigen van het voorkeursrecht. Gelet op het feit dat veel eigenaren de grond niet zullen verkopen en de restricties in het voorziene woningbouwprogramma, is er geen reden om aan te nemen dat de gronden ter plaatse onderwerp van onwenselijke speculatie zullen zijn.	Het voorkomen van (mogelijke) prijsopdrijving is voldoende om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Als de huidige eigenaren de gronden niet willen verkopen, hoeft het gevestigde voorkeursrecht uiteindelijk niet te worden gebruikt. De gestelde restricties in het voorziene woningbouwprogramma behoeven een speculant er niet te weerhouden om af te zien van grondaankoop. Een speculant zal immers niet zelf het beoogde programma realiseren maar wil de grond slechts tegen een hogere prijs

		doorverkopen. Deze prijsopdrijving heeft nadelige gevolgen voor het kostenverhaal en de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.
	I. Hekkelman advocaten namens Westergracht Vastgoed B.V.	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Per brief van 1 oktober 2021 heeft Westergracht Vastgoed B.V. (Westergracht) bezwaar gemaakt tegen de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht door het college op 14 september 2021. Westergracht verzoekt om de inhoud van dit bezwaar tevens aan te merken als zienswijze tegen het voorgenomen raadsbesluit.	Dit bezwaarschrift wordt conform het verzoek meegenomen als zienswijze in het kader van de besluitvorming door de Raad. Het bezwaarschrift tegen het collegebesluit inzake de voorlopige aanwijzing zal daarnaast de bezwarenprocedure doorlopen die is beschreven in H7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Indien Westergracht van mening is dat in het raadsbesluit tot het vestigen van het voorkeursrecht niet voldoende is tegemoetgekomen aan de zienswijzen, dan wordt het bezwaar tegen de voorlopige aanwijzing bovendien aangemerkt als bezwaar tegen het raadsbesluit.
2.	In het besluit ontbreekt een toelichting op de toegedachte (niet-agrarische) bestemming die afwijkt van het huidige gebruik. De enkele algemene verwijzing naar de subsidie Woningbouwimpuls en de 'realisatie van de ontwikkelvisie' is daartoe onvoldoende.	Zie beantwoording/reactie op de zienswijzen onder C. 2, 3 en 4 (Postma Vleeswaren OG B.V.) Dit is aangepast in het raadsvoorstel.
3.	Westergracht Vastgoed was ten tijde van het bestreden besluit reeds in overleg met de gemeente teneinde de mogelijkheden van het gebruik, al dan niet ten behoeve van de reeds ter plaatse gevestigde supermarkt, van de percelen te onderzoeken. De plotselinge aanwijzing van de percelen doorkruist dit proces. Hierdoor wordt Westergracht onevenredig beperkt in verhouding tot het met het bestreden besluit te dienen doel, temeer, nu het bestreden besluit niet inzichtelijk is gemaakt hoe de belangen van Westergracht zijn afgewogen.	In het kader van de voorbescherming (aanwijzing op grond van artikel 6 Wvg) speelt de belangenafweging nog geen rol. Deze afweging komt pas aan de orde bij de aanwijzing door de raad. Bij de beoordeling van deze zienswijze weegt mee dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg al rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Immers, er is sprake van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen worden in de Wvg voldoende gerespecteerd. Voorts geldt dat de gerechtigden een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kan de eigenaar aan burgemeester en wethouders verzoeken om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Doelstelling van de lopende gesprekken met de gemeente, raakt niet in het gedrang door dit besluit. Deze kunnen doorgang vinden zoals dat voorheen ook plaats vond.

5.	Het besluit voldoet niet aan het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010: - De kadastrale aanduiding is niet volledig (artikel 2 lid 1 sub a); - De perceel grootte van de aangewezen gronden ontbreekt (artikel 2 lid 1 sub c); - de planologische grondslag op basis waarvan het besluit is genomen, alsmede de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht ontbreekt (artikel 2 lid 2); - het besluit bevat geen vermelding of, en zo ja wanneer en op welke grondslag de percelen eerder waren aangewezen alsmede het tijdstip waarop het bevoegd gezag de vorige aanwijzing heeft doen vervallen (artikel artikel 2 lid 3); - er wordt niet voldaan aan de voorschriften voor het kadastraal overzicht (artikel 3 lid 3 Wvg);	Zie voor wat betreft de kadastrale aanduiding, de perceel grootte en de voorschriften ten aanzien van het kadastraal overzicht de beantwoording van de zienswijze onder C. 5 (Postma Vleeswaren OG B.V.) Dit is hersteld in het raadsbesluit. Het (raads)besluit is genomen op grond van artikel 5 Wvg. Dit betekent dat er nog geen planologische grondslag is voor het besluit maar dat vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan en/of structuurvisie alvast een voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de toegedachte bestemming. Daarnaast is in het raadsbesluit opgenomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt indien niet binnen drie jaar na dagtekening, een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (art. 9 lid 3 Wvg). De eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht is dus de datum van vaststelling van één van voornoemde documenten. Aangezien deze datum nog niet bekend is, is deze niet opgenomen in het besluit. De uiterste datum waarop het voorkeursrecht komt te vervallen is 25 november 2024, indien voor deze datum nog niet een van deze documenten is vastgesteld. De betreffende percelen zijn niet eerder aangewezen. Dit is ook opgenomen in het raadsvoorstel.
6.	Gelet hierop is geen sprake van een zorgvuldige voorbereiding en wordt niet voldaan aan de vereisten die gelden voor het vestigen van een voorkeursrecht. Informatie over de toegedachte bestemming en de betreffende gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd ontbreekt zodat Westergracht Vastgoed niet kan nagaan wat het belang van de gemeente is bij het vestigen van dit voorkeursrecht voor een dergelijk groot gebied.	Zie beantwoording/reactie op de zienswijze onder C. 2 (Postma Vleeswaren OG B.V.) In het raadsbesluit wordt, op basis van de Ontwikkelvisie voor het gebied, een globaal beeld gegeven van de toegedachte bestemming aan de gronden. Het belang van de gemeente bij het vestigen van het voorkeursrecht is gelegen in de herontwikkeling van de Ontwikkelzone zuidwest. De afweging van dit algemeen belang, dat is gediend met deze herontwikkeling en dus met de vestiging van het voorkeursrecht, tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaar, leidt tot de conclusie dat het belang van het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

	J. Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V. namens Algu Finance B.V.	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	Algu Finance B.V. (Algu) probeert sinds april 2020 het pand aan de Gripensteinweg 19, tezamen met de aangrenzende bedrijfsruimtes aan de Leidsevaart 570 zwart en 572 zwart, te Haarlem te verkopen. Een onzekere huursituatie heeft dit bemoeilijkt. Beide huurders hebben de huurovereenkomst inmiddels beëindigd of willen dat op korte termijn doen.	Zie voor de mogelijkheden van verkoop van gronden na het vestigen van het voorkeursrecht, de reactie op de zienswijze onder G. 2 (Stichting FGR). Voor de mogelijkheid van het aangaan van een nieuwe, langdurige huurrelatie na het vestigen van het voorkeursrecht, wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze onder H.2 (eigenaren Gripensteinweg 9).
2.	Met verschillende partijen, projectontwikkelaars, zijn gesprekken geweest over verkoop van de panden. Er zijn onvoorwaardelijke biedingen gedaan maar nu wordt Algu geconfronteerd met de (voorlopige) vestiging Wvg. Er is rekening gehouden met een vestiging Wvg medio november 2021.	Nu het (voorlopig) voorkeursrecht is gevestigd voordat de gronden zijn verkocht en geleverd, bestaat de verplichting om de gemeente eerst in de gelegenheid te stellen om het desbetreffende goed te verkrijgen (artikel 10 lid 1 Wvg).
3.	De beoogde kopers/projectontwikkelaars willen graag meewerken aan de ontwikkelvisie ter plaatse. Algu treedt derhalve graag met de gemeente in overleg over de mogelijkheden voor verkoop.	De gemeente treedt graag met Algu in overleg over de mogelijkheden ten aanzien van de (aankoop van) de gronden. Aangezien het besluit tot voorlopige aanwijzing in werking is getreden, kan niet meer worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 10 lid 3 Wvg. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 10 lid 6 Wvg, op grond van door de vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen, besluiten om het voorkeursrecht niet uit te oefenen. Zij kunnen daarbij (contractueel) beperkingen opleggen. Daarnaast krijgt de nieuwe eigenaar in dat geval ook weer te maken met het reeds gevestigde voorkeursrecht.
	K. De heer R. Heringa	
Nr.	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>
1.	De heer Heringa (Heringa) behoudt zich het recht voor om zijn eigendom, als hij dit al wil verkopen, te verkopen aan een zo goed mogelijke koper. De gemeente en eventuele	Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat Heringa gedwongen wordt om zijn gronden aan de gemeente te verkopen. Als hij zijn grond niet wil verkopen, kan de gemeente het voorkeursrecht in beginsel ook niet uitoefenen.

	ontwikkelaars maken zelf ook winst als zij de gronden aan- en doorverkopen.	Het doel van het vestigen van het voorkeursrecht is om de beoogde ontwikkeling van het gebied te faciliteren, niet om winst te maken op de aan- en verkoop van de gronden. Met de ontwikkelaars zullen in het kader van de grondexploitatie (anterieure) overeenkomsten worden gesloten inzake het kostenverhaal waarbij rekening wordt gehouden met de inbrengwaarde van de grond.
2.	Heringa voelt zich misleid door het vestigen van het (voorlopig) voorkeursrecht aangezien de eigenaren hier niet tijdig (vooraf) over zijn geïnformeerd en er sprake is van dwang.	Het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht biedt het college de mogelijkheid om, voordat het voorkeursrecht door de raad wordt gevestigd, in de tussentijd ongewenste grondtransacties te voorkomen. Als de gronden voordat het voorkeursrecht is gevestigd (voor een hogere prijs) worden verkocht aan derden, heeft het vestigen van dit recht immers geen toegevoegde waarde meer.
	L. Kubiek Ruimtelijke plannen B.V. namens Beleggings- en exploitatiemaatschappij Nieuwburen B.V.	
Nr.	Zienswijze	Reactie
1.	Nieuwburen B.V. (Nieuwburen) kan zich niet vinden in het te vestigen voorkeursrecht. Zij is voldoende geëquipeerd om voor haar eigen bezit de gewenste transformaties door te voeren en ziet niet in waarom dit volgens de Ontwikkelvisie slechts zou zijn voorbehouden aan bestaande investeerders.	Op grond van artikel 10 lid 6 Wvg kunnen burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder, op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen, besluiten om een uitzondering te maken op de verplichting om de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen, bijvoorbeeld ten aanzien van de (koop)prijs en/of het beoogde gebruik. Het feit dat Nieuwburen zelf in staat is om de percelen zelf te ontwikkelen, vormt op zichzelf nog geen gewichtige reden om van deze uitzondering gebruik te maken. Uiteraard treedt de gemeente graag met Nieuwburen in overleg over de mogelijkheden van herontwikkeling van haar gronden. Deze mogelijkheden zijn uiteraard niet voorbehouden aan bestaande investeerders in het gebied maar gelden ook voor de bestaande eigenaren/gebruikers. Indien er gewichtige redenen zijn om af te zien van de uitoefening van het voorkeursrecht, kan het college besluiten om een uitzondering te maken op de verplichting om de gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. Dit zal in nader overleg met Nieuwburen moeten blijken. Het college kan hier vervolgens aan de hand van aanvullende informatie een nader besluit over nemen.

2.	Er zijn geen voornemens om het onroerend goed Eysinkweg 65 te Haarlem te vervreemden.	Voor het vestigen van het voorkeursrecht is niet vereist dat de huidige eigenaar voornemens is om het onroerend goed te vervreemden. Het voorkeursrecht zorgt er slechts voor dat als de eigenaar de gronden wil vervreemden, hij deze eerst aan de gemeente aan moet bieden.
3.	Het pand is privaatrechtelijk verhuurd zonder tijdslimiet en er zijn geen redenen voor een noodzakelijke beëindiging van de verhuur ten behoeve van het eigen gebruik.	Het bestaande huurcontract staat niet aan de vestiging van het voorkeursrecht in de weg, zie ook de beantwoording van de zienswijze onder H.2 (eigenaren Grippensteinweg 9). Gedurende de vestiging van het voorkeursrecht kunnen in beginsel ook nieuwe (langdurige) huurovereenkomsten worden aangegaan. De huurovereenkomst(en) behoeven bij de uitoefening van het voorkeursrecht niet te worden beëindigd. In dat geval wordt de verhuurde staat van het pand meegenomen bij de waardebeoordeling van het onroerend goed.
4.	Nieuwburen zal daarom de communicatie zoeken met de gemeente inzake de transitie-gedachten voor hun bezit.	De gemeente treedt graag met Nieuwburen in overleg over de mogelijkheden voor herontwikkeling (transitie) van haar bezit.