

Kenmerk: 2022/19560

Advies van de commissie belast met de behandeling van bezwaarschriften

Bezwaarden : Spuigroep Vastgoed B.V. en Motorhuis B.V.
Gemachtigde : de heer F. Duygu
Datum bestreden besluit : 25 november 2021 (bekendgemaakt op 26 november 2021)
Datum bezwaarschrift : ongedateerd (verzonden op 7 januari 2022)
Inhoud bestreden besluit : het vestigen van het voorkeursrecht

De samenstelling van de commissie is:

Voorzitter : mevrouw mr. M.I. Houben
Commissieleden : mevrouw mr. J.P. Alspeer
mevrouw mr. drs. ing. J.H.L.M. de Dood

De commissie wordt ambtelijk ondersteund door de secretaris:

Secretaris : de heer mr. T.F. Baars

I. Hoorzitting

De commissie heeft op 16 maart 2022 een digitale hoorzitting gehouden waarvoor bezwaarden, gemachtigde en de gemeenteraad zijn uitgenodigd.

De gemachtigde heeft bij e-mail van 16 maart 2022 namens bezwaarden aangegeven dat zij geen gebruik maken van het recht om te worden gehoord.

Namens de gemeenteraad heeft mevrouw L. Hoenselaar (hierna: behandelend ambtenaar) aan de hoorzitting deelgenomen.

Tijdens de hoorzitting is – zakelijk weergegeven – het volgende gezegd:

Behandelend ambtenaar

De behandelend ambtenaar stelt dat het belang van bezwaarden niet rechtstreeks is betrokken bij de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Hlm 02, sectie S, nummers 2292 en 2395. Verder stelt zij dat het bezwaar alleen op deze percelen betrekking heeft. Om die reden dient het bezwaar volgens haar niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Daarnaast wijst de behandelend ambtenaar erop dat bezwaarden afspraken hebben gemaakt met de eigenaar van de percelen met nummers 2292 en 2395 en dat de eigenaar de gemaakte afspraken door de vestiging van het voorkeursrecht mogelijk niet meer kan nakomen. Zij betoogt dat bezwaarden, indien zij schade lijden, de eigenaar om vergoeding van deze schade moeten vragen.

Verder voert de behandelend ambtenaar aan dat de vestiging van het voorkeursrecht niet in strijd is met het gemeentelijk grondbeleid. Uit de Nota Grondbeleid 2018 e.v. blijkt dat onder bepaalde omstandigheden voor actief grondbeleid kan worden gekozen. Dat is in het onderhavige geval op juiste gronden gedaan, aldus de behandelend ambtenaar.

Ook betoogt de behandelend ambtenaar dat de vestiging van het voorkeursrecht niet in de weg staat aan samenwerking tussen de gemeente en de eigenaren en gebruikers van de percelen. Het voorkeursrecht is gevestigd om ervoor te zorgen dat de gemeente de regie kan voeren bij het realiseren van de aan de percelen toegedachte bestemming.

Tot slot stelt de behandelend ambtenaar dat het gelet op de beoogde transformatie van het gebied voor de hand ligt dat de percelen in waarde zullen stijgen. Het voorkomen van mogelijke prijsopdrijving is volgens haar voldoende om het voorkeursrecht te kunnen vestigen.

Voorzitter

De voorzitter merkt op dat in het bezwaarschrift niet alleen de percelen met nummers 2292 en 2395, maar ook het perceel met nummer 2754 wordt genoemd.

Behandelend ambtenaar

De behandelend ambtenaar voert aan dat een deel van de bezwaargronden specifiek betrekking heeft op de percelen met nummers 2292 en 2395. Het gaat om de bezwaargronden betreffende de gedane investeringen, het eerste recht van koop, het hypotheekrecht en het lijden van schade. Zij geeft aan dat de andere bezwaargronden algemener zijn geformuleerd en ook betrekking kunnen hebben op het perceel met nummer 2754.

Bezwaren, kort samengevat

- Spuigroep Vastgoed B.V. (hierna: Spuigroep) is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Hlm 02, sectie S, nummer 2754. De percelen, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Hlm 02, sectie S, nummers 2292 en 2395, zijn eigendom van de heer E.F.R. Hogeveen. Motorhuis B.V. (hierna: Motorhuis), onderdeel van het Spuigroep concern, huurt het pand op deze percelen. Omdat Motorhuis flink in het pand heeft geïnvesteerd, heeft zij een eerste recht van koop en een hypotheekrecht verkregen.
- De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaar de met bezwaarden gemaakte afspraken niet kan nakomen, waardoor bezwaarden niet zullen profiteren van de gedane investeringen. De gemeenteraad heeft de belangen van bezwaarden niet zichtbaar meegewogen.
- Het vestigen van het voorkeursrecht staat haaks op het gemeentelijk grondbeleid. In de Nota Grondbeleid 2018 e.v. staat dat de gemeente in beginsel kiest voor faciliterend grondbeleid. Het vestigen van het voorkeursrecht hoort bij actief grondbeleid. De in het beleid genoemde omstandigheden die aanleiding kunnen zijn voor actief grondbeleid, doen zich in het onderhavige geval niet voor.
- In de Concept visie ontwikkelzone Zuidwest d.d. 11 februari 2019 staat: 'Willen we de ambities uit deze ontwikkelvisie realiseren dan moeten we ook nadenken over een vernieuwende vorm van samenwerking met marktpartijen.' En verder: 'Deze samenwerking moet openstaan voor huidige eigenaren en ontwikkelaars, maar ook voor eventuele nieuwe partijen.' Met name die laatste toevoeging, 'ook voor eventuele nieuwe partijen', geeft geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de gemeente juist actief nieuwe partijen zou uitsluiten door het voorkeursrecht te vestigen. Bezwaarden mochten er daarom op vertrouwen dat de gemeenteraad niet zou overgaan tot het vestigen van het voorkeursrecht.
- Het bestreden besluit is onvoldoende gemotiveerd. Er wordt verwezen naar mogelijke grondspeculatie. Grondspeculatie ligt echter niet voor de hand, omdat sprake is van een complexe binnenstedelijke herontwikkeling met een complexe (en kostbare) verwervingsopgave. Dat het onroerend goed niet zomaar in waarde zal stijgen, blijkt ook uit het feit dat het Rijk subsidie heeft verleend vanuit de Woningbouwimpuls. Een van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze subsidie is dat sprake is van een aantoonbaar publiek financieel tekort.

II. Juridisch kader

Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

(...)

Artikel 7:1

1. Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:

(...)

(...)

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvvg)

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

(...)

- e. vervreemder: eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht als bedoeld in onderdeel f die tot vervreemding wenst over te gaan, alsmede degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan;
- f. vervreemding: overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak alsmede overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

Artikel 6

1. Burgemeester en wethouders kunnen 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. Het besluit vervalt van rechtswege drie

maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.

2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

(...)

III. Feiten en omstandigheden

Bij besluit van 14 september 2021 heeft het college onder meer de gronden van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Hlm 02, sectie S, nummers 2292, 2395 en 2754, krachtens artikel 6 van de Wvg voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het besluit is op 15 september 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Bij besluit van 25 november 2021 heeft de gemeenteraad de gronden van de percelen krachtens de artikelen 2 en 5 van de Wvg aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het besluit is op 26 november 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Op 7 januari 2022 heeft bezwaarde tegen het besluit van de gemeenteraad bezwaar gemaakt.

Bij brief van 17 februari 2022 heeft de behandelend ambtenaar namens de gemeenteraad een verweerschrift ingediend.

IV. Overwegingen van de commissie

Ontvankelijkheid

1.

Ingevolge artikel 7:1, eerste lid, van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 8:1 van die wet, kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit. Om die reden ziet de commissie zich voor de vraag gesteld of bezwaarden kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden bij het bestreden besluit.

Blijkens artikel 1:2, eerste lid, van de Awb moet onder belanghebbende worden verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

2.

Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Hlm 02, sectie S, nummer 2754, is in eigendom bij Spuigroep. De percelen, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, Hlm 02, sectie S, nummers 2292 en 2395, zijn in eigendom bij de heer E.F.R. Hogeveen. Motorhuis huurt het pand op deze percelen. Verder heeft zij een eerste recht van koop en een hypotheekrecht.

3.

De commissie is van oordeel dat het belang van bezwaarden niet rechtsreeks is betrokken bij het bestreden besluit, voor zover het betrekking heeft op de percelen met nummers 2292 en 2395. Daartoe overweegt de commissie het volgende. Het bestreden besluit heeft – gelet op artikel 10, eerste lid, in samenhang met artikel 1, aanhef en onder e en f, van de Wvg – tot gevolg dat eigenaren en rechthebbenden op bepaalde beperkte rechten (recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik) worden beperkt in hun bevoegdheid tot vervreemding. Het recht van hypotheek valt niet onder de werking van het voorkeursrecht. Verder heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) meermaals overwogen (zie bijvoorbeeld een uitspraak van 24 maart 2000, ECLI:NL:RVS:2000:AA5426, en een uitspraak van 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1083) dat een (potentiële) koper slechts een van de eigenaar afgeleid belang heeft. Naar het oordeel van de commissie geldt hetzelfde voor een huurder.

4.

Verder is de commissie van oordeel dat het belang van Motorhuis evenmin rechtstreeks is betrokken bij het bestreden besluit, voor zover het betrekking heeft op het perceel met nummer 2754. Het perceel is immers niet bij Motorhuis in eigendom en zij is ook geen beperkt gerechtigde op het perceel.

5.

Tot slot is de commissie van oordeel dat het belang van Spuigroep wel rechtstreeks is betrokken bij het bestreden, voor zover het betrekking heeft op het perceel met nummer 2754, omdat dit perceel bij haar in eigendom is.

6.

Gelet op het bovenstaande acht de commissie het bezwaar van Spuigroep slechts ontvankelijk voor zover het betrekking heeft op het perceel met nummer 2754. De commissie adviseert de gemeenteraad om het bezwaar van Spuigroep niet-ontvankelijk te verklaren voor zover het betrekking heeft op de percelen met nummers 2292 en 2395. Verder adviseert de commissie om het bezwaar van Motorhuis in zijn geheel niet-ontvankelijk te verklaren.

7.

In het navolgende zal de commissie het bezwaar van Spuigroep inhoudelijk beoordelen. Daarbij zal de commissie zich beperken tot de bezwaargronden die betrekking hebben op de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel met nummer 2754.

Belangenafweging

8.

Spuigroep betoogt dat het bestreden besluit geen blijk geeft van een gedegen belangenafweging, omdat haar belangen niet zichtbaar bij de besluitvorming zijn betrokken.

9.

De commissie overweegt dat de gemeenteraad het voorkeursrecht heeft gevestigd om prijsopdrijving tegen te gaan en de regiefunctie van de gemeente bij het realiseren van de aan de gronden toegedachte bestemming te waarborgen. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat het tegengaan van prijsopdrijving en het waarborgen van de regiefunctie van de gemeente een deugdelijke motivering vormen voor de vestiging van een voorkeursrecht (zie bijvoorbeeld een uitspraak van 6 september

2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY7589).

10.

Daarnaast merkt de commissie op dat de Afdeling meermaals heeft overwogen (zie bijvoorbeeld een uitspraak van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) dat het vestigen van het voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt, waarbij niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft namelijk niet tot gevolg dat Spuigroep als eigenares van het perceel met nummer 2754 niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, maar uitsluitend dat zij bij het overgaan tot vervreemding eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen.

11.

Verder merkt de commissie op dat het vaste rechtspraak van de Afdeling is (zie bijvoorbeeld een uitspraak van de Afdeling van 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332) dat de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds heeft afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het enkele financiële belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken.

12.

Tot slot overweegt de commissie dat Spuigroep een zienswijze tegen het voorgenomen raadsbesluit heeft ingediend. In bijlage d bij het raadsbesluit (Zienswijzenoverzicht) heeft de gemeenteraad op deze zienswijze gereageerd. Spuigroep heeft in het bezwaarschrift geen belangen gesteld die de gemeenteraad ten onrechte niet in beschouwing heeft genomen bij het voorbereiden van de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel met nummer 2754.

13.

Gelet op het bovenstaande ziet de commissie geen grond voor het oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel met nummer 2754 op een ondeugdelijke belangenafweging berust.

Actief grondbeleid

14.

Spuigroep voert aan dat de vestiging van het voorkeursrecht in strijd is met het gemeentelijk grondbeleid. Zij wijst erop dat in de Nota Grondbeleid 2018 e.v. staat dat de gemeente in beginsel kiest voor faciliterend grondbeleid. Zij stelt dat het vestigen van het voorkeursrecht hoort bij actief grondbeleid. Verder stelt zij dat de in het beleid genoemde omstandigheden die aanleiding kunnen zijn voor actief grondbeleid, zich in het onderhavige geval niet voordoen.

15.

In het verweerschrift is uiteengezet dat faciliterend grondbeleid inhoudt dat de gemeente het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. De gemeente koopt dan niet zelf grond aan, maar zorgt ervoor dat ontwikkelende partijen/derden op hun eigen grond door de gemeente gewenste ruimtelijke doelstellingen realiseren. Met actief grondbeleid wordt bedoeld dat de gemeente zelf actief gronden aankoopt, grond bouw- en woonrijp maakt en overeenkomsten sluit met ontwikkelende partijen en/of kavels aan particulieren uitgeeft. In het verweerschrift wordt erkend dat de vestiging van

het voorkeursrecht bij actief grondbeleid hoort.

16.

De commissie overweegt dat in paragraaf 3.4 van de Nota Grondbeleid 2018 e.v. het volgende staat:

‘Er zijn enkele argumenten opgesomd waarom het de voorkeur heeft om vanuit de facilitaire rol op de grondmarkt te opereren. De gemeente wil echter een actieve rol niet 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;
- ontwikkeling faciliteren.’

In paragraaf 3.4.1 is nader toegelicht wat onder ‘maatschappelijke noodzaak’ moet worden verstaan. Er staat dat de gemeente ervoor kan kiezen om actief grondbeleid toe te passen ten behoeve van maatschappelijke functies, zoals kunst, cultuur, sociale woningbouw, circulaire economie en sport.

Verder is in paragraaf 3.4.3 nader toegelicht wat onder ‘ontwikkeling faciliteren’ moet worden verstaan. Er staat: ‘De gemeente wil geen actieve rol spelen in de productie van bouwrijpe grond, maar wil wel over de vrijheid beschikken om een perceel grond (inclusief eventuele opstallen) aan te kopen. Dit om de beoogde ontwikkeling van een (groter) gebied tot stand te laten komen. De gemeente kan er dan voor kiezen om de grond voor dezelfde prijs door te verkopen aan een partij die het beoogde plan voor haar rekening en risico wil ontwikkelen. Een dergelijke situatie kan zich voordoen als de gemeente bijvoorbeeld een eerste recht van aankoop heeft bedongen (privaatrechtelijk) of als de gemeente de Wet Voorkeursrecht Gemeenten heeft gevestigd.’

17.

De commissie is van oordeel dat de vestiging van het voorkeursrecht niet in strijd is met het gemeentelijk grondbeleid. Naar het oordeel van de commissie staat vast dat sprake is van een maatschappelijke noodzaak en dat het voorkeursrecht is gevestigd om een ontwikkeling te faciliteren. Het voorkeursrecht is namelijk gevestigd om de doelstellingen uit de Ontwikkelvisie Zuid-West waar te kunnen maken. De belangrijkste doelstelling is om ongeveer 2.000 woningen te bouwen, waarvan 50% sociale huurwoningen.

Vertrouwensbeginsel

18.

Spuigroep voert aan dat zij erop mocht vertrouwen dat de gemeenteraad niet zou overgaan tot het vestigen van het voorkeursrecht. Zij verwijst naar de Concept visie ontwikkelzone Zuidwest d.d. 11 februari 2019, waarin staat: ‘Willen we de ambities uit deze ontwikkelvisie realiseren dan moeten we ook nadenken over een vernieuwende vorm van samenwerking met marktpartijen.’ En verder: ‘Deze samenwerking moet openstaan voor huidige eigenaren en ontwikkelaars, maar ook voor eventuele nieuwe partijen.’ Met name die laatste toevoeging, ‘ook voor eventuele nieuwe partijen’, geeft volgens Spuigroep geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de gemeenteraad juist actief nieuwe partijen zou uitsluiten door het voorkeursrecht te vestigen.

19.

De commissie overweegt dat voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is vereist dat de betrokkene aannemelijk maakt dat van de zijde van de overheid toezeggingen zijn gedaan waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen. Er is sprake van een toezegging als uitlatingen of gedragingen van een ambtenaar redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend (zie de uitspraak van de Afdeling van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694).

20.

De commissie is van oordeel dat het beroep op het vertrouwensbeginsel niet kan slagen, omdat bezwaarden niet aannemelijk hebben gemaakt dat de toezegging is gedaan dat de gemeenteraad geen gebruik zou maken van de bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen. De enkele verwijzing naar de Concept visie ontwikkelzone Zuidwest d.d. 11 februari 2019 is daartoe onvoldoende. Naar het oordeel van de commissie kan uit de door Spuigroep aangehaalde passages niet worden opgemaakt dat de gemeenteraad geen gebruik zou maken van de bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen. Bovendien zijn deze passages niet terug te vinden in de Ontwikkelvisie Zuid-West d.d. 12 september 2019.

Motivering

21.

Spuigroep voert aan dat het bestreden besluit onvoldoende is gemotiveerd. Zij stelt dat grondspeculatie niet voor de hand ligt, omdat sprake is van een complexe binnenstedelijke herontwikkeling met een complexe (en kostbare) verwervingsopgave. Dat het onroerend goed niet zomaar in waarde zal stijgen, blijkt volgens haar ook uit het feit dat het Rijk subsidie heeft verleend vanuit de Woningbouwimpuls. Een van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze subsidie is dat sprake is van een aantoonbaar publiek financieel tekort.

22.

Zoals de commissie onder 9 heeft overwogen, is het vaste rechtspraak van de Afdeling dat het tegengaan van prijsopdrijving een deugdelijke motivering vormt voor de vestiging van een voorkeursrecht. De commissie ziet geen grond voor het oordeel dat de gemeenteraad nader had moeten motiveren waarom grondspeculatie op de loer ligt. Verder merkt de commissie op dat het voorkeursrecht niet alleen is gevestigd om prijsopdrijving tegen te gaan, maar ook om de regiefunctie van de gemeente bij het realiseren van de aan de gronden toegedachte bestemming te waarborgen. De Afdeling heeft meermaals overwogen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 22 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785) dat de gemeenteraad het belang bij het vestigen van het voorkeursrecht voldoende heeft gemotiveerd indien hij daarbij verwijst naar het belang van het houden van de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

23.

Gelet op het bovenstaande is de commissie van oordeel dat het bestreden besluit op een deugdelijke motivering berust.

V. Advies

De commissie adviseert om:

- het bezwaar van Motorhuis B.V. niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van Spuigroep B.V., voor zover het betrekking heeft op de percelen met nummers 2292 en 2395, niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van Spuigroep B.V., voor zover het betrekking heeft op het perceel met nummer 2754, ontvankelijk te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Haarlem, 17 maart 2022



De voorzitter,
mevrouw mr. M.I. Houben



De secretaris,
de heer mr. T.F. Baars