JAV
ADVOCATEN

Koornbeursweg 77
8442 DJ Heerenveen

Postbus 741
8440 AS Heerenveen

T. 0513-760231
F. 0513-760232

jav-advocaten.nl

Gemeenteraad Westerveld
Postbus 50
7970 AB HAVELTE

Op voorhand per e-mail verzonden: griffie@gemeentewesterveld.nl

Datum: 27 juni 2025
Inzake: [redacted]
E-mail: jansen@jav-advocaten.nl
Dossiernummer: 20230127
Uw kenmerk:

Geachte raadsleden,

Namens cliënten, [redacted] wordt u hierbij geïnformeerd over de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Meerkamp-West te Havelte. Cliënten hebben de behoefte u rechtstreeks te informeren, omdat de berichtgeving in de kranten niet altijd even volledig zijn en u mogelijk ook een eenzijdig beeld krijgt van het college.

Naar cliënten aannemen, is de geschiedenis u bekend. Voor de locatie is, in het verleden al, een bestemmingsplan vastgesteld waarbij woningbouw ter plaatse mogelijk is, op basis van een nog op te stellen uitwerkingsplan. In het bestemmingsplan zelf zijn de voorwaarden al opgenomen voor die uitwerking. Over die voorwaarden is in het verleden geprocedeerd, waarbij heel kort samengevat, de wens bestond om de afstand tussen de te bouwen woningen en het naastgelegen recreatiepark korter was dan planologisch mogelijk was gemaakt in het bestemmingsplan. Cliënten waren van mening dat in dit specifieke geval niet vastgehouden hoefde te worden aan de richtafstand van 50 meter.

Die procedures zijn afgerond. Inmiddels is ook de Omgevingswet in werking getreden waardoor het niet langer meer mogelijk is een uitwerkingsplan vast te stellen. Die figuur bestaat niet onder de Omgevingswet. De in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor een uitwerkingsplan zijn thans de juridische kaders voor het kunnen verlenen van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Iets eenvoudiger gezegd, voor woningbouw op deze locatie kan nu worden volstaan met een omgevingsvergunning. Daarnaast is het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de voorwaarden, indien die door voortschrijdend inzicht en tijdsverloop niet meer passend zijn.

Cliënten willen dit plan ontwikkelen en bij voorkeur in overleg met uw gemeente. Cliënten weten dat ook onder de Omgevingswet het noodzakelijk is om het kostenverhaal te regelen. Het is gebruikelijk om dit door middel van een anterieure overeenkomst te regelen. Cliënten zouden dan ook graag met uw gemeente een anterieure overeenkomst willen sluiten zodat het plan ook daadwerkelijk ontwikkeld kan worden. In een anterieure overeenkomst kunnen ook andere afspraken worden

mr. M.A. Jansen KVK 59417986 BTW NL 001465828B09 | mr. S.A.G. de Vries KVK 75427575 BTW NL NL860279236B01
Op al onze diensten zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, met een beperking van de aansprakelijkheid.
Op uw eerste verzoek wordt u kosteloos een exemplaar van de Algemene Voorwaarden toegezonden.

gemaakt en ook daarover willen cliënten met de gemeente in gesprek. Ook dat is gebruikelijk bij het aangaan van anterieure overeenkomsten. Er begint met een concept en partijen gaan dan in overleg om gezamenlijk tot een definitieve versie te komen.

Cliënten willen dit graag. Cliënten willen heel graag starten met de ontwikkeling van het plan om een bijdrage te kunnen leveren aan de grote behoefte aan woningen.

Waarom komt dit dan niet van de grond, zal waarschijnlijk uw vraag zijn. Dat is simpel. Het college van uw gemeente weigert met cliënten te overleggen over de inhoud van een anterieure overeenkomst. Daarover zou pas een gesprek mogelijk zijn, als cliënten een (ook niet onderhandelbare) voorovereenkomst met uw gemeente sluit waarin is bepaald dat zij gehouden zijn om een zeer fors bedrag op voorhand te betalen, zonder enige garantie dat daar daadwerkelijk ook iets tegenover staat. In deze voorovereenkomst staat voorts ook dat cliënten geen recht op teruggave hebben indien uw gemeente verdere medewerking weigert of met de planvorming zou stoppen. Er is ook geen recht op teruggave indien direct na het sluiten van die overeenkomst wordt besloten geen medewerking te verlenen aan planuitvoering. Op basis van de aan cliënten gepresenteerde overeenkomst is het dus mogelijk dat het college na ontvangst van het bedrag besluit verder "de stekker eruit te trekken" zonder enige recht op restitutie.

Deze wijze van contracteren is uiteraard geen goed ondernemerschap. Cliënten willen betalen, maar dan uiteraard wel op reële voorwaarden. Cliënten willen in ieder geval overleg over de voorwaarden. Het punt is dat uw college iedere mogelijkheid om daarover te overleggen uitsluit. Het college heeft in verschillende brieven gesteld dat de inhoud van de voorovereenkomst niet onderhandelbaar zijn.

Partijen zijn hierdoor wederom in een impasse terecht gekomen. Wel is door cliënten vast een aanvraag ingediend om een binnenplanse omgevingsvergunning, waarbij het de bedoeling is deze aanvraag nader aan te vullen met de ontbrekende stukken, maar ook ten aanzien daarvan wordt niet bepaald medewerking ondervonden. Cliënten betreuren dit.

Namens cliënten wordt daarom gevraagd te doen wat binnen uw mogelijkheden ligt om deze impasse te doorbreken. Het doel is immers dat er woningen komen. Hier is een partij met beschikbare grond voor woningbouw, de wens om hier woningen te bouwen en een planologische regime waarin woningbouw in beginsel al is toegestaan. Dan moet het toch mogelijk zijn om ook daadwerkelijk deze woningen te realiseren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

mw. mr. M.A. Jansen