

Aan de gemeente Staphorst
uw kenmerk: D200965822
Zaaknummer: Z/STH25/054007
woo@staphorst.nl

Staphorst/Meppel: 26 mei 2025

Woo-verzoek aan het college van B&W van Staphorst

Betreft: reactie op uw brief d.d. 13 mei jl n.a.v. Woo verzoek 9 mei jl.

Geachte college van burgemeester en wethouders, geachte [REDACTED]

Verwijzend naar zaaknummer Z/STH25/054007 het volgende :

Aan de telefoon hebben wij elkaar niet begrepen.

Feiten en omstandigheden.

-Op 1 mei jl is out of the blue per brief aan bewoners en omwonenden van Slingenberg bekend gemaakt, dat er in het agrarisch buurtschap op grond van de MPW 2030, na 2030 gebouwd gaat worden op de ontwikkellocaties zoals vermeld op de kaart met de vijf zoekgebieden in uw brief van 13 mei jl.

-Spoedig na het nog te nemen raadsbesluit over de MPW 2030 zal met de uitvoering gestart gaan worden.

-Uit getuigenissen van bewoners en omwonenden is er dienaangaande al door de gemeente gesproken over uitvoeringsdetails zoals over verschillende scenario's van woningbouw en over ontsluitingswegen en zelfs een bruggetje over de waterpartij tussen de provincie Drenthe en Overijssel is de revue al gepasseerd. Dit alles wijst erop, dat alles al ver van te voren is ingepland.

-En dat, terwijl het raadsbesluit nog niet eens is genomen.

-Inmiddels is ook duidelijk en gebleken dat de ontwikkellocatie Slingenberg Noord vanaf 28 mei 2024 t/m 15 april 2025 ex art 87 en 89 lid 4 gemeentewet onder actieve geheimhouding heeft gelegen.

-Vóór 28 mei 2024 zijn in opdracht van de gemeente Staphorst door een Private Partij SVP B.V. niet openbare kaarten voor Slingenberg Noord vervaardigd in relatie tot Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek 2024-2030, om de woningbouw plannen ook voorafgaand aan de periode van geheimhouding onder de pet te houden.

-Daarnaast en bovendien heeft de gemeente Staphorst de woningbouwplannen Slingenberg Zuid, die ook al in een zeer vergevorderd stadium zijn, zoals de MPW 2030 en de Ruimte scan Slingenberg uitwijzen, ook al die tijd uit de openbaarheid gehouden.

-Zie voor een gedetailleerd overzicht van de feiten, de brief van 21 mei jl aan de gemeente raad en de gemeente Staphorst, zoals ook bijgevoegd.

Als rechtvaardiging voor de geheimhouding van Slingenberg Noord geeft de gemeente in openbare stukken de enkele vermelding op: "het verkleinen van het risico op grondspeculatie". Louter deze

enkele vermelding heeft juridisch geen waarde, dat moge duidelijk zijn.

Een relevante rechtvaardiging voor het niet-openbaar maken van Slingenberg Noord in de periode vóór 28 mei 2024 is ook niet gegeven.

Voor Slingenberg Zuid geldt ook: geen rechtvaardiging gegeven voor het niet-openbaar maken deze locatie.

De genoemde reden voor geheimhouding, ergo het verkleinen van risico op grondspeculatie, is daarnaast en bovendien ongeloofwaardig, oneigenlijk en onjuist geweest. Ook het zonder enige (relevante) reden niet-openbaar maken van Slingenberg als ontwikkellocatie voor Woningbouwplannen is niet in lijn met de voorschriften en is daarom reden voor dit Woo-verzoek

Ik neem u daarvoor mee in de feiten zoals vermeld in een tweetal notariële akten van januari 2024 en september 2024, waaruit blijkt dat:
er zich (jarenlang) achter de schermen iets heel anders heeft afgespeeld.

Er is door de gemeente Staphorst informatie gelekt, hetzij in de periode van geheimhouding en of in de periode daarvoor, waarmee bewoners en omwonenden jarenlang en structureel buitenspel zijn gezet en andere partijen door zijn bevoordeeld. Gemeente Staphorst voert al geruime tijd regie over herontwikkeling van het gebied, zonder daarover open en transparant te zijn.

Juridische onderbouwing en feitelijke context regie voering en lekken van informatie over woningbouw plannen Slingenberg door Gemeente Staphorst.

1. Aankondiging Geheimhouding in raadsvoorstel 28 mei 2024 was futiel en disproportioneel

Akte januari 2024:

In de bijgevoegde notariële akte van januari 2024 verbindt de verkoper zich via een kettingbeding (ergo, dus ook geldig voor rechtsopvolgers) aan een boeteclausule (€50.000) bij bezwaar tegen vergunningen voor de periode van 7 jaar. Dat is al zeer ongebruikelijk. Maar het beding gaat verder: De verkoper mag de herontwikkeling niet vertragen.

Zelfs als de woning wordt verkocht, mag door de rechtsopvolger de herontwikkeling niet tegen worden gehouden. Dit geeft aan de controle die koper heeft over de tijdslijn.

Binnen een maand voor de herontwikkeling moet het perceel ontruimd zijn.

Koper heeft het recht op splitsing. Hierdoor is er ruimte voor gefaseerde herontwikkeling.

Kortom: Door het kettingbeding is verkoper juridisch monddood verklaard (geen toegang tot de rechter, zie art 17 grondwet en het ondermijnt inspraak procedures) en koper houdt het perceel beschikbaar voor bouwrijp.

E.e.a. is alleen logisch bij zekerheid over gemeentelijke plannen en goedkeuring. Er is sprake van grondspeculatie, waarbij toekomstige winsten worden veiliggesteld.

Het kettingbeding is bovendien ongebruikelijk streng. Hier kan wel sprake zijn van strijdigheid met de openbare orde ex art 3: 40 BW. Er worden fundamentele rechtsbeginselen geschonden. Het schaadt het maatschappelijke belang. Misbruik van recht wordt gefaciliteerd. Boete van € 50.000 is disproportioneel. Derden kunnen de nietigheid instellen.

Uit de bijgevoegde notariële akte van januari 2024 maar ook uit die van september 2024 blijkt dus dat:

- Private partijen vóór en tijdens de geheimhouding wél op de hoogte waren van de bouwplannen

- Dezelfde koper in september 2024 een naburig perceel grond met bestemming “agrarisch met waarde” als "bouwterrein" verwierf, wat wijst op gecoördineerde grondspeculatie.

Deze feiten tonen voorts aan dat de geheimhouding niet effectief was en niet proportioneel, aangezien:

- De markt allang anticipeerde op de plannen; marktpartijen tóch kennis hadden van de plannen
- De gemeente, als niet-grond eigenaar, selectief informatie deelde met bepaalde partijen (waar mogelijk (indirect) met koper wiens werknemer de zoon is van de verkoper of vice versa), terwijl bewoners en omwonenden werden uitgesloten.
- En naar de buitenwereld toe, moet het gewoon lijken of de gronden gebruikt blijven, zoals is bestemd, zie artikel 20 akte januari 2024, zonder risico op waarde vermindering voor koper, wegens het opgelegde verbod op vee.

2. Gemeente Meppel faciliteerde grondspeculatie

Uit de akte van september 2024 blijkt voorts, dat:

- 1. De gemeente Meppel financiële belangen heeft bij herontwikkeling van perceel 1328 via een nabetalings verplichting (max € 10 m2) die wordt doorgegeven bij elke doorverkoop. *“nabetaling derde: Koper wordt bij toekomstige herontwikkeling naar woningbouw verplicht tot nabetaling aan de gemeente als bedoeld in artikel 16 welke voortvloeit uit een nabetalingsverplichting en kettingbeding uit de vroegere koopovereenkomst en vroegere levering tussen Verkoper en zijn rechtsvoorganger; de gemeente Meppel.” Zie verder art 10 van de akte.*
- 2. Koper gestraft wordt met een boete van € 50.000 plus aanvullende schadevergoeding bij niet nakoming van het beding. Boete is ook disproportioneel.
- 3. Dit kettingbeding, op 31/12/2040 vervalt.
- 4. Toekomstige betaaltermijnen gekoppeld zijn aan een "anterieure overeenkomst" met de gemeente Staphorst (artikel 3), wat impliceert dat de gemeente al informele afspraken had over planologische goedkeuring.
- 5. De gemeente Staphorst in 2020/2021 al actief voorbereidde op een bestemmingswijziging (verwijzing naar akten van 30 december 2020 en 13 januari 2021).

Hoe anders is de gemeente Meppel, provincie Drenthe, aan de informatie gekomen, die ten grondslag ligt aan het door haar juridisch opgelegde kettingbeding met rechtgevolgen lopende tot en met 31 december 2040 op een perceel grond nr 1328 kadastraal gelegen in de gemeente Staphorst, provincie Overijssel. Gemeente Staphorst is de enige partij die over Ro beleid gaat in het gebied.

Daarmee heeft de gemeente Staphorst informele afspraken gemaakt over bestemmingswijzigingen, buiten het zicht van de raad en het publiek; Dat kan niet anders.

De gemeente heeft partijdig gehandeld door bepaalde partijen te bevoordelen en het grote publiek buiten spel te zetten, wat strijdig is met vele wetten, regels en beginselen zoals het evenredigheidsbeginsel

3. Schending transparantiebeginsel voor niet openbaar maken woningbouw plannen

De Woo verplicht tot openbaarheid als norm. De gemeente heeft in haar rol als niet grond-eigenaar, geen economisch en financieel belang bij geheimhouding en ook niet bij het niet- openbaar maken van de woningbouw plannen in Slingenberg.

Haar rol staat nl. als volgt gedefinieerd, zie MPW 2030: *een proactief faciliterende rol vervullen om de ontwikkeling in het gebied te stimuleren en zo een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Zij stelt ontwikkelregels op waarmee eigenaren worden uitgenodigd om binnen de opgestelde kaders woningbouw te ontwikkelen.*

Ze heeft daarmee geen concreet gevaar voor grondspeculatie aangetoond, terwijl transacties voor- en tijdens de geheimhouding juist speculatie bevorderden;

Ze achtte de geheimhouding kennelijk toch noodzakelijk, terwijl private partijen al handelden met voorkennis; Dit toont voorts aan dat de gemeente al selectief informatie heeft gedeeld met andere partijen, die daar voordeel bij hebben gehad.

Ze heeft geen belangenafweging gemaakt tussen openbaarmaking en geheimhouding, zoals vereist in de Woo.

Anderszins is er geen rechtvaardiging aangetoond voor geheimhouding en/of is er niet (deugdelijk) gemotiveerd.

Voorafgaand aan de periode van geheimhouding op Slingenberg Noord, zijn er door SVP B.V. m.b.t. Slingenberg Noord niet openbare kaarten vervaardigd, waarvoor de rechtvaardiging ook niet is aangetoond.

Voor Slingenberg Zuid geldt ook: geen rechtvaardiging aangegeven voor niet openbaar maken (zie ook geheimhoudingsprotocol) in de zin van de Woo, terwijl ook woningbouw plannen voor deze locatie in een zeer vergevorderd stadium zijn.

4. Vermoeden van belangenverstrengeling en misbruik van informatie (Awb)

- Familie relatie: De werknemer van de koper is de zoon van de verkoper, wat duidt op insider-informatie en mogelijke partijdigheid.

- Juridische kettingsbedingen: Deze zijn alleen logisch bij zekerheid over gemeentelijke planologische plannen en goedkeuring. Gemeente Staphorst is de enige partij, die daarover gaat/regie in heeft.

-"As-is"-clausule: De koper aanvaardt het perceel zonder garanties, maar de akte verwijst naar herontwikkeling, wat wijst op speculatie met voorkennis.

Precisering Woo verzoek:

Naar aanleiding van het genoemde zult u begrijpen dat ik in ieder geval wil weten vanaf wanneer, hoe en waarom dit alles heeft kunnen plaats vinden, terwijl we toch ook wet en regelgeving hebben waar een ieder, inclusief de gemeente Staphorst, zich aan moet houden?

Mijn verzoek op grond van de Woo is drie delig.

A. Ik verzoek ten eerste tot openbaarmaking van alle documenten (voorzien van metadata ter verificatie van echtheid) met derden, incl gemeente Meppel, in relatie tot woningbouw plannen /herontwikkeling in Slingenberg, vanaf 26 mei 2020, of indien noodzakelijk van eerdere datum, meer in het bijzonder in verband met en met betrekking tot in deze brief besproken zaken zoals vermeld in de notariële akten van januari 2024 en september 2024,

wat geleid heeft tot de woningbouw plannen op de ontwikkellocaties Slingenberg zoals vermeld op de kaart met de vijf zoekgebieden in uw brief van 13 mei jl.

Meer in het bijzonder verzoek ik in dit kader tot openbaar maken van alle documenten m.b.t. communicatie gemeente Meppel, Libertas B.V en of gelieerde B.V.'s, Mateboer Projectontwikkeling B.V. en/of gelieerde B.V.'s, SVP Architectuur en Stedenbouw B.V. en/of gelieerde B.V.'s, Heutink Bouwgroep B.V. en/of gelieerde B.V.'s, m.b.t. communicatie notarissen en makelaars of andere partijen, m.b.t. communicatie grondeigenaren, en wat geleid heeft tot de woningbouw plannen op de ontwikkellocaties Slingenberg zoals vermeld op de kaart met de vijf zoekgebieden in uw brief van 13 mei jl.

Met wie en waarom heeft Staphorst in het geheim gesproken?
Wat en waarom is er gecommuniceerd met gemeente Meppel, waaraan het juridische kettingbeding tot en met 2040 van de gemeente Meppel ten grondslag heeft gelegen.

B. Ten tweede verzoek ik tot openbaar making van alle documenten m.b.t. communicatie met derde partijen rondom de totstandkoming van Actie programma Wonen 2023, zie raadsvoorstel 23-6-2023, Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek 2024-2030, MPW 2030 en Ruimte Scan Slingenberg, wat geleid heeft tot de woningbouw plannen op de ontwikkellocaties Slingenberg zoals vermeld op de kaart met de vijf zoekgebieden in uw brief van 13 mei jl.

C. Ten derde verzoek ik tot openbaring van alle documenten

1. over grondtransacties in het gebied,
2. Waaruit en waarom het idee /advies en de overwegingen achter de geheimhouding en de niet-openbaar making van de woningbouw plannen Slingenberg blijkt,
3. m.b.t. communicatie inzake de totstandkoming van raadsvoorstel 28 mei 2024 en raadsbesluit 15 april 2025 en m.b.t. communicatie met derden in de tussenliggende periode.
4. Interne memo's en evaluaties van het risico op grondspeculatie en de effectiviteit van de geheimhouding en niet-openbaar making.
5. Communicatie, afspraken, interne risicoanalyses, adviezen en besluitvormingsstukken over het vermeende risico op grondspeculatie, waarop de gemeente zich baseert voor de geheimhouding via artikel 5.1 Woo.

Tot slot verzoek ik u de Informatie te verstrekken aangaande het voorgaande dat gevorderd moet worden bij derden.

Onder documenten in de zin van de Woo, bedoel ik niet uitputtend: brieven, concepten, memo's, presentaties, (interne) rapporten, inclusief digitaal en elektronisch berichtenverkeer, zoals e-mail en whatsapp, telegram of signal, beeld en geluidsopnamen, zie instructie Woo van Ministerie Binnenlandse Zaken, over voorgenomen bouwplannen in Slingenberg, waaronder voorbereiding, motivering en afspraken, agenda's interne notities, verslagen van overleggen en vergaderingen, beleidsdocumenten, opdrachtbevestigingen, risicoanalyses, en correspondentie tussen de gemeente en partijen over herontwikkeling van het gebied o.a. in de geheimhoudingsperiode,

5. Verzoek tot spoedbehandeling

Gezien het maatschappelijk urgent belang, verzoek ik u dit verzoek met voorrang te behandelen.

6. Bijlagen

1. Kopie van de notariële akte januari 2024, notariële akte september 2024 en brief d.d. 21 mei jl.

7. Reactie-verzoek en vervolgstappen

Ik verzoek om een schriftelijke reactie binnen 4 weken. Bij weigering of onvolledige openbaarmaking:

1. Gedetailleerde motivering per onderdeel vereist:
 - Waarom geheimhouding noodzakelijk was, welk ander belang beschermd wordt en zwaarder woog dan openbaarmaking, ondanks kennis bij private partijen;
 - Hoe de gemeente het risico op speculatie concreet onderbouwde;
 - Welke rol de familieband tussen koper en verkoper speelde in de besluitvorming.
 - Welke informatie gedeeld is met de gemeente Meppel, wat voor die gemeente juridisch ten grondslag heeft gelegen voor het opnemen van een kettingbeding zoals vermeld in de akte september 2024, welk beding eindigt op 31/12/2040.
2. Specifieke verwijzing naar geweigerde documenten (artikel 5.1 Woo).

8. Bij gebrekkige motivering reserveer ik het recht om:

1. Bezwaar in te dienen (artikel 7:1 Awb);
2. Een klacht bij de Nationale Ombudsman en AFM in te dienen wegens schending van het transparantiebeginsel;
3. Rechtelijke toetsing te vorderen bij de bestuursrechter (artikel 8:1 Awb).

9. Slotwoord

De feiten uit de notariële akten tonen een patroon van geheimhouding, speculatie en mogelijke belangenverstrengeling. De gemeente heeft een zorgplicht om dit transparant te verantwoorden.

Ik verwacht dat u dit verzoek volledig honoreren zult, zodat het publieke belang van openbaarheid prevaleert boven ongegronde geheimhouding.

In het licht van dit Woo-verzoek is namelijk ook de rechtmatigheid van het voorliggende raadvoorstel d.d. 22 april inzake MPW 2030, aan de orde, besproken in de raadsvergadering 13 mei jl en nog te bespreken in raadsvergadering 27 mei as.

Hier wordt opgeroepen om de woningbouwplannen Slingenberg te verwijderen uit de MPW 2030, wegens het nemen van een onrechtmatig besluit, waarvan de rechtsgevolgen niet in stand kunnen blijven.



deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet van handtekening voorzien