

LJN: BI0352, Rechtbank Haarlem , 149655 / HA ZA 08-1120

Datum uitspraak: 01-04-2009
Datum publicatie: 07-04-2009
Rechtsgebied: Handelszaak
Soort procedure: Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie: Projectontwikkelaar verwijt de gemeente hem tegen te werken bij een door hem voorgenomen ontwikkeling van het project City of Love. In deze procedure vordert hij bij wege van voorlopige voorziening in de zin van artikel 223 Rv dat de gemeente Haarlemmermeer veroordeeld zal worden een voorkeur uit te spreken voor een vestigingslocatie. De rechtbank wijst de incidentele vordering af omdat die onvoldoende samenhang vertoont met de vordering in de hoofdzaak en omdat het uitspreken van een voorkeur voor een locatie een definitief karakter heeft.

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK HAARLEM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 149655 / HA ZA 08-1120

Vonnis in incident van 1 april 2009

in de zaak van

[Eiser],
wonende te Cruquius, gemeente Haarlemmermeer,
eiser in de hoofdzaak,
eiser in het incident,
advocaat mr. H.J.M. van Schie,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE HAARLEMMERMEER,
zetelend te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer,
gedaagde in de hoofdzaak,
verweerster in het incident,
advocaat mr. B.P. van Overeem.

Partijen zullen hierna [eiser] en Gemeente Haarlemmermeer genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding tevens houdende de incidentele vordering tot het treffen van een voorlopige voorziening met producties 1 tot en met 34
- het herstelexploit
- de akte houdende overlegging producties 35 tot en met 38 van [eiser]
- de incidentele conclusie van antwoord met 1 productie
- het van het pleidooi d.d. 5 februari 2009 gemaakte proces-verbaal en de daarin genoemde pleitnotities,
- de akte van [eiser] met ??n productie
- de akte van Gemeente Haarlemmermeer met ??n productie.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald in het incident.

2. De feiten

- 2.1. [eiser] is zelfstandig ondernemer en projectontwikkelaar in de gemeente Haarlemmermeer. [eiser] is voornemens een erotisch uitgaanscentrum met de projectnaam 'City of Love' (hierna: CoL) te ontwikkelen.
- 2.2. In een brief van 30 juni 1995 schrijft [eiser] onder meer aan de gemeente:
'Begin 1995 heb ik [de] wethouder (...) mijn plan voor de 'City of Love' voorgelegd. Zij deelde mij mede, dat de locatie Cruquius niet gewenst was (...). Inmiddels ben ik alle raadsleden van de gemeente Haarlemmermeer persoonlijk gaan benaderen om hen mijn idee'n voor te leggen. (...) Hierdoor verzoek ik u dan ook om medewerking onder andere voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan, bij de ontwikkeling van de 'City of Love'.
- 2.3. Bij brief van 10 oktober 1995 schrijft [A], directeur van de dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente onder meer aan [eiser]:
'In uw (...) brief deed u het verzoek om in Cruquius-Zuid een 'dienstencentrum' (City of Love) te mogen starten en daarvoor het thans geldende bestemmingsplan te herzien. Over dit voornemen heeft u meermalen met ambtenaren en bestuurders gesproken.
Reeds omstreeks medio juli heeft u aan [B] van het Grondbedrijf kenbaar gemaakt dat u van uw voornemen afziet omdat er kennelijk geen draagvlak bestond voor de voorziening die u voor ogen stond. Ook aan [C], projectleider van het bestemmingsplan Cruquius heeft u medegedeeld dat u uw plannen zou intrekken. (...) Om (...) uw dossier formeel te kunnen sluiten deel ik u (...) mede dat ik conform afspraak uw (...) brief als ingetrokken beschouw?.
- 2.4. [eiser] schrijft vervolgens in een brief van 21 maart 1996 aan de gemeente:
'Ik heb aan u gevraagd, of ik de 'City of Love' mocht vestigen in uw gemeente. Het plan blijft bij mij bestaan ? dat doet het al ruim tien jaar ? maar ik zal mijn plan nooit uitvoeren als ik van u uw goedkeuring niet heb. (...) Graag pleeg ik over mijn idee'n met u overleg?.
- 2.5. Op 25 april 1996 vindt een gesprek plaats tussen [eiser] en de gemeente. Tijdens dat gesprek wordt door de gemeente verklaard dat er geen behoefte aan een CoL bestaat. Dit standpunt wordt door de gemeente in een brief van 2 mei 1996 aan [eiser] bevestigd:
'Van gemeentezijde wordt verklaard, dat er geen behoefte bij het gemeentebestuur bestaat aan een 'city of love' in Haarlemmermeer. U bent van deze stellingname volledig op de hoogte?.
- 2.6. Op 20 mei 1998 en 10 augustus 1998 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen onder meer [eiser] en de toenmalige wethouder van economische zaken [wethouder], in welke gesprekken (ook) de plannen voor de CoL zijn besproken.
- 2.7. In september 1998 heeft [eiser] een 'officiële' aanvraag voor en van het 'Uitgaanscentrum City of Love' ingediend. Deze aanvraag houdt onder meer in als volgt:
'The City of Love is om te beginnen met bouwdeel 1.
Een kavel grond van ongeveer 25000 vierkante meter, 2,5 HA groot. Het gebouw wat daar op komt is ongeveer 8100 vierkante meter, het gebouw is 90 meter breed en 90 meter diep en ongeveer 14 meter hoog. (...) De City of Love is niet alleen maar een groot bordeel, dat is maar een facet ervan. The City of Love is een uitgaanscentrum voor mensen boven de 18 jaar?.
- 2.8. In oktober of november 1998 heeft [eiser] vervolgens een aanvullende aanvraag ingediend. In deze aanvullende aanvraag staat onder meer:
'Ik kan u hierbij melden dat ik graag het hele gebied van, naar ik vernomen heb, 15 hectare wil ontwikkelen met mijn partners. Zij hebben zoveel vertrouwen in de plannen die ik heb, dat ik nu meteen de investeringen in The City of Love kan verhogen naar tussen de 50 en 60 miljoen gulden. Dat betekent dat het tweede bouwdeel ook gelijk gestalte zou krijgen, vandaar dat ik mijn eerste aanvraag herzie. Welnu, ik ben op het idee gekomen (...) een hotel van ongeveer 5 ? 6 lagen te bouwen rond The City of Love. (...) Ik heb alleen iets meer grond nodig dan in mijn eerste aanvraag, gezien het gebouw iets groter wordt, ongeveer 10.000 vierkante meter. Ik heb nu ongeveer 3 hectare grond nodig met een optie van nog eens 4 hectare, voor als alles goed gaat, het hotel uit te breiden?.
- 2.9. Namens de gemeente heeft [D] bij brief van 6 november 1998 op deze aanvragen gereageerd:
'Zoals u weet ziet het er naar uit dat het bordeelverbod (...) binnenkort wordt opgeheven. (...) Onze gemeente is, hierop anticiperend, doende beleid te ontwikkelen, hoe wij met deze nieuwe situatie om moeten gaan. (...) Op dit moment kunnen wij dan ook geen enkele mededeling doen of wij op uw aanvraag willen en kunnen ingaan. Ik heb u persoonlijk uitgelegd dat eerst dit beleid door de gemeenteraad moet worden vastgesteld, voordat wij kunnen toetsen of uw aanvraag al dan niet gehonoreerd kan worden. Uiteraard staan de reguliere inspraakmogelijkheden voor dit traject voor u open. (...) Voor wat betreft uw plan om een hotel naast 'The City of Love' te ontwikkelen, verwijs ik u naar onze nota: Hotelbeleid, welke onlangs (...) is vastgesteld. (...) Hieruit blijkt dat een dergelijk grootschalige hotelontwikkeling (u noemt 600-1000 kamers, hetgeen betekent dat hier het grootste hotel van Nederland zou moeten verrijzen!) op die plek volstrekt ongewenst is?.

- 2.10. Op 10 december 1998 heeft wederom een gesprek tussen ? onder meer ? [eiser] en [wethouder] plaatsgevonden. [wethouder] verklaart op 17 september 2004 als getuige over dit gesprek:
?Tijdens dat gesprek heb ik hem ([eiser]; rechtbank) gezegd dat ik hem, na opheffing van het bordeelverbod, zou beschouwen en behandelen als een gewone ondernemer. Ik heb gezegd dat ik bereid was medewerking te verlenen aan zijn plannen, mits die plannen zouden passen in de nog op te stellen prostitutienota?.
- 2.11. Op 9 november 1999 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente besloten om het verzoek om medewerking aan de vestiging van een grootschalig prostitutievestiging af te wijzen. Hierop heeft de gemeente in zijn brief van 26 november 1999 aan [eiser] medegedeeld dat ?wij aan uw plannen geen medewerking verlenen?.
- 2.12. [eiser] heeft op 12 april 2000 als volgt aan [wethouder] geschreven:
?Hierbij vraag ik uw medewerking om aan de locatie gelegen aan [?] te Nieuw-Vennep, een bedrijfshal van circa 2000 vierkante meter te mogen bouwen, met uiteindelijk de doelstelling een kleinschalige sexclub te mogen exploiteren. (...) Ik heb (...) antwoord gehad van de Gemeente Haarlemmermeer, op mijn aanvraag van ongeveer twee jaar geleden om een heel groot centrum op sex gebied te mogen bouwen, daar was volgens die brief geen ruimte voor in de Gemeente Haarlemmermeer. Mijn plan was te grootschalig. Vandaar deze aanvraag. Zoals u weet, zijn wij al twee jaar aan het zoeken naar de juiste locatie en formule om dit project van de grond te krijgen. (...) Verder wil ik u vragen of ik de grond gelegen naast mijn woning aan de Oude Kruisweg 214 te Cruquius aan de noordzijde, van u over kan nemen, voor de uitbreiding van mijn parkeerplaatsen en tuin.?
- 2.13. Bij brief van 14 augustus 2000 heeft [eiser] vervolgens aan [wethouder] geschreven:
?Hierbij stuur ik u een afschrift van mijn aanvraag over mijn plannen, het City Hotel en The City of Love, die ik naar alle Raadsleden heb verstuurd. Ik heb deze actie ondernomen omdat ik van meneer [D] geen hoogte krijg (...). Meneer [D] houdt vast aan het standpunt, dat eerst de gemeenteraad over dit plan moet beslissen. En of ik mij terughoudend wil opstellen met het opnemen van contacten met hem en andere ambtenaren. (...) Ik weet dat geduld hebben een schone zaak is (...), maar 4 ? 5 maanden op een antwoord te gaan zitten wachten gaat wel erg ver, vindt u dat ook niet? Er zijn nu 3 maanden verstreken na ons gezellig gesprek, maar ik weet nog net zoveel als 3 maanden geleden. (...) Vandaar dat ik wil weten hoe de zaak ervoor staat, ik ben er ook voor mijn gevoel nog nooit zo dichtbij in de buurt geweest?.
- 2.14. Op 21 september 2000 heeft de gemeente de nota ?Integraal Prostitutiebeleid Gemeente Haarlemmermeer? vastgesteld. Daarop heeft de gemeente [eiser] bij brief van 28 september 2000 medegedeeld dat zijn verzoek in het kader van het vastgestelde beleid zou worden beoordeeld.
- 2.15. Rond november 2000 heeft [eiser] een locatie in De Liede gevonden en heeft hij een koopoptie op die grond gekregen.
- 2.16. Bij brief van 19 december 2000 heeft [eiser] aan de gemeente als volgt geschreven:
?Hierbij vraag ik u, uw medewerking om aan mijn plannen, het ontwikkelen van een nieuw prostitutiebedrijf, c.q. hotel/leasere bedrijf, vrijstelling te verlenen op de locatie gelegen aan [?] in het industriegebied De Liede. (...) Na verschillende gesprekken met o.a. Wethouder [wethouder], [E] en [F], ben ik van mening dat deze locatie de beste is, met het oog op bovengenoemd doel. [wethouder] heeft mij de opdracht gegeven een locatie te zoeken die zoveel mogelijk vrij ligt, de Wethouder wil deze materie niet op een bedrijventerrein. Daar deze locatie in een groenzone ligt. willen de betrokken ambtenaren en natuurlijk ikzelf ook, eerst een principe uitspraak van het College, over de medewerking om vrijstelling te verlenen voor deze locatie en mijn plannen, voordat ik de gronden aankoop.?
- 2.17. Op 27 februari 2001 heeft de gemeente het volgende besluit genomen:
Het college heeft besloten om:
1. kennis te nemen van het verzoek van [eiser] tot vestiging van een bedrijf op industriegebied De Liede;
 2. de voorgestelde lokatie vanwege RO-aspecten als niet haalbaar te bestempelen;
 3. een lokatie-onderzoek te doen en op grond hiervan op korte termijn aan [eiser] een alternatieve, geschikte lokatie voor te stellen;
 4. [eiser] hierover te informeren.?
- 2.18. [eiser] heeft op 15 maart 2001 gronden in De Liede gekocht.
- 2.19. Op 7 juni 2001 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen [G] namens de gemeente en [B], een voormalig medewerker van de gemeente die inmiddels voor [eiser] optrad. Het door [B] opgestelde verslag van dit gesprek houdt onder meer in:
?De heer [G] overhandigt een kopie van zijn ?startnotitie locatieonderzoek seksinrichting? d.d. 18 mei 2001 en vertelt daarbij dat die notitie is gemaakt in opdracht van het college van B&W omdat de door [eiser] voorgestelde plaats De Liede voor zijn gebouwencomplex niet uitvoerbaar is. (...) Veel zal (...) afhangen van het uiterlijk van

het plan en de garanties die [eiser] t.z.t. kan geven over de realisering van het plan, maar ook over de continuïteit, de veiligheid en nog een aantal zaken. (...) De heer [G] deelt mee dat (...) hij verder mag gaan met het zoeken naar een geschikte locatie. (...) Vervolgens worden enkele locaties besproken.?

2.20. In de onder 2.19 genoemde startnotitie locatieonderzoek seksinrichting van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie is over het besluit van 27 februari 2001 als volgt vermeld:
?(?)

Naar aanleiding daarvan heeft het college besloten een locatie-onderzoek te doen en op grond hiervan op korte termijn aan [eiser] een alternatieve, geschikte locatie voor te stellen.
?(?)

2.21. Op 14 augustus 2001 heeft wederom een gesprek plaatsgevonden tussen [wethouder] en [eiser]. In het verslag van dat gesprek staat onder meer:
?Afgesproken wordt dat voor het locatieonderzoek uitgegaan wordt van een grondstuk van maximaal 3 ha. met een gebouw van max. 1,3 ha grondoppervlak. Uitbreiding is dan niet meer aan de orde en zal mogelijk op een andere locatie moeten plaatsvinden. Een hotel behoort niet tot het programma. (...) De heer [G] zal een locatie zoeken, gebaseerd op deze afspraken.
Nadrukkelijk wordt nogmaals aangegeven dat het uitvoeren van een locatieonderzoek niet automatisch inhoudt dat het project ook gerealiseerd kan worden.?

2.22. Op 17 oktober 2001 vindt een gesprek plaats tussen [G] en [B], die namens [eiser] optreedt. In het verslag van [B] van deze bespreking staat onder meer:
?In de nota wordt gekozen voor de locatie ?President-oost?. Dat is de grond tussen de spoorlijn en de Spoorlaan ten noorden van de Bennebroekerweg. Deze locatie scoort op diverse punten het hoogste. (...) Het is nog te vroeg om op een besluit van het college vooruit te lopen door plannen te gaan uitwerken of om de grondonderhandelingen te starten. De grond is eigendom van de gemeente (...). Overigens zal er toch een z.g. artikel 19 WRO procedure moeten worden gevoerd.?

2.23. In een brief van 21 november 2001 heeft [eiser] aan het Grondbedrijf van de gemeente onder meer als volgt geschreven:
?Vorig jaar wist ik de hand te leggen op een perceel grond in De Liede met een oppervlakte van ruim 8,5 ha. Opnieuw had ik contact met de wethouder en polste hem of ik op die plek mijn plannen zou kunnen realiseren. Hij kon daar geen ja of nee op zeggen, maar het leek een plek waar wel iets mogelijk was. Inmiddels is deze grond mijn eigendom geworden.
Door de dienst Ruimte, Wonen en Economie is (...) een onderzoek gedaan naar de mogelijke locaties voor een erotisch uitgaanscentrum. (...) De voorkeur van de dienst RWE gaat uit naar een perceel grond tussen de Spoorlaan-noord en de spoorlijn. (...) De bestemming is agrarisch en er zullen dus nog veel procedures moeten worden gevoerd alvorens ik daadwerkelijk met bouwen kan beginnen. Niettemin wil ik graag ? bij voorkeur op korte termijn ? eigenaar van dit perceel grond worden, waarbij ik voorstel dat te realiseren door een grondruil met de grond in De Liede.?

2.24. In zijn brief van 11 december 2001 heeft de directeur van het Grondbedrijf geantwoord:
?Ik ben van mening dat het nog te vroeg is deze onderhandelingen te starten. Eerst moet het gemeentebestuur instemmen met een eventuele voorkeurslocatie. Pas daarna kunnen de gesprekken met u over de bijbehorende grondtransactie worden aangevangen.?

2.25. [eiser] heeft bij brief van 11 februari 2002 het college van Burgemeester en Wethouders een drietal voorstellen voor een locatie gedaan en verzocht om daartussen een keuze te maken. Bij brief van 27 februari 2002 heeft de gemeente als volgt geantwoord:
?Kern van uw betoog en basis van uw voorstellen is, dat u vanwege uw betrokkenheid bij de door u genoemde grondaankoop van ca. 50 ha. aan [?], recht heeft op een compensatie door de gemeente dan wel een claim heeft op de gemeente. Deze grondaankoop betreft de gronden ?De Breuk?. De gemeente heeft bij deze aankoop direct zaken gedaan met de heer [H]. U heeft weliswaar de gemeente en de heer [H] met elkaar in contact gebracht, van bemiddeling en/of betrokkenheid bij de onderhandelingen was echter geen sprake. Er zijn in dat kader dan ook aan u geen toezeggingen gedaan of afspraken gemaakt over een ?vergoeding? in de vorm van grond, medewerking aan plannen of in welke andere vorm dan ook. Ik kan en zal daarom niet ingaan op uw voorstellen.?

2.26. Bij brief van 28 november 2002 heeft de gemeente aan [eiser] op zijn verzoek medegedeeld dat de gronden in De Liede de bestemming ?Agrarische doeleinden II? hebben, dat de gronden in het Structuurplan Haarlemmermeer 2005, zoals dat is vastgesteld door de raad op 26 oktober 1995, aangewezen zijn als ? groengebied (zoekzone)? en dat deze grond in het, destijds onlangs ter inzage gelegen, ontwerp-streekplan Noord-Holland-Zuid is aangewezen als ?recreatiegebied?.

2.27. Op 6 januari 2003 heeft een bespreking plaats tussen de gemeente en [eiser] over de gronden in De Liede en de door [eiser] gewenste bestemmingswijziging.

2.28. Op 5 juni 2003 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen [eiser] en de gemeente. Uit het gespreksverslag blijkt onder meer:

?De heer [I] zet uiteen waarom de gemeente de locatie (De Liede; rechtbank) niet geschikt acht voor ontwikkeling (...) van de City of Love. Dat hangt in hoofdzaak samen met het streekplan van de provincie voor dit gebied, dat een ?groene? ontwikkeling voorschrijft. De gemeente zal onderzoeken of de bereidheid bestaat de gronden van [eiser] (...) te verwerven tegen de thans geldende (agrarische) waarde, met een clausele over een nabetaling, indien binnen een bepaalde tijd de bestemming zal worden gewijzigd in (laagwaardig) bedrijventerrein. Dat hangt onder meer af van de vraag of de provincie daadwerkelijk bereid is af te wijken van het Streekplan. [eiser] toont zich daarmee voorlopig tevreden.

[eiser] zet vervolgens uiteen dat hij al jarenlang doende is ergens in Haarlemmermeer een ?City of Love? te realiseren. Om voor hem onbegrijpelijke redenen wordt hij daarin, ook na opheffing van het bordeelverbod, naar zijn oordeel door de gemeente tegengewerkt. (...) Wethouder Van de Geest legt uit dat er naar de mening van de gemeente geen sprake is van tegenwerking, maar wel van heel bijzondere inrichting die [eiser] wenst, die niet op een willekeurige plaats valt in te passen. (...) Wethouder Schoenmaker zet uiteen dat niet eerder met het locatieonderzoek aan de slag is gegaan het gevolg is van een samenloop van omstandigheden (...). Wel is er in de tussentijd ambtelijk en bestuurlijk contact gehouden met [eiser]. Hij merkt ten slotte op dat de actualisering van het locatieonderzoek begin september klaar zal zijn, zodat op dat moment kan worden gezien welke plek(ken) geschikt geacht kunnen worden.?

2.29. In september 2003 is de geactualiseerde locatiestudie ?Erotisch Uitgaanscentrum? afgerond, welke studie een zestal mogelijke locaties voor de CoL in de Haarlemmermeer omvat: de locaties A4 Brugrestaurant, de Wilhelminahoeve, Spoorlaan, Bennebroekerweg/ de President, De Hoek en A4-zone west. De gemeente heeft de locatiestudie, nadat deze door het college van Burgemeester en Wethouders was vastgesteld, op 3 november 2003 aan [eiser] ter beschikking gesteld. In de begeleidende brief staat onder meer:

?Zoals u kunt zien komt als de bruikbare locatie de locatie ?Wilhelminahoeve? uit de bus. (...) U kunt zich thans richten op het bereiken van overeenstemming met de eigenaar van dit perceel op basis waarvan u uw plannen kunt realiseren. Daarnaast kunt u bij de afdeling Bouwvergunningen van de dienst Openbare Werken bouwplannen indienen voor hetgeen u wenste te realiseren. Wij wijzen u erop dat voordat de bouwvergunning kan worden verleend een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet worden doorlopen. Hoewel wij bereid zijn een dergelijke procedure te starten is niet onmogelijk dat in deze procedure blijkt dat vrijstelling niet verleend kan worden?.

2.30. Bij brief van 1 december 2003 heeft [eiser] vervolgens aan de gemeente bericht:

?Wat mij duidelijk werd is dat de Politiek eigenlijk helemaal niet zo tegen mijn plannen is, ze waren tegen de locatie aan de Wilhelminahoeve, net zoals ik. De locatie aan de hoek Spoorlaan/Bennebroekerweg vonden zij ook het beste, net zoals ik. Ik ben achteraf onnodig jaren gedwarsboemd en tegen gewerkt op onrechtmatige wijze, men weet dat dit niet mag. Ik vraag wederom hiermee te stoppen en mij nu de medewerking te geven waar ik recht op heb. (...) Al met al wil ik u de volgende aanbieding doen, het geschil tussen de Gemeente Haarlemmermeer en [eiser] voorgoed op te lossen. (...) De Gemeente Haarlemmermeer levert [eiser] de volgende gronden bouwrijp en om niet op naam (...).

(?)

Kavel 3.

450 vierkante meter gelegen naast woning [eiser], voor garages en verblijfsruimte boven garages en parkeerruimte en tuin.

Kavel 4.

Exacte grootte nog niet bekend, ongeveer 2,5 a 3 hectare gelegen hoek Bennebroekerweg/Spoorlaan te Hoofddorp voor plannen CoL.

De Gemeente Haarlemmermeer ruilt de aantal voornoemde vierkante meters met (?) aan De Liede in het bezit zijnde gronden van [eiser] (?).

Gezien de enorme tegenwerking en het niet nakomen van afspraken uit het verleden, kan ik niet anders concluderen dan dat de Gemeente Haarlemmermeer hier goedkoop is weggekomen.?

2.31. Bij brief van 7 januari 2004 heeft de raadsman van [eiser] aan de gemeente medegedeeld dat [eiser] de CoL wenst te ontwikkelen op de locatie aan de Spoorlaan te Hoofddorp.

2.32. Bij brief van 27 januari 2004 heeft de gemeente aan de raadsman van [eiser] onder meer het volgende bericht:

?Twee wegen staan open: a) bestemmingsplanwijziging (...), b) een procedure ex art. 19 lid 1 WRO. (...) Uw cli?nt zal deze afweging moeten maken en ter zake een formeel verzoek indienen. In beide gevallen geldt dat de gemeente niet meer kan doen dan zich inspannen. (...)

De gemeente is in beginsel bereid haar medewerking te verlenen aan hetzij een bestemmingsplanwijziging, hetzij een procedure ex art. 19, lid 1 WRO. De uitkomst is naast de door uw cli?nt te leveren goede ruimtelijke onderbouwing, afhankelijk van de goedkeuring van de provinciale overheid dan wel rechterlijke beslissingen in mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures.?

2.33. Naar aanleiding van een telefonisch verzoek van [eiser] om toelichting op de procedure om een exploitatievergunning voor een seksinrichting te krijgen, heeft de gemeente bij brief van 3 februari 2004 onder meer het volgende aan hem bericht:

?U [dient] eerst, onder meer, een geschikte locatie met bouwplannen voor uw seksinrichting (...) te hebben, alvorens een aanvraag voor een exploitatievergunning in behandeling kan worden genomen. De exploitatievergunning kan pas worden verleend op het moment dat er geen strijd meer is met het bestemmingsplan.?

2.34. Op 25 februari 2004 is namens [eiser] met de gemeente overeengekomen dat de gemeente de gronden in De Liede tegen een prijs van EUR 25,- per vierkante meter van [eiser] koopt.

2.35. In een nota van de gemeente van 6 april 2004 betreffende de ?Definitieve vaststelling Evaluatie prostitutiebeleid? is onder meer vermeld:

2. Uitkomst inspraaktermijn

(?)stellen wij vast dat deze nota uitgaat van het principe dat eerst een geschikte locatie moet worden gevonden, alvorens een aanvraag voor een exploitatievergunning voor een seksinrichting wordt behandeld. Seksinrichtingen van grote omvang hebben grote (ruimtelijke) gevolgen voor hun omgeving, waardoor het een stuk moeilijker is om hiervoor een geschikte locatie te vinden. Dit blijkt ook uit de tijdsduur die inmiddels is verstreken bij het zoeken naar een geschikte locatie voor de ?City of Love?.

(?)

7.1 Conclusie

(?)Wij zijn daarom van mening dat het aantal seksinrichtingen met maximaal 2 moet kunnen toenemen. Deze twee seksinrichtingen moeten dan wel worden gesitueerd op locaties waarin ze zo weinig mogelijk overlast veroorzaken, dat wil zeggen niet of vlak bij een woongebied. Een situering op bedrijventerrein ligt hierbij het meest voor de hand.?

2.36. In een ongedateerde nota van B&W van [J] betreffende ?Onderzoek naar seksinrichtingen? is onder meer vermeld:

? Overigens hebben meerdere personen interesse getoond in de exploitatie van een seksinrichting in Haarlemmermeer, waarvan er maximaal 6 worden toegestaan. Inmiddels is voor de ge?nteresseerden een wachtlijst ingesteld. De personen op deze lijst worden op volgorde van datum van aanmelding in staat gesteld een geschikte locatie te vinden. E?n van de 6 te verlenen vergunningen is vooralsnog gereserveerd voor het initiatief ? City 4 Love? van [eiser].?

2.37. [eiser] heeft op 9 juni 2004 een bouwaanvraag ingediend voor de CoL op het perceel gelegen aan de westzijde van de A4 nabij het Brugrestaurant. Op 18 augustus 2004 heeft [eiser] een herziening van het bouwplan ingediend dat in overeenstemming is gebracht met het plan dat ten behoeve van het locatieonderzoek is gebruikt. Op 8 september 2004 heeft [eiser] vervolgens zijn bouwplan van 9 juni 2004, onder handhaving van het herziene plan van 18 augustus 2004, ingetrokken.

2.38. Bij brief van 16 september 2004 heeft de gemeente aan [eiser] als volgt medegedeeld:

?Met deze brief willen wij u informeren over ons besluit met betrekking tot uw op 18-8-2004 ingediende bouwplan voor een erotisch uitgaanscentrum bij het brugrestaurant aan de A4. (...) Wij zullen geen procedurele medewerking verlenen aan uw bouwaanvraag van 18 augustus 2004, gezien het feit dat deze in strijd is met de komst van de parallelle wegen langs de A4. Aangezien uw bouwaanvraag voldoet aan het programma uit de door ons vastgestelde locatiestudie en het past binnen de ruimtelijke criteria voor sex-inrichtingen willen wij wel medewerking verlenen aan de realisering van uw bouwplan voor een erotisch uitgaanscentrum nabij het brugrestaurant aan de westzijde van de A4. Daarvoor stellen we de volgende procedure voor: U trekt uw bouwaanvraag van 18 augustus 2004 in. Vervolgens dient u een nieuwe gewijzigde aanvraag in, waarbij de situering van het bouwplan rekening wordt gehouden met de mogelijke komst van de parallelle wegen van de A4. Hiervoor dient u uw huidige bouwplan (gebouw) 50 meter naar het westen te verplaatsen. Daarnaast dient u uw (parkeer-) terrein zodanig aan te leggen dat een strook van 2000 meter vrij blijft. U bent vervolgens zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de ontsluiting van uw erotisch uitgaanscentrum op de A4. Een andere ontsluiting dan via de A4 is niet mogelijk. Voor de mogelijkheden ten aanzien van de aansluiting dient u contact op te nemen met Rijkswaterstaat. (...) Wij zullen bij Gedeputeerde Staten een verzoek indienen voor een streekplanherziening. Gezien de omvang van de beoogde ontwikkeling zullen wij voor de plannen aan de westzijde van het brugrestaurant een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen. (...) Wij willen u er op wijzen dat een dergelijke bestemmingsplanprocedure plusminus 24 maanden in beslag neemt. De tijd die de provincie nodig heeft voor de Streekplan-herzieningsprocedure kan door de gemeente niet worden ingeschat.?

2.39. [eiser] heeft bij brief van 6 oktober 2004 zijn (herziene) bouwaanvraag van 18 augustus 2004 ingetrokken.

2.40. In januari 2005 heeft [eiser] een vergunningsaanvraag bij Rijkswaterstaat ingediend voor de realisatie van een aansluiting op de rijksweg A4 ten behoeve van de CoL. Deze aanvraag is bij besluit van 24 maart 2005

afgewezen.

2.41. Bij brief van 29 april 2005 heeft de gemeente aan Rijkswaterstaat verzocht het besluit tot afwijzing van de aansluiting van de CoL aan de A4 te heroverwegen. In deze brief schrijft de gemeente onder meer:
?Samenvattend zijn wij van mening dat het initiatief van [eiser] voldoet aan een maatschappelijke behoefte om tot een vernieuwing in de prostitutiebranche te komen en dat de locatie aan de A4 geschikt is om het initiatief te realiseren.?

2.42. De gemeente heeft een projectgroep ingesteld belast met de voorbereiding van de bestemmingsplanherziening ten behoeve van de CoL. Op 25 oktober 2005 heeft [eiser] met deze projectgroep overleg gevoerd over de te volgen weg om tot een nieuw planologisch regime voor de locatie bij de A4 te komen. In maart 2006 is in dat kader een concept van een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, waarin voor de locatie A4 Brugrestaurant de bestemming ?Prostitutie Inrichting? is opgenomen.

2.43. Bij brief van 5 februari 2007 heeft de raadsman van [eiser] aan de gemeente het volgende meegedeeld:
?Uw College is inmiddels - zo heb ik begrepen - reeds op de hoogte van het feit dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de eerdere uitspraak van de rechtbank te Haarlem, over de mogelijke ontsluiting van de City 4 Love via de Rijksweg A4, heeft vernietigd. De Afdeling bestuursrechtspraak acht de beslissing van de minister van verkeer & Waterstaat om een vergunning te weigeren juist. Een ontsluiting zou zich niet verenigen met het doelmatig en veilig gebruik van het waterstaatswerk.

Het voorgaande lijkt mij aanleiding tot overleg over de nieuw ontstane situatie.?

2.44. In vervolg op de brief van 5 februari 2007 heeft de raadsman van [eiser] bij brief van 12 februari 2007 aan de gemeente geschreven:
?Zonder op de feiten vooruit te willen lopen, mocht uw College zich willen oriënteren op een andere locatie, wilt u dan ook de locatie De President in gedachten houden??

2.45. Op 21 maart 2007 heeft een overleg plaatsgevonden tussen [eiser] en de gemeente, waarbij de gemeente meedeelde dat een alternatieve ontsluiting van de locatie A4 Brugrestaurant niet bespreekbaar is en dat daarmee deze locatie als vestigingslocatie is afgevalen.

2.46. In oktober 2007 heeft Buro Vijn BV in opdracht van [eiser] een ?Haalbaarheidsquickscan? doen uitvoeren voor de CoL op de locatie Bennebroekerweg en op bedrijventerrein De President. Beide onderzoeksrapporten bevatten een positieve conclusie op grond waarvan beide locaties geschikt worden geacht.

2.47. Bij arrest van 6 december 2007, gewezen in een andere procedure tussen [eiser] en Gemeente Haarlemmermeer, heeft het Hof Amsterdam een incidentele vordering van [eiser] inhoudende veroordeling van de gemeente tot het voorstellen van een geschikte locatie voor de vestiging van het project CoL afgewezen.

2.48. Op 26 februari 2008 maakt de Gemeente Haarlemmermeer in een persconferentie bekend dat een wellnesscomplex zal worden gevestigd onder de naam Thermen Holiday Haarlemmermeer (hierna: Thermen Holiday), op de locatie Bennebroekerweg.
Blijkens een Nota van B&W betreffende ?Recreatiegebieden Amstel/Groen/Park 21e eeuw en locatie en Sauna-Leisure project? van 27 juni 2006 is de gemeente vanaf 2004 met de directie van Thermen Holiday B.V. in gesprek over een locatie voor de ontwikkeling van een hoogwaardig sauna-, thermen - en beautycomplex in Haarlemmermeer/Hoofddorp.

2.49. Bij brief van 6 maart 2008 heeft de gemeente aan de raadsman van [eiser] onder meer als volgt geschreven:
?Voor wat betreft de door u genoemde locatie ?de President? kan ik kort zijn: het college ziet op dat bedrijventerrein niets in de door uw cliënt voorgestane ontwikkeling en zal daaraan dan ook geen medewerking verlenen.

Wat betreft de locatie Bennebroekerweg ligt dat anders. (?)

Voor wat betreft die locatie heeft te gelden dat deze - dus - onderwerp was van het locatieonderzoek. Voor de voors en tegens van die locatie verwijs ik dus allereerst naar de inhoud van het locatieonderzoek.

Zoals u en uw cliënt mogelijk al hebben begrepen wordt op dit moment met een marktpartij gesproken over ontwikkelingen op genoemde locatie. De uitkomst van die bespreking dient eerst te worden afgewacht alvorens nader met uw cliënt zou kunne worden gesproken over de ontwikkelingen aldaar.?

2.50. Bij eindarrest van 10 februari 2009 in de onder 2.47 bedoelde procedure heeft het Hof Amsterdam in hoger beroep het vonnis van de rechtbank Haarlem van 30 augustus 2006 bekrachtigd. In die procedure vorderde [eiser] onder meer verklaring voor recht dat op de gemeente de verplichting rust zich in te spannen voor de totstandkoming van het project CoL van [eiser] met inzet van de haar toekomstige publiekrechtelijke

bevoegdheden en/of uitgifte van daartoe geschikte gronden aan [eiser], welke vorderingen door de rechtbank zijn afgewezen.

3. De beoordeling in het incident

3.1. [eiser] vordert in dit incident dat de rechtbank bij wege van een voorlopige voorziening in de zin van artikel 223 Rv, uitvoerbaar bij voorraad, de Gemeente Haarlemmermeer zal veroordelen binnen twee weken na betekening van dit vonnis een gemeentelijke voorkeur uit te spreken voor een vestigingslocatie, op straffe van een dwangsom van EUR 50.000,- voor iedere week dat de Gemeente Haarlemmermeer in gebreke blijft aan dit vonnis te voldoen, met veroordeling van de Gemeente Haarlemmermeer in de kosten van het incident.

3.2. [eiser] legt aan zijn incidentele vordering ten grondslag dat de Gemeente Haarlemmermeer in strijd handelt met haar inspanningsverplichtingen jegens [eiser], welke zijn verwoord in het onder 2.17 aangehaalde besluit van de gemeente van 27 februari 2001. Ingevolge dat besluit zou de gemeente aan [eiser] op korte termijn een geschikte alternatieve locatie voor de vestiging van het uitgaanscentrum voorstellen, aldus [eiser], die in dit verband voorts aanvoert dat de Gemeente Haarlemmermeer onzorgvuldig handelt. Voorts beroept [eiser] zich op zowel het gelijkheidsbeginsel en op het beginsel van fair play, nu de gemeente bij een vergelijkbaar initiatief, Thermen Holiday, wel een voorkeurslocatie heeft uitgesproken, aldus nog steeds [eiser].

3.3. De Gemeente Haarlemmermeer voert verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

3.4. In de hoofdzaak vordert [eiser] - samengevat - veroordeling van de Gemeente Haarlemmermeer om de locatie Bennebroekerweg, althans een andere geschikte locatie voor het project CoL, aan te bieden, alsmede verklaring voor recht dat de Gemeente Haarlemmermeer onrechtmatig heeft gehandeld jegens [eiser] door nimmer een geschikte locatie te hebben aangeboden en door medewerking op geschikte locaties te weigeren, alsmede veroordeling van de Gemeente Haarlemmermeer tot betaling van schadevergoeding op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet.

3.5. De rechtbank stelt vast dat [eiser] al geruime tijd in procedures met de Gemeente Haarlemmermeer is verwickeld, waarin [eiser] - kort gezegd - de Gemeente Haarlemmermeer verwijt hem tegen te werken bij een door hem voorgenomen ontwikkeling van het project CoL in de gemeente Haarlemmermeer. [eiser] stelt dat de realisatie van het project in een impasse is geraakt omdat de huidige opstelling van de Gemeente Haarlemmermeer feitelijk iedere kans op realisatie van het project uitsluit.

3.6. De rechtbank verwerpt het verweer van Gemeente Haarlemmermeer dat [eiser] geen voldoende belang bij de gevraagde voorlopige voorziening heeft. De enkele omstandigheid dat [eiser] na het onder 2.47 bedoelde arrest van 6 december 2007 niet direct actie heeft ondernomen, brengt, anders dan de Gemeente Haarlemmermeer aanvoert, niet met zich dat voldoende belang niet kan worden aangenomen. Het belang van [eiser] bij de provisionele vordering is er immers in gelegen dat het uitspreken van een voorkeur het ontwikkelingsproces ten aanzien van het door hem voorgestane project weer in beweging brengt.

3.7. De rechtbank stelt voorop dat toewijzing van een vordering tot een voorlopige voorziening voor de duur van het geding alleen mogelijk is wanneer die voorziening voldoende samenhang vertoont met de hoofdvordering, bijvoorbeeld doordat zij een onderdeel van de hoofdvordering als inhoud heeft of gericht is op een conservatoire maatregel die met de hoofdvordering in verband staat.

3.8. De rechtbank is van oordeel dat een vordering tot het uitspreken van een voorkeur voor een vestigingslocatie door de Gemeente Haarlemmermeer niet in aanmerking komt voor toewijzing bij wege van voorlopige voorziening voor de duur van het geding. Daartoe is in de eerste plaats redengevend dat de vordering onvoldoende samenhang vertoont met de vordering in de hoofdzaak. Niet goed valt in te zien hoe het uitspreken van een voorkeur voor een vestigingslocatie valt te rijmen met een in de hoofdzaak gevorderde veroordeling tot het aanbieden van de locatie Bennebroekerweg, althans een andere geschikte locatie. De vordering tot uitspreken van een voorkeurslocatie strookt immers niet met de stelling van [eiser] dat op basis van het locatieonderzoek 2003 de locatie Bennebroekerweg als enige naar voren komt als een locatie met een re?el haalbaarheidsperspectief, welke stelling aan de primaire vordering in de hoofdzaak ten grondslag ligt. Voorts is de rechtbank van oordeel dat het uitspreken van een voorkeur voor een locatie een definitief karakter heeft. Zoals de Gemeente Haarlemmermeer betoogt, heeft immers te gelden dat ook als de hoofdvordering van [eiser] wordt afgewezen de gemeente zich door het uitspreken van een voorkeur voor een bepaalde locatie daaraan heeft gecommitteerd. Dat [eiser] met de vordering de bedoeling heeft niet meer dan een intentie, een standpunt, een beleidsvoornemen, van de Gemeente Haarlemmermeer te vernemen, en niet een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, brengt daarin geen verandering. Anders dan [eiser] aanvoert, kan de constatering dat de eerder door de gemeente uitgesproken voorkeuren voor verschillende locaties niet tot realisering van het project hebben geleid, immers niet tot de conclusie leiden dat het uitspreken van een voorkeur voor de gemeente geen onomkeerbare gevolgen kan hebben. Die realisering is immers niet het enige mogelijke gevolg dat aan een

uitspreken van een voorkeur is verbonden. Het uitspreken van een voorkeur is naar zijn aard niet terug te draaien aangezien dat uitspreken een feit is, ook als de grond daartoe is weggefallen.

3.9. Ten overvloede overweegt de rechtbank nog dat in dit stadium van het geding de vorderingen van [eiser] niet zodanig aannemelijk zijn dan wel op zo eenvoudige wijze kunnen worden vastgesteld dat een voorlopige voorziening gerechtvaardigd is. Hiertoe acht de rechtbank redengevend dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de rechtbank in de hoofdzaak tot het oordeel kan komen dat de Gemeente Haarlemmermeer uitvoering heeft gegeven aan eventueel gerechtvaardigde verwachtingen van [eiser] op grond van (onder meer) het onder 2.17 aangehaalde besluit van 27 februari 2001. Niet gezegd kan immers worden dat de Gemeente Haarlemmermeer nooit een voorkeur voor een locatie heeft uitgesproken. Voorts hecht de rechtbank waarde aan het gemotiveerde oordeel van het Hof Amsterdam in zijn onder 2.50 bedoelde arrest dat geen sprake is van onrechtmatig handelen door de Gemeente Haarlemmermeer, waarbij het hof gemotiveerd heeft overwogen dat het niet de overtuiging heeft bekomen dat de Gemeente Haarlemmermeer op alle mogelijke manieren de uitvoering van [eiser]s plannen tot het oprichten van een erotisch uitgaanscentrum heeft willen frustreren, dan wel hem als projectontwikkelaar vergeleken met andere projectontwikkelaars op onrechtmatige wijze heeft behandeld.

3.10. Gelet op het hiervoor overwogene zal de vordering van [eiser] worden afgewezen. [eiser] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten van het incident worden veroordeeld.

4. De beslissing

De rechtbank

in het incident

4.1. wijst het gevorderde af,

4.2. veroordeelt [eiser] in de kosten van het incident, aan de zijde van Gemeente Haarlemmermeer tot op heden begroot op EUR 904.00,

in de hoofdzaak

4.3. bepaalt dat de zaak weer op de rol zal komen van 13 mei 2009 voor conclusie van antwoord.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.M. Wamsteker en in het openbaar uitgesproken op 1 april 2009.?
