



Spreekaantekeningen

Namens cliënten zal ik steeds spreken over Remko Floor, daar waar ik Euratom B.V. en J. Floor Holding B.V. bedoel. Remko Floor, hier vanavond aanwezig, vertegenwoordigt beide entiteiten in persoon.

1. Ten geleide

- 1.1. Op 23 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente een voorlopige aanwijzing van het perceel van Remko Floor gedaan tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht.

Op 22 december 2021 is er namens Remko Floor een zienswijze ingediend omtrent de bestendiging van zijn perceel tot bekrachtiging van de aanwijzing van het gemeentelijk voorkeursrecht bij uw gemeenteraad (hierna te noemen: "de Bestendiging").

Op 5 januari 2022 is er namens Remko Floor een brief aan het college van burgemeester en wethouders verstuurd, met onder andere een wob-verzoek.

Op 31 januari 2022 is er namens Remko Floor inhoudelijk bezwaar gemaakt tegen het besluit tot de aanwijzing van het gemeentelijk voorkeursrecht ("het Besluit") bij het college van burgemeester en wethouders.

- 1.2. Remko Floor heeft zich genoodzaakt gezien alvast bezwaar te maken tegen het Besluit, nog voordat hij de kans heeft gehad om gehoord te worden inzake de Bestendiging. Remko Floor heeft zich hiertoe genoodzaakt gezien, omdat beide procedures door elkaar heen lopen. De brief met de voorlopige aanwijzing geeft zowel de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen als bezwaar te maken bij twee verschillende gemeentelijke organen.
- 1.3. Vandaag verweert Remko Floor zich tegen de Bestendiging. Remko Floor verzoekt uw gemeenteraad eerbiedig om de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op zijn perceel te herroepen en de aanwijzing niet te bestendigen.
- 1.4. Namens Remko Floor licht ik toe waarom.

2. Wat er vooraf ging

- 2.1. Zo'n twee jaar geleden is Remko Floor benaderd door zijn buurman van Noordkroon B.V. Noordkroon B.V. is eigenaar van het perceel waar een supermarkt op staat, gelegen naast het tankstation en de carwash van Remko Floor. wilde een samenwerking aangaan met Remko Floor voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. Over de samenwerking zijn tussen hen meerdere gesprekken gevoerd, maar dit heeft niet geleid tot concrete afspraken.

- 2.2. dan wel Noordkroon B.V. heeft ondertussen met uw gemeente gesprekken gevoerd die hebben geleid tot een samenwerking met uw gemeente. Het is Remko Floor onbekend of uw gemeente een samenwerking is aangegaan met in persoon, met Noordkroon B.V. of een andere aan gelieerde entiteit. Om verwarring te voorkomen zal ik vanaf nu steeds spreken over .

- 2.3. Vooropgesteld zij dat Remko Floor helemaal niet weg wil. Hij is al een groot deel van zijn leven ondernemer en exploitant van een goedlopend tankstation en carwash. In de tussentijd is Remko Floor echter, onder toenemende druk, op zoek gegaan naar andere mogelijkheden. Enkel grondverkoop betekent voor Remko Floor een einde van zijn tankstation en carwash. Hij heeft geen nieuwe grondpositie om elders verder te kunnen ondernemen. Een dergelijke stap zal dus direct omvangrijke gevolgen hebben op zijn persoonlijke situatie en die van zijn broer. Voor inkomsten zijn hij en zijn broer afhankelijk van het



de exploitatie van het tankstation en de carwash. Een andere mogelijkheid die Remko Floor heeft onderzocht, is de samenwerking met een projectontwikkelaar om een deel van het plangebied te ontwikkelen. Dat is immers ook wat [redacted] wil gaan doen. Dit is bovendien ook een uitgangspunt van uw gemeente in de gegeven bestuursopdracht van 11 juli 2021.

- 2.4. Vanwege de plannen van uw gemeente voor realisatie van woningbouw en zijn mogelijke samenwerking met een projectontwikkelaar daaromtrent heeft Remko Floor een gesprek verzocht met uw gemeente.
- 2.5. Op 25 november 2021 en op 22 december 2021 hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen Remko Floor en drie extern door uw gemeente ingehuurd personen. Deze personen waren [redacted], projectleider, [redacted] van Overwater grondbeleid, specialist in onteigeningsrecht en [redacted], strategisch adviseur.
- 2.6. Remko Floor werd een dag voor het eerste gesprek onaangenaam verrast met het Besluit, de voorlopige aanwijzing van het gemeentelijk voorkeursrecht. Dit viel Remko Floor rauw op zijn dak en heeft direct de toon gezet voor het gesprek. Hij had en heeft altijd de intentie gehad om een samenwerking met uw gemeente aan te gaan.
- 2.7. Het tweede gesprek vond plaats op de uiterste datum voor het indienen van een zienswijze voor de Bestemming. Remko Floor heeft de indruk gekregen dat de externe projectleden dit bewust hebben gepland.
- 2.8. Tijdens de gesprekken werd duidelijk dat tussen uw gemeente en [redacted] een samenwerkingsovereenkomst gesloten zou gaan worden. Of deze samenwerkingsovereenkomst inmiddels is gesloten in Remko Floor onbekend. Tijdens de gesprekken werd ook duidelijk dat de inhoud van de samenwerking de ontwikkeling van in ieder geval een deel van het projectgebied door betreft. Ook is er een nieuwe locatie in het projectgebied gevonden voor de supermarkt van [redacted].
- 2.9. Remko Floor heeft meerdere malen aangegeven dat hij hetzelfde wil als [redacted]. Uw gemeente heeft kenbaar gemaakt daar niet aan mee te willen werken. Uw gemeente heeft ook kenbaar gemaakt dat er geen vervangende locatie voor Remko Floor beschikbaar is.
- 2.10. Het moge duidelijk zijn dat Remko Floor de keuzes van uw gemeente niet begrijpt.
 - zit in dezelfde positie als hij.
 - Beide partijen zijn zij eigenaar van een vrijwel even groot perceel binnen het plangebied;
 - Beide partijen hebben een goed lopende onderneming; en
 - Beide partijen zijn geen projectontwikkelaar; en
 - Beide partijen hebben de wens om zelf een deel van het plangebied te ontwikkelen.Echter, uw gemeente is bereid om met [redacted] een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van een deel van het plangebied aan te gaan en met Remko Floor niet. Uw gemeente heeft voor de supermarkt van [redacted] een nieuwe locatie aangewezen, maar voor de onderneming van Remko Floor niet.
- 2.11. De keuzes van uw gemeente brengen voor [redacted] op twee vlakken positieve financiële resultaten. Ten eerste met de exploitatie van zijn supermarkt op een nieuwe rendabele locatie in een winkelcentrum en ten tweede door de ontwikkeling van een deel van het plangebied. Door de keuzes van uw gemeente terzake het perceel van Remko Floor wordt niet een toekomst van zijn onderneming op de huidige locatie beknot, maar is er voor zijn onderneming ook geen toekomst elders in het plangebied. Remko Floor moet twee keer verlies incasseren.
- 2.12. Op 5 januari 2022 is er namens Remko Floor een brief naar het college van burgemeester en wethouders gestuurd waarin namens Remko Floor uitvoerig wordt betoogd waarom de door uw gemeente gekozen



gang van zaken in strijd is met onder andere het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021¹, dan wel het aanbestedingsrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In de brief is aangegeven dat Remko Floor graag in overleg treedt en dat dezelfde behandeling wenst als . Uw gemeente heeft hier echter nog niet op gereageerd.

3. Schending algemene beginselen van behoorlijk bestuur

3.1. Remko Floor is van oordeel dat uw gemeente met het Bestendigen, en voornoemde uiteengezette gang van zaken, handelt in strijd met de navolgende algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

A. het evenredigheidsbeginsel;

uw gemeente kiest voor een onredelijk zwaar middel, de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht om te kunnen onteigenen. In feite en zoals ook staat opgenomen in het Besluit "om voor elkaar te krijgen wat uw gemeente wil", zonder rekening te houden met de belangen van Remko Floor. Voor andere minder constructieve wegen lijkt uw gemeente, voor wat betreft Remko Floor, geen ogen te (willen) hebben;

B. het beginsel van formele rechtszekerheid;

Uw gemeente wijkt af van haar eigen beleid zoals onder andere bepaald in de bestuursopdracht;

C. het gelijkheidsbeginsel;

Uit hetgeen in punt 2 uitvoerig uiteen is gezet, behandelt uw gemeente Remko Floor evident anders dan , en

D. het verbod van détournement de pouvoir;

Uw gemeente gebruikt haar bestuursbevoegdheden voor een ander doel dan waarvoor ze gegeven zijn.

4. Niet bestendigen

4.1. Het Besluit en de hiervoor omschreven gang van zaken bij uw gemeente ervaart Remko Floor als partijdigheid richting . Het argument dat op het perceel van ook een voorkeurrecht is gevestigd, gaat niet op. Het voorkeursrecht raakt niet omdat hij afspraken heeft gemaakt met uw gemeente voor de realisatie van een deel van het plangebied en een nieuwe locatie voor zijn supermarkt aangewezen heeft gekregen.

4.2. Het Besluit raakt Remko Floor des te meer. Alle door Remko Floor aangedragen opties worden door uw gemeente tegengehouden of afgedaan als niet haalbaar of ongewenst. Zelfs als deze opties precies dezelfde zijn als de opties die uw gemeente van plan is ten uitvoer te brengen met . Het Besluit en de gang van zaken binnen uw gemeente wekt de schijn dat het gemeentelijk voorkeursrecht enkel is gevestigd om het perceel van Remko Floor te kunnen onteigenen. Dit levert strijd op met meerdere algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.3. Namens Remko Floor wil ik uw gemeenteraad verzoeken om het zojuist gedane betoog in overweging te nemen en de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht te herroepen en de aanwijzing niet te bestendigen.

4.4. Bedankt voor uw aandacht.

1. ECLI:NL:HR:2021:1778.

