

# Vonnis

---

## RECHTBANK DEN HAAG

Zittingsplaats 's-Gravenhage

MP/c

Rolnr.: 9622634 \ RL EXPL 22-294

Datum: 1 februari 2022

**Vonnis van de kantonrechter ex artikel 254 Rv in de zaak van:**

**de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Wassenaar,**  
in deze zaak woonplaats kiezende te Den Haag,  
eisende partij,  
gemachtigden: [REDACTED],

tegen

**1. besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gardencentre Bloemendaal  
Den Haag B.V.,**  
statutair gevestigd te Den Haag,  
gedaagde sub 1,

**2. [REDACTED],**  
wonende te Leiderdorp,  
gedaagde sub 2,  
gemachtigde: mr. [REDACTED].

Partijen worden hierna aangeduid als "Gemeente" en "Gardencentre Bloemendaal" en "[REDACTED]"; "Gardencentre Bloemendaal" en "[REDACTED]" zullen gezamenlijk worden aangeduid als "Bloemendaal".

### 1. De procedure

1.1. De kantonrechter heeft kennis genomen van:  
- de dagvaarding van 12 januari 2022 met producties.

1.2. Op 17 januari 2022 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Namens Gemeente Wassenaar is [REDACTED] verschenen, bijgestaan door mr. [REDACTED] en mr. [REDACTED]. Gardencentre Bloemendaal en [REDACTED] zijn verschenen, bijgestaan door mr. drs. [REDACTED]. Van het verhandelde ter zitting zijn door de griffier aantekeningen gemaakt, die zich in het griffiedossier bevinden.

### 2. De feiten

2.1. Gardencentre Bloemendaal en de Staat der Nederlanden zijn op 7 september 1987 een huurovereenkomst aangegaan, met betrekking tot een perceel ter grootte van ca. 2430 m2 (hierna: "grond 1") bestemd als parkeerterrein alsmede voor verkoopruin en recreatief gebruik.

2.2. [REDACTED] en Gemeente Den Haag zijn op 6 oktober 1987 een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot 8.090 m2 grond (hierna: "grond 2") die uitsluitend mag worden gebruikt voor detailhandel in siertuin- en kamerplaten en aanverwante artikelen.

2.3. De Gemeente is verhuurster van gronden 1 en 2 geworden, nadat zij de eigendom van deze gronden had verworven in 2013/2014.

2.4. Bij aangetekende brieven van 19 november 2020 heeft de Gemeente de huurovereenkomst van gronden 1 en 2 opgezegd tegen 31 januari 2021. De grond voor de opzegging betreft de ten uitvoer legging van het (gewijzigde) bestemmingsplan. Deze brieven zijn ook per deurwaardersexploot bekend.

2.5. Bij brief van 30 november 2020 heeft [REDACTED] aangegeven bereid te zijn gronden 1 en 2 op te leveren, vrij van de daarop opgerichte opstallen en verzoekt de Gemeente akkoord te gaan met latere opleveringstermijn. In de brief is, voor zover relevant, het volgende te lezen:

"(...)  
Cliënten laten er dan ook geen misverstand over bestaan dat zij volledig bereid zijn het gehuurde te ontruimen en vrij van de daarop opgerichte opstallen op te leveren. Zij verbinden aan deze bereidheid een dringend verzoek. Zoal bekend mag zijn, zorgen de laatste maanden van een jaar voor topdrukte in tuincentra. Het spreekt voor zich dat cliënten, alvorens de deuren definitief sluiten, van deze najaars- en kerstdrukte nog een graantje willen meepakken. Dit betekent dat zij uw cliënt toestemming vragen hen hun verkoopactiviteiten voortzetten tot en met 31 december 2021. Na die datum zullen cliënten onverwijld met de ontruiming beginnen en de gronden uiterlijk 1 maart 2022 vrij van opstallen zullen opleveren.  
(...)"

2.6. Bij brief van 12 maart 2021 honoreert de Gemeente het voorgaande verzoek, maar stelt hieraan wel aan aantal voorwaarden. In de brief staat, voor zo ver relevant, het volgende:

"(...)  
Namens cliënte kan ik u berichten dat zij een positieve grondhouding heeft tegenover het verzoek van uw achterban. Zij acht het echter noodzakelijk, indien zij dit verzoek zou honoreren, daaraan voorwaarden te verbinden, inhoudende:  
(...)"

2.7. Bij e-mail van 7 april 2021 bericht [REDACTED] aan de Gemeente niet akkoord te gaan met de voorwaarden van de Gemeente. In die brief schrijft hij, onder meer, het volgende:

"(...)  
Met betrekking tot uw brief van 12 maart 2021 genoemde punten merk ik op dat er in beginsel geen bezwaren bestaan tot het maken van afspraken om tot die ontruiming te komen. Cliënten zijn voornemens de verkoop van hun producten in oktober 2021 te stoppen en daarna tot ontruiming over te gaan.

*De door de u genoemde dwangsommen en in verband daarmee door cliënten ter verstreken bankgarantie wordt door cliënten als niet nodig en daardoor als niet aanvaardbaar ervaren. Het maken van een set afspraken zoals hiervoor aangegeven en bij de ontruiming van grond 3 ook gehanteerd moet in de ogen van cliënten voldoende zijn.  
(...)"*

2.8. In oktober 2021 heeft [REDACTED] de exploitatie van Gardencentre Bloemendaal beëindigd.

2.9. Op 15 november 2021 heeft [REDACTED] een aanvraag (aanvraagnummer 6518071) bij de Gemeente ingediend teneinde een sloopvergunning te krijgen voor het slopen van alle opstallen op gronden 1 en 2.

2.10. Bij brief van 15 december 2021 heeft de gemeente de aanvraag niet gehonoreerd, omdat er een aantal gegevens ontbrak. Slechts een passage van de brief van 15 december 2021 is ter zitting overgelegd. Daarin staat het volgende vermeldt:

*"De ontbrekende gegevens dienen uiterlijk 14 januari 2022 in ons bezit te zijn. Op grond van artikel 4.5 Algemene wet bestuursrecht kunnen wij de aanvraag buiten behandeling laten als wij binnen deze termijn niet alle gevraagde gegevens hebben ontvangen"*

2.11. Bij e-mail van 31 december 2021 doet de Gemeente een nieuw voorstel aan Bloemendaal ten aanzien van de opleverdatum van de Gronden 1 en 2. In die e-mail is, voor zover relevant, het volgende opgenomen:

*"(...)  
Namens cliënte kan ik u inmiddels een concreet voorstel doen. Het voorstel komt neer op het volgende. Cliënte is bereid om in te stemmen met een nieuwe uiterlijke opleverdatum van de percelen uiterlijk 30 april 2022 om 12 uur- en de tot nu toe gemaakte kosten voor het kort geding voor eigen rekening nemen- indien uw cliënte schriftelijk instemt met de volgende uitgangspunten:  
(...)"*

2.12. Bloemendaal is op voornoemd voorstel van de Gemeente niet ingegaan. Op 31 december 2021 zijn gronden 1 en 2 niet door Bloemendaal ontruimd opgeleverd, evenmin zijn sleutels afgegeven.

### **3. D vordering en de grondslag daarvan**

3.1. De Gemeente, vordert bij vonnis in kort geding, uitvoerbaar bij voorraad, bij wijze van voorlopige voorziening :

1. Bloemendaal te veroordelen om de percelen grond ten noorden van de Benoordenhoutseweg en ten oosten van de Waalsdorperlaan met adres Waalsdorperlaan 1D te (2244 BL) Wassenaar, voormalig gehuurd door Bloemendaal met bestemming parkeerterrein, verkoopruimte en tuincentrum, zijnde de percelen met kadastrale aanduidingen Wassenaar E 2168 en Wassenaar E 2077 (deels), met al wie en al wat zich daarin en daarop vanwege Bloemendaal bevindt, aldus met inbegrip van alle opstallen en verhardingen, gronden 1 en 2

- voornoemd, binnen twee dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis, althans binnen zodanige andere termijn als bij dit vonnis in goede justitie te bepalen, te ontruimen en te verlaten en het schoon, vrij van alle gebreken en met afgifte van sleutels, geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen en vervolgens ontruimd te laten, zulks op straffe van een dwangsom van € 20.000,00 per kalenderdag of gedeelte daarvan dat [REDACTED] na betekening aan hun van het in deze te wijze vonnis met de naleving van deze veroordeling in gebreke is, met een maximum van € 650.000,00, althans een in goede justitie te bepalen dwangsom;
- II. Te bepalen dat de door de Gemeente in te schakelen deurwaarder gemachtigd is de ontruiming, zo nodig met behulp van de sterke arm (artikel 555 e.v. Rv jo. artikel 411 Rv), ten uitvoer te leggen indien [REDACTED] in gebreke blijft aan het bij I. gevorderde te voldoen;
- III. Bloemendaal te veroordelen tot betaling van de ontruimingskosten nader op te maken bij staat, voor zover zij het gehuurde genoemd bij sub I. gevorderde niet in behoorlijk opgeruimde staat achterlaat;
- IV. Bloemendaal te veroordelen in de proceskosten van dit geding, de kosten van de rechtsbijstand van de Gemeente daaronder begrepen, een en andere te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis, en – voor het geval voldoening van deze vordering niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt- te vermeerderen met de wettelijke rente (artikel 6:119 BW) over voornoemde bedragen vanaf bedoelde termijn voor betaling alsmede te vermeerderen met de alsdan te maken nakosten om alsnog betaling van hetgeen is toegevoerd te verkrijgen.
- 3.2. De Gemeente heeft een spoedeisend belang, omdat de Gemeente gronden 1 en 2 nodig heeft om het doel waarmee de huurovereenkomsten zijn opgezegd, te verwezenlijken, te weten het realiseren van het groencompensatieplan (overeenkomstig het gewijzigde bestemmingsplan). Ter zitting stelt de Gemeente dat hierbij spoed geboden is, nu de Amerikaanse ambassade op die gronden een demonstratiezone wil realiseren. Bloemendaal geeft er bovendien geen blijf van op korte termijn de gronden ontruimd op te willen leveren. Verder stelt de Gemeente dat zij willen voorkomen dat de percelen langere tijd braak zullen liggen en te willen voorkomen dat krakers de percelen bezetten.
- 3.3. De Gemeente legt aan deze vorderingen inhoudelijk verder het navolgende ten grondslag. Vanwege de verplichte uitvoering van het groencompensatieplan en derhalve de noodzakelijke verwezenlijking van het gewijzigde bestemmingsplan, de inmiddels onherroepelijke bestemming van de gronden 1 en 2 en het feit dat het huidige gebruik van de gronden door [REDACTED] daarmee niet strookt, bestaat voor opzegging een voldoende zwaarwegende grond. Daarmee is een rechtens te respecteren algemeen belang gediend. De Gemeente verwijst in dat kader naar een uitspraak van de Hoge Raad van 29 juni 2012 (ECLI:NL:HR:2012:BW1280, NJ 2012/411). De gemeente stelt dat zij bij brieven van 19 november 2020 de huurovereenkomsten tijdig (met een opzegtermijn van ten minste één jaar) en conform artikel 7:288 BW e.v. heeft opgezegd.

4. **Het verweer**

- 4.1. [REDACTED] heeft gemotiveerd verweer gevoerd. [REDACTED] betwist allereerst dat de Gemeente een spoedeisend belang heeft bij de gevraagde voorziening in kort geding. [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat de Gemeente zelf bij brief van 12 maart 2021 kenbaar heeft gemaakt dat zij akkoord wil gaan met een nieuwe en latere datum voor oplevering, te weten uiterlijk 1 maart 2022. Ook verwijst Bloemendaal naar de e-mail van de gemachtigde van de gemeente van 31 december 2021, waarin [REDACTED] zelfs de mogelijkheid wordt geboden de gronden op een nog latere datum namelijk uiterlijk 30 april 2022 op te leveren. Uit die correspondentie tussen de Gemeente en [REDACTED] blijkt derhalve niet van een zodanig spoedeisend belang dat dit noopt om thans de gevraagde voorlopige voorziening te treffen, nu de Gemeente zonder enig bezwaar akkoord kan gaan met een overdracht op 30 april 2022. [REDACTED] wijst er op dat uit die eerder genoemde brieven volgt dat de Gemeente het risico dat krakers de gronden bezetten kennelijk eerder wel voor haar rekening wilde nemen, gezien de genoemde latere data voor oplevering van de gronden. Verder wijst [REDACTED] er op dat bij een eventuele veroordeling er rekening mee moet worden gehouden dat de huurovereenkomst met betrekking tot grond 1 alleen is gesloten met de Gardencentre Bloemendaal B. V. en met betrekking tot grond 2 alleen is gesloten met de heer [REDACTED] in privé.

5. **De beoordeling**

- 5.1. Allereerst dient er antwoord te worden gegeven op de op de vraag of de Gemeente in dit kort geding voldoende spoedeisend belang heeft bij de door haar gevraagde voorzieningen, zodat zij in haar vordering kan worden ontvangen.
- 5.2. Het antwoord op die vraag is ontkennend. Het exceptieve verweer van Bloemendaal, inhoudende dat het spoedeisend belang bij de gevraagde voorlopige voorziening ontbreekt, is voldoende aannemelijk geworden. Dit blijkt uit drie van elkaar te onderscheiden feitelijke situaties, die door Bloemendaal zijn aangevoerd en door de Gemeente onvoldoende zijn weerlegd.
- 5.3. Allereerst volgt uit de inhoud van de brief van 12 maart 2021 en de inhoud van de e-mail van 31 december 2021 dat de Gemeente bereid en in staat is om Bloemendaal een latere datum voor oplevering te gunnen dan nu wordt gevorderd. Dat is strijdig met de gestelde spoedeisendheid van de nu door de gemeente gevraagde voorlopige voorziening, mede gezien de bij [REDACTED] bestaande bereidheid om de gronden op te leveren.
- 5.4. Daarnaast heeft de Gemeente zelf nog niet beslist op door [REDACTED] aangevraagde sloopvergunning, die noodzakelijk is voor de oplevering van de gronden 1 en 2 aan de Gemeente, waarbij de daarop staande opstallen moeten zijn verwijderd door [REDACTED].
- De Gemeente heeft niet (feitelijk) en overtuigend onderbouwd dat en waarom zij de gevraagde vergunning terecht en op goede gronden buiten behandeling zou moeten laten, terwijl de beslistermijn van acht weken op de dag van de terechtzitting nog niet was verlopen. Op grond van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht kan (ondersteuning kantonrechter) de Gemeente de aanvraag van



■■■■■ buiten behandeling laten, wanneer zij binnen de gestelde termijn niet alle gevraagde gegevens heeft ontvangen. Uit deze wettelijke bepaling kan dus niet worden afgeleid dat de Gemeente altijd moet besluiten een aanvraag buiten behandeling te laten, indien er gegevens ontbreken. De Gemeente zelf heeft er ook een belang bij dat de aanvraag van ■■■■■ wordt goedgekeurd. Immers zonder deze vergunning kan niet worden overgegaan tot het slopen van de opstallen. De vertraging in de oplevering van de gronden 1 en 2, die door het (nog) niet verlenen van de aangevraagde sloopvergunning is ontstaan, kan de gemeente zelf opheffen. De gevraagde voorlopige voorziening is daarvoor niet nodig.

5.5. Tot slot vloeit uit de brief van 30 november 2020 niet voort dat ■■■■■ zich jegens de Gemeente heeft verplicht tot ontruiming. ■■■■■ stelt "volledig bereid te zijn het gehuurde te ontruimen en vrij van de daarop opgerichte opstallen op te leveren". Uit deze brief volgt alleen de bereidheid van Bloemendaal. Vast staat in dit kort geding dat de Gemeente vervolgens dit voorstel van Bloemendaal niet heeft aanvaard. Daaruit kan geen andere conclusie worden getrokken dan dat een verbintenis aan de zijde van ■■■■■ jegens de Gemeente om te ontruimen op die grond dus niet is ontstaan en het bij een bereidheid aan zijn kant is gebleven. De Gemeente heeft geen feiten en omstandigheden naar voren gebracht waaruit volgt dat in de omstandigheden van dit geval die enkele bereidheid aan de zijde van Bloemendaal reeds in rechte is af te dwingen.

5.6. Uit het voorgaande ook in onderling verband en samenhang bezien, vloeit voort dat niet aannemelijk is geworden dat de Gemeente een spoedeisend belang heeft bij de gevraagde voorlopige voorziening en daarom zal de Gemeente niet-ontvankelijk worden verklaard in haar vordering in kort geding.

5.7. De Gemeente zal, als in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de kosten van deze procedure.

## 6. Beslissing

De kantonrechter in kort geding:

- verklaart de Gemeente niet ontvankelijk in haar vordering;
- veroordeelt de Gemeente in de kosten van deze procedure, tot op heden aan de zijde van ■■■■■ vastgesteld op € 480,00 als het aan de gemachtigde van ■■■■■ toekomende salaris;
- verklaart dit vonnis wat betreft de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter ■■■■■ en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 1 februari 2022.

