

Bundel van de Commissie Ruimte van 21 augustus 2014

1 Opening

00. Agenda commissie Ruimte 21 augustus 2014

2 Spreekrecht art. 15 RvO (reservering)

3 Vaststellen afsprakenlijst commissie ruimte d.d. 15 mei 2014 (IVR-14-02508)

00. Verslag cie. Ruimte dd 15 mei 2014 (IVR-14-02508)

01. Bijlage Inspraak cie. Ruimte dd 15 mei 2014 (IVR-14-02508)

4 Actieve informatie college

- Voortgang Westfriaweg

5 Toezeggingenlijst en overzicht moties

00. Cie Ruimte toez lijst

6 Raadsvoorstel Verordening geurhinder en veehouderij (IVR-14-02517) (IVR-14-02517)

02. Kaart voor verordening geurhinder en veehouderij (IO-14-15286)

7 Raadsvoorstel Huisvestingsverordening; wijziging 2014 (IVR-14-02581)

00. Rvs Huisvestingsverordening, wijz. 2014 (IVR-14-02581)

7.a PAUZE

8 Vaststellen partiële herziening centrumvoorzieningen Nibbixwoud (IVR-14-02637)

00 Rvs Partiële herziening centrumvoorzieningen Nibbixwoud (IVR-14-02637)

01 Partiële herziening bp centrumvoorziening Nibbixwoud (PI-14-54789)

02. Partiële herziening bp centrumvoorzieningen Nibbixwoud

9 Schikking schadeclaim Nesboshotel Wervershoof (IVR-14-02622)

00. Rvs Nesboshotel (IVR-14-02622)

01 Bijlage Vaststellingsovereenkomst (IO-14-17531)

02 Bijlage Realisatieovereenkomst en raadsbesluit 10-02-2000 (IO-14-17701)

03 Brief mr Creutzberg Nesboshotel (PI-12-27347)

04 Bijlage Brief mr Loomans Analyse van de zaak (PI-12-33410)

05 Bijlage brief afwijzing schikkingsvoorstel (PI-12-33581)

06 Bijlage Second opinion AKD advocaten (PI-14-56327)

10 Bespreking concept-reactie voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer;

Bespreking (alleen) in oriënterende commissie ruimte i.v.m. reactietermijn tot 27 augustus (IVR-14-02633)

00 Infonota Zienswijze voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer (IVR-14-02633)

01 Bijlage uittreksel verbeelding structuurvisie en inpassingsplan (IO-14-17847)

02 zichtlijnen Nieuwstraat Medemblik en Noordeinde Lambertschaag (IO-14-17848)

03 Conceptreactie (PU-14-56356)

04 Bijlage bij Conceptreactie (PU-14-56356)

11 Sluiting

Aan de leden van de commissie ruimte en het college van burgemeester en wethouders.

Hierbij nodigen wij u uit tot het bijwonen van de vergadering van de commissie ruimte, die zal worden gehouden op 21 augustus 2014 om 19.30 uur in de Commissie MBG 24. De stukken, voor zover niet mee gezonden, liggen vanaf 14 augustus 2014 ter inzage in het gemeentehuis en de servicepunten.

De voorzitter,
P.A.H. Ligthart

De commissiesecretaris,
C.W. Zwakman

Agenda

		Tijd
1	Opening	19:30 uur
2	Spreekrecht art. 15 RvO (reservering)	19:30 - 19:35 uur
3	Vaststellen afsprakenlijst commissie ruimte d.d. 15 mei 2014	19:35 - 19:40 uur
4	Actieve informatie college- Voortgang Westfrisiaweg	19:40 - 19:45 uur
5	Toezeggingenlijst en overzicht moties	19:45 - 19:50 uur
6	Raadsvoorstel Verordening geurhinder en veehouderij (IVR-14-02517)	19:50 - 20:10 uur
7	Raadsvoorstel Huisvestingsverordening; wijziging 2014 (IVR-14-02581)	20:10 - 20:30 uur
7.a	PAUZE	20:30 - 20:45 uur
8	Vaststellen partiële herziening centrumvoorzieningen Nibbixwoud	20:45 - 21:00 uur
9	Schikking schadeclaim Nesboshotel Wervershoof	21:00 - 21:20 uur
10	Bespreking concept-reactie voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer; Bespreking (alleen) in oriënterende commissie ruimte i.v.m. reactietermijn tot 27 augustus	21:20 - 21:35 uur
11	Sluiting	21:35 uur

Genoemde behandeltijden zijn richttijden

* Spreekrecht staat open voor burgers over geagendeerde onderwerpen in de oriënterende fase en over niet geagendeerde onderwerpen, met uitzondering van besluiten waartegen bezwaar en beroep openstaat of heeft opengestaan, over benoemingen, keuzen, voordrachten of aanbevelingen van personen en over onderwerpen waarover een klacht ex art. 9:1 Awb kan of kon worden ingediend. Spreekrecht dient vóór de vergadering te worden aangevraagd bij de griffie, tel. 0229-856222 of via

griffie@medemblik.nl onder vermelding van naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en het onderwerp waarover men het woord wenst te voeren.

Samenvatting van de vergadering van de Commissie Ruimte van de gemeente Medemblik gehouden op 15 mei 2014, aanvang 19.30 uur Commissie MBG 24.

Aanwezig:

Voorzitter: P. Ligthart
Commissiegriffier: C. Zwakman

VVD : J. de Vries, A. van Langen
CDA : T. de Lange, A. Schouten (vanaf 19.40 uur)
GB : P. Mosch, F. Diergaarde
PvdA : D. Kuipers, T. Beuker
CU : P. Zwagerman
PW2010 : C. Neefjes
D66 : G. Mos
PWF : T. Sijm
GL : A. Bozelie

Portefeuillehouder: F. Streng (vervangt J. Tigges)
Ambtelijke ondersteuning: W. Smak, J. Schavemaker, P. Meester.

Afwezig:

fractie BAMB
wethouder J. Tigges

Nr		Samenvatting en advies
1	Opening	Conform: De voorzitter opent de vergadering.
2	Spreekrecht art. 15 RvO (reservering)	Conform: Mevr. Borst spreekt in onder agendapunt 6. bestemmingsplanwijziging Wc De Boogerd. Dhr. R. Koster bij agendapunt 7. bespreeknotitie Paardenbak.
3	Vaststellen afsprakenlijst commissie ruimte d.d. 10 april 2014	Gewijzigd akkoord: Mevr. Bozelie (GroenLinks) wordt toegevoegd bij 'aanwezigen'.
4	Toezeggingenlijst	Conform: De toezeggingenlijst en de lijst openstaande moties worden overeenkomstig het voorstel van de griffie vastgesteld. Gevraagd wordt naar de afhandeling van de motie Overleg woningcorporaties over huisvesting arbeidsmigranten. Deze motie is afgehandeld met de Informatienota aan de raad d.d. 6 mei 2014 (IVR-14-02418).
5	Actieve informatie college	Conform: De heer Streng informeert als volgt: - Tegen de vaststelling van het bestemmings-plan 'Postzegels - Medemblik binnenstad' is beroep ingesteld bij de Raad van State. Er is tevens een voorlopige voorziening aangevraagd. De beroepen

		richten zich tegen de uitbreiding van Koekenbier in het Koningin Emmapark. De Raad van State heeft meer tijd nodig om te komen tot een uitspraak. Gelet op de complexe situatie wint de RvS eerst advies in over de horeca- en de parkeersituatie in het park. - USP-vastgoed en Woningbouwver. Het Grootslag gaan 13 woningen bouwen bij de Piet Kistenmakerweg in Andijk. In 2013 heeft het college ingestemd met een gewijzigde verkaveling en verdichting. Vanwege de huidige economische situatie is er weinig vraag naar vrije sectorwoningen. De zeven vrije sector woningen zijn gewijzigd naar dertien huurwoningen. - Woongraag heeft een optie voor ontwikkelen van het terrein Hiëronymusschool. Nagegaan wordt of er voldoende belangstelling is.
6	Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Winkelcentrum de Boogerd" (IVR-14-02408)	Conform: Mevr. Borst spreekt als aanwonende in en is van mening dat de verkeerssituatie op de Stolphoevelaan als gevolg van de ontwikkeling van het winkelcentrum verkeersonveilig wordt. Zij vreest een toename van vrachtverkeer, terwijl de weg in toenemende mate gebruikt wordt door schoolkinderen, o.m. vanwege De Bloesem. De weg is aangemerkt als 30 km weg, maar niet als zodanig ingericht, zodat er niet gehandaafd wordt. De inspraakreactie is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Op vragen van de commissie antwoordt mevr. Borst dat zij geen alternatieve route weet, maar dat zij geen toename van vrachtverkeer wenst en een veiliger inrichting van de straat. Op vragen van de commissie antwoordt de wethouder: - De Stolphoeveweg is een 'erftoegangsweg' volgens het gemeentelijk wegenverkeersplan en als zodanig ingericht met plateaus om de 700 m. - er wordt uitgegaan van het 'shared-space' principe, waarbij medegebruikers van de weg verantwoordelijk zijn voor de verkeersveiligheid. Het college kiest voor winkelvoorzieningen, dat brengt vrachtverkeer met zich mee. Misschien kan de inrichting van de straat op onderdelen verbeterd worden, waarbij gedacht kan worden aan matrixborden en meetapparatuur, bevoorrading na schooltijden, versmallingen en/of kleurverschillen; - De parkeernormen zijn voorgeschreven vanuit de CROW-richtlijnen. Er wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein, waarbij aanvullend in de openbare ruimte P-ruimte is (dubbelgebruik: overdag t.b.v. winkels, 's avonds t.b.v. woningen); - Uitbreiding van Deen is nu niet aan de orde, waarbij Deen de vestiging van Lidl als argument noemt. Dit is vreemd, omdat dit elders juist tot uitbreiding heeft geleid. De wens en de verwachting (ook van winkeliers in de projectgroep) is dat Deen wellicht op termijn wel gaat uitbreiden. De commissie adviseert het raadsvoorstel te agenderen in de meningvormende commissie.
7.a	Bespreeknota paardenbakken (IVR-14-02442)	Conform: De heer Koster spreekt in en is van mening dat het college blijkbaar de paardenbakken wil saneren, terwijl met een andere insteek behoud mogelijk is. Met een welwillende toepassing van de regels van het bestemmingsplan kunnen veruit de meeste paardenbakken gelegaliseerd worden. Door het voorschrift 'achter de achtergevel' te wijzigen in 'zoveel mogelijk uit het zicht' kunnen 18 bakken door aanplanting voldoen aan de regels. Met een verlichtingsrapport kunnen 9 bakken worden gelegaliseerd. De overige 12 dienen beoordeeld te worden op professioneel of hobbymatig gebruik. De heer Koster ondersteunt de bedoeling van de bespreeknotitie: meer mogelijk maken. Mevr. Van Langen vindt dat de inspraak van de heer Koster de

		intentie van haar bespreeknotitie ondersteunt. De gemeenteraad van Hollands Kroon heeft recent paardenbakkenbeleid vastgesteld, waarbij bestaande bakken (peildatum 1 maart 2014) gelegaliseerd worden, ook indien zij niet passen in het nieuwe beleid. Het uitgangspunt bij de herziening van de bestemmingsplannen was om uit te gaan van de bestaande situatie. De paardenbakken bestaan vaak al heel lang en zijn - in ieder geval in Andijk - altijd beoordeeld als niet vergunningplichtig. Met art. 41 alg. bouwregels kunnen veel bakken worden gelegaliseerd, door aanplant kunnen bakken aan het zicht worden onttrokken. Zo is het mogelijk 140 bakken te legaliseren i.p.v. een gedoogbeschikking af te geven. Zij vreest dat een gedoogbeschikking leidt tot planschadeclaims bij de eigenaren van paardenbakken, omdat hun woning zonder paardenbak minder waard wordt. Zij verzoekt het college in afwachting van een uitspraak van de raad nog niet over te gaan tot het verstrekken van persoonlijke gedoogbeschikkingen. GL: De bespreeknotitie wekte de indruk dat alle paardenbakken gelegaliseerd dienen te worden. Dat gaat GL te ver, maar met de nuancering van mevr. Van Langen kan de fractie meegaan. PW2010: Het probleem zit in het hobbymatig houden van paarden. Het zou beter zijn deze met gebruiksvergunningen te reguleren. Niet duidelijk is wat precies een paardenbak is: een omheind grasveld met een paard? CU: Zoveel mogelijk legaliseren, waarbij dit buiten de woonkern altijd toegestaan moet worden. Ook binnen de kern, maar niet in voortuinen. Stel een paardenbak gelijk aan een bouwwerk: niet voor de rooilijn. PWF: Stemt in met de woorden van mw. Van Langen: Andijk heeft cultuur-historisch een landelijk karakter, daar passen paardenbakken in. GB: Gedoogbeschikkingen zullen worden aangevochten, zeker wanneer het professionele bakken zijn. Legalisatie is wenselijk, alleen bij grote overlast dient te worden gereguleerd. De gemeente kan SAOZ vragen een inschatting te maken van de omvang van mogelijke planschade. PvdA: Wellicht is het niet wijs nu het beleid aan te passen, omdat er een lopende rechtzaak is, die daardoor beïnvloed kan worden. Mw. Van Langen antwoordt dat de bespreeknotitie in de lijn van de motivering van de raad bij het rechtsgeding is. D66: vindt het een sympathiek voorstel, omdat het uitgaat van bestaande situaties en er weinig problemen zijn. CDA vindt dat met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen, zoals het college voorstelt, tegemoet gekomen wordt aan de bestaande situaties. Vraagt zich af of voldoende rekening wordt gehouden met waardevermindering.
Toezeggingen aan de Raad: Bespreeknotitie VVD Paardenbakkenbeleid (325)		
7.b	Vervolg Bespreeknotitie paardenbakkenbeleid	Conform: Namens het college antwoordt de heer Streng als volgt: - Van de 169 bakken komen er 22 in aanmerking om meegenomen te worden in een herziening van een bestemmingsplan. De overige 147 zijn illegaal gebouwd. De raad heeft hiervoor regels opgesteld, o.m. een afstand van 30 m. Deze wordt veelal niet gehaald. Het college kiest met de persoonsgebonden beschikkingen binnen het overgangsrecht voor een uitsterfconstructie. Dit is niet ideaal, maar wel meest passend in deze situatie. Legalisatie leidt mogelijk tot planschadeclaims, waarvan de omvang niet goed is in te schatten. De paardenbakken zijn niet passend en zijn dit nooit geweest, want zij behoeven in veel gevallen een bouwvergunning en zij dienen te zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In geen enkel bestemmingsplan zijn de bakken in regels of kaart opgenomen. De gemeente dacht in het verleden dat de bakken niet vergunningplichtig zijn. Uit jurisprudentie blijkt inmiddels dat dit wel het geval is.

		De raad heeft regels gesteld aan paardenbakken om de kwaliteit van woon- en leefomgeving te garanderen en dient zich ook om die reden hieraan te houden, en daarbij past een goede ruimtelijke onderbouwing. Het feit dat langdurig niet handhavend is opgetreden geeft geen recht op legalisatie. Het college heeft uit ruimtelijke, planologische en juridische zwaarwegende redenen gemeend niet tot legalisatie te kunnen overgaan. De heer Streng zegt toen dat een schriftelijke reactie komt op de inspraak van de heer Koster. Mevr. Van Langen heeft de indruk dat veel fracties welwillend staan ten opzichte van de richting die in de bespreknotitie is verwoord en heeft het voornemen een initiatiefvoorstel voor te bereiden. Zij verzoekt het college in afwachting van een uitspraak van de raad niet over te gaan tot het verstrekken van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.
8	Sluiting	Sluiting

Reactie op nota van beantwoording zienswijzen.

Goedenavond dames en heren commissieleden,
Ik ben blij dat ik vanavond in de gelegenheid wordt gesteld u te mogen informeren.

Ik zal mezelf even kort aan u voorstellen. Mijn naam is Sandra Borst-van Lieshout en ik woon met mijn gezin aan de Postgalei in Wognum. In januari heb ik mijn zienswijze omtrent het bestemmingsplan de Winkelcentrum De Boogerd ingediend. Mijn zienswijze is ontvankelijk verklaard, maar heeft tot nu toe niet tot andere inzichten geleid. In mijn zienswijze uit ik mijn bezorgdheid omtrent de verkeersveiligheid, de Stolphoevelaan in het bijzonder. De Stolphoevelaan is onderdeel van de schoolroute voor velen, maar is ook de route naar Multifunctioneel Centrum De Bloesem en naar het tennispark. De voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan zal leiden tot meer verkeer, waaronder vrachtverkeer, i.v.m. bevoorrading van de winkels van het winkelcentrumⁱ.

Voor degenen die niet plaatselijk bekend zijn: de Stolphoevelaan is een weg die midden door een grote woonwijk van Wognum loopt en eindigt bij de rotonde voor het MFC. Het is de meest logische weg doorgangsrouten voor scholen, het multifunctioneel centrum en het tennispark. De Stolphoevelaan is aangemerkt als 30 km weg, maar is niet als zodanig ingericht (zie foto).



Foto: Deel van de Stolphoevelaan; de gehele laan kent dezelfde inrichting; uitnodigend om hard te rijden.

Sinds de twee basisscholen De Speelwagen en de Hiëronymus beide gevestigd zijn in MFC De Bloesem, gaat er een aanzienlijke hoeveelheid meer verkeer over deze weg en met name kinderen. In totaal hebben we het dagelijks over zo'n 750 schoolkinderen + ouders en dan nog alle overige weggebruikers. Er zijn méér verkeersbewegingen ontstaan zonder dat de Stolphoevelaan daarvoor is ingericht.

Wij hadden als bewoners mogen verwachten dat de gemeente reeds bij verplaatsing van de scholen en het bouwen van het multifunctioneel centrum adequate maatregelen zou hebben getroffen om de verkeersveiligheid te waarborgen. Dat is tot nu nog steeds niet gebeurd. Voldoet deze weg écht aan de inrichtingseisen van Duurzaam Veiligⁱⁱ, zoals aangehaald in de mobiliteitstoets?

In het antwoord van de gemeente op de zienswijze geeft men aan dat het gemiddelde verkeer zich wel aanpast naarmate er meer schoolgaande kinderen zich over de weg begeven. Misschien is dat nog wel het meest verontrustende antwoord. Kinderen worden toch niet ingezet als verkeersremmer, indien er toename is van (vracht)verkeer?! Overigens is zowel tijdens de eerste bewonersavond, als bij de tweede, al gevraagd nadere maatregelen te treffen omtrent de verkeersveiligheid op de Stolphoevelaanⁱⁱⁱ.



Inhaalgedrag op de kruispunten aan de Stolphoevelaan (rond 8:15).

De reactie van de gemeente naar aanleiding van het mobiliteitsonderzoek luidt: *"de winkels worden geïnstrueerd de bevoorrading niet in de uren van schoolgaand verkeer te laten plaatsvinden. De bedrijven willen overigens zelf ook die uren zoveel mogelijk vermijden"*

In de toelichting op het ontwikkelingsplan wordt onder 4.2 echter ook aangegeven dat met winkeliers een afspraak kan worden gemaakt voor 11:00 uur te laden en te lossen^{iv}. Tijdens de schooldrukke dus ook? De toegenomen drukte mag buiten schooluren en kindervakanties minder zijn, verkeersbewegingen richting sportfaciliteiten en MFC De Bloesem gaan 7 dagen per week door, evenals bevoorrading van winkels. Garantie van geen vrachtverkeer tijdens schoolgaand verkeer is er niet.

In mijn ogen behoort vrachtverkeer überhaupt vermeden worden op een 30-km weg door een woonwijk; maar dat terzijde.



Foto: groep fietsers gaat de rotonde op richting MFC De Bloesem.



Foto: kruising Kerkweg/Kerkstraat

Vrachtverkeer dat vanaf de A7 richting winkelcentrum rijdt wordt ontmoedigd de Kerkstraat te Wognum in te rijden i.v.m. aanwezig zijn van drempel en krappe bocht voor lange voertuigen. Zo wordt men richting Stolphoevelaan geleid.

Ik wil u voorstellen om zelf eens te kijken bij de rotonde voor MFC de Bloesem wanneer de scholen starten of bij evenementen in De Bloesem: het kan daar enorm opstropen bij drukte^v. Wanneer daar nog vrachtverkeer tussendoor moet, kan dit leiden tot onoverzichtelijke gevaarlijke situaties. Kinderen reageren angstig op onverwachte verkeerssituaties als vrachtverkeer. Ze vliegen de stoep op.

Op mijn opmerking betreffende handhaving op naleving van de snelheid geeft de gemeente aan dat handhaving een taak is van de politie en niet van de gemeente. Het OM handhaaft echter niet, zo lang de weg niet ingericht is als 30-km weg^{vi}. Ik heb Veilig Verkeer Nederland verzocht om nader onderzoek naar deze situatie te verrichten. Zodra ik meer informatie heb, zal ik u informeren.

Tot slot kan ik u vertellen dat ik momenteel van andere ouders en bewoners reacties verzamel, omdat het onderwerp breed leeft binnen de kern Wognum. Geen toename van vrachtverkeer door de Stolphoevelaan, (het liefst helemaal niet) en veilige inrichting van genoemde weg. Ik ga ervan uit dat de veiligheid bij u allen voorop staat en vraag u als commissieleden gehoor te geven aan deze noodkreet.

Ik dank u voor uw aandacht en hoop dat dit onderwerp uw blijvende aandacht houdt. IK zelf zal daar in elk geval mijn inspanning voor blijven leveren.

ⁱ Pag. 16 Toelichting Ontwikkelingsplan winkelgebied De Boogerd te Wognum, 06 mei 2013

ⁱⁱ http://nl.wikipedia.org/wiki/Duurzaam_Veilig

ⁱⁱⁱ Bijlage 6 Toelichting Ontwikkelingsplan winkelgebied De Boogerd te Wognum, 25 februari 2013

^{iv} Pag. 16 Toelichting Ontwikkelingsplan winkelgebied De Boogerd te Wognum, 06 mei 2013

^v Er is ook beeldmateriaal beschikbaar. Deze is bij mij op te vragen via s.borst@quicknet.nl

^{vi} <http://www.om.nl/organisatie/landelijke/parket-generaal/nieuwsberichten/@125754/handhaving/>

Paardenbakken

Geachte commissieleden, vanavond gaat U zich wederom weer buigen over paardenbakken. Ook ik heb deze nota bekeken. Ik moet zeggen dat ik me zeer verbaasd heb over de voorgestelde richting, welke het College op wil. Zij stelt voor om maar 22 van de overigens maar 159 en niet 169 bakken te legaliseren. Voor de rest wil men een persoonsgebonden beschikking op het gebruik geven.

Het blijkt dat er in de lijst nog 4 zijn die helemaal groen zijn, maar waar voldoet ontbreekt. Ook de manege aan de Vleetweg is volledig vergund en van Dijkweg 60a weet ik dat de verlichting ook is opgenomen in de vergunning. Ik ben hier zelf waarschijnlijk schuldig aan, omdat ik toen op het Gemeentehuis ben geweest en heb gemeld dat verlichting vergunning plichtig zou zijn. De bak zou ik geen hinder geven, maar slecht afgestelde verlichting kan wel overlast geven. Dat is de reden dat deze paardenbak is opgenomen in de verbeelding.

In voorgaande bestemmingsplannen had de paardenbak helemaal nog geen juridische status. In het voor- ontwerp van Woongebied is het niet terug te vinden in de begrippenlijst. Dit was trouwens ook het geval met de Dorpskernen. Dat woongebied er wel 1 bevatte, heb ik voorgaand uitgelegd. De aanwezige verlichting. De rest had helemaal geen juridische status, hadden ze dat wel gehad, dan had men deze toen moeten opnemen in de verbeelding. Ze waren aanwezig.

De persoonsgebonden beschikking, lijkt een heel mooi gebaar in de richting van de gebruiker met als bijkomend voordeel geen handhavingskosten voor de Gemeente. Maar in feite is dat een hele slechte. Als je de regels van het bestemmingsplan bekijkt, en dan met name artikel 47 overgangsrecht, dan stelt men dat 47.1c en 47.2d hier van toepassing zijn. Dat wil zeggen, dat zowel het hebben als het gebruiken illegaal is in zowel dit bestemmingsplan als in voorgaande inclusief de overgangsbepaling. Dit lijkt mij een onjuiste conclusie.

De gekozen lijn lijkt dus elke juridische grond te missen. We praten hier nu over een nieuwe term in het bestemmingsplan, welke dus nooit in strijd kan zijn met de overgangsbepaling van de voorgaande. Ook stelt men dat ze vroeger wel passend werden gevonden, men weet niet hoelang ze er al zijn, het KAN zelfs zijn dat ze toestemming gehad hebben van voorgaande Colleges en het belangrijkste: er zijn helemaal geen klachten bekend. Deze argumenten weerspreken ook de "achteraf illegale status". en zou dan ook betekenen dat men ze gewoon kan opnemen in de verbeelding.

De stelling dat ze niet voldoen aan de nieuwe criteria van het paardenbakkenbeleid en daarom niet kunnen worden opgenomen in de verbeelding is wederom niet correct. Ook in deze voorzien de regels van het bestemmingsplan hierin.

Artikel 41 Algemene bouwregels

a. Daar waar **bestaande** afstanden **meer of minder** bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS is voorgeschreven, worden de **bestaande afstanden** als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden;

Als je dit toepast op de lijst voor de kolom afstand perceelgrens, afstand woning, oppervlakte en hoogte hek, dan gaan er alleen al 91 meer voldoen. Als achter de achtergevel wordt vervangen door "zoveel mogelijk uit het zicht", zoals in de regels bestemmingsplan staat, gaan er wederom 18 voldoen. Bij een bestaande is hetgeen je ziet n.l. het maximaal haalbare. Dan blijven er nog 9 over welke de mogelijkheid moet worden geboden om te voldoen aan het verlichtingsrapport. En als laatste zijn er 12 stuks welke niet als hobbymatig worden gezien. Ook hier dient men te kijken hoeveel dat er zijn omdat ze meer als 5 paarden hebben en welke echt professioneel zijn. De eerste groep kan de mogelijkheid worden geboden om terug te gaan tot maximaal 5 paarden en de tweede groep zal op een andere wijze vergund moeten kunnen worden, of al zijn. Zie dijkweg en vleetweg.

U ziet dat ik er op een andere manier tegenaan kijk. Constatende dat paardenbakken een nieuw fenomeen is in Uw bestemmingsplannen. Dat er met inachtneming van regels uit deze zelfde bestemmingsplannen er toch een heel andere uitkomst van de lijst zichtbaar wordt. Afgezien van de laatste 21 over verlichting en professioneel, welke nog nader onderzocht dienen te worden, zouden de andere 138 gewoon in de verbeelding opgenomen kunnen worden. Mij lijkt het, dat op die manier ook veel beter tegemoet wordt gekomen aan de rechten van deze mensen. Ik hoop dan ook, dat mijn verhaal U ertoe aanzet om het College te vragen of dit niet een juistere benadering is.

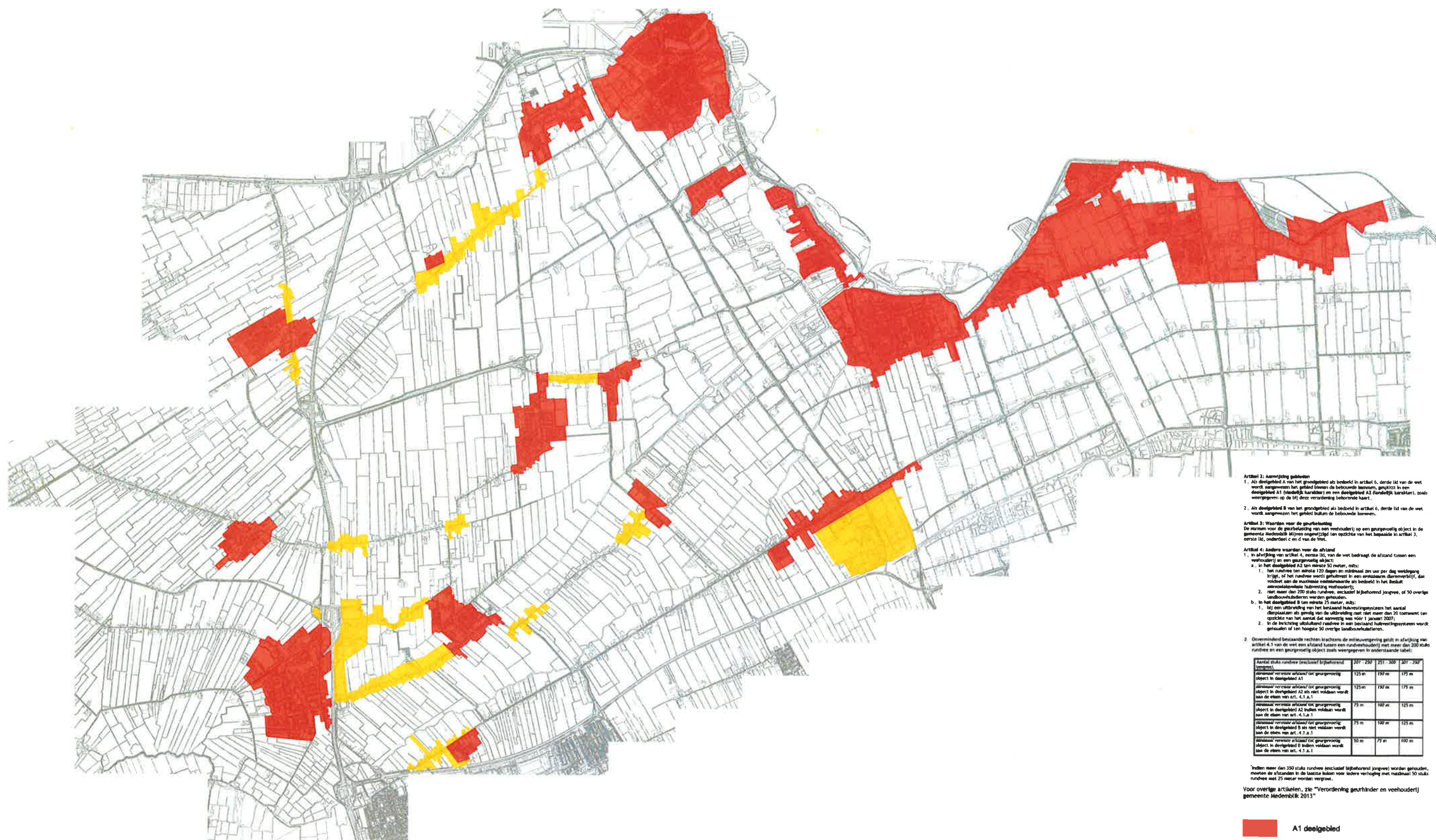
R. Koster

Toezeggingen aan de Raad
COMMISSIE RUIMTE d.d. 21 augustus 2014

ID	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Pfh	Stand van zaken	Voorstel griffie
152	Raad 08-11-2012 - 5. Vaststellen Begroting 2013 en MJR 2014-2016 (IVR-12-01035)	Vaarwegen	Overleg zal gevoerd worden met het recreatieschap inzake het in kaart brengen (of reeds in kaart gebrachte) van vaarwegen en toekomstige vaarwegen die van belang zijn voor Medemblik met bijbehorende problemen. Hierover is een rapport beschikbaar. Hierop volgt een plan van aanpak met bijbehorende kosten.	J. Tigges	31-01-2014 Planning: Eind december stelt het Recreatieschap het routenetwerk vast. Dit plan wordt in het 3e kwartaal aan uw Raad ter informatie aangeboden	Aanhouden, in afwachting uitvoering
313	Cie Ruimte 14-01-2014 - 3. Raadsvoorstel Beleidsplan Openbare Verlichting 2013-2017 (IVR-13-01690)	Beheerplan openbare verlichting	De raad zal voor de zomer schriftelijk worden geïnformeerd over de resultaten van de pilots in Opperdoes en Abbekerk.	J. Tigges	31-01-2014 3e kwartaal 2014	Aanhouden, in afwachting uitvoering
350	Cie BenM 12-06-2014 - 9. Raadsvoorstel Vaststelling van economische activiteiten in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h Mededingingswet (IVR-14-02509)	Volkshuisvestingsbeleid	Er wordt de komende maanden door het college gewerkt aan volkshuisvestingsbeleid.	J. Tigges	23-07-2014 Planning volgt in augustus	Aanhouden, in afwachting uitvoering

Moties/Amendementen

ID	Aangenomen in	Onderwerp	Toelichting	Verantw. Portefeuille houder	Stand van zaken	Voorstel griffie
10	Raad 30-01-2014 - C.4. Raadsvoorstel Herziening welstandsnota gemeente Medemblik (IVR-13-01943)	Herziening Welstandsnota; Versoepeling welstandstoezicht (IVR- 14-02290)	1. aan de nieuwe raad een voorstel aan te bieden waarin een of meer nader te bepalen gebieden, waaronder een kern, als pilot gedurende een bepaalde periode worden aangemerkt als welstandsvrij gebied;2. de raad na aanneming daarvan middels informatienota's te informereren en op de hoogte te houden van het verloop van en de ervaringen met dit proces.	J. Tigges	01-05-2014 1ste Kwartaal 2015	Aanhouden, in afwachting uitvoering
17	Raad 06-03-2014 - D.2. Motie vreemd aan de orde van de dag- Ouderadviseurs- Oosteinderweg/inhaalve rbod- Molen De Herder- Toegangstijden horeca- Subsidie Inloophuis Medemblik- Windmolens Wieringermeer	Windmolens Wieringermeer (IVR-14- 02362)	1. Alles in het werk te stellen om te voorkomen dat het windmolenpark Wieringermeer volgens het huidige plan wordt gerealiseerd en hiervoor samenwerking te zoeken met buurgemeente Opmeer.2. Met de provincie Noord-Holland in overleg te treden teneinde inspraak "over de schutting" mogelijk te maken.	J. Tigges	01-05-2014 Planning: Eind juni is de beoogde exacte positie van de windmolens bekend en is ook de Milieueffectrapportage afgerond. Het vooroverleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure start naar verwachting in juli/augustus 2014. Gelet hierop wordt vóór het zomerreces samenwerking gezocht met gemeente Opmeer. Overleg met de provincie vindt plaats via de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.	Afvoeren. Besproken in Commissie ruimte 21 augustus 2014



Artikel 2: Aanwijzing gebieden
 1. Als deelgebied A van het grondgebied als bedoeld in artikel 6, derde lid van de wet wordt aangewezen het gebied binnen de bebouwde kom, gesitueerd in een deelgebied A1 (landelijk karakter) en een deelgebied A2 (landelijk karakter), zoals weergegeven op de bij deze verordening behorende kaart.
 2. Als deelgebied B van het grondgebied als bedoeld in artikel 6, derde lid van de wet wordt aangewezen het gebied buiten de bebouwde kom.

Artikel 3: Waarden voor de geurbehoorting
 De normen voor de geurbehoorting van een veehouderij op een geurverval object in de gemeente Medemblik blijven ongewijzigd ten opzichte van het bepaalde in artikel 3, eerste lid, onderdelen c en d van de Wet.

Artikel 4: Andere waarden voor de afstand
 1. In afwijking van artikel 4, eerste lid, van de wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurverval object:
 a. in het deelgebied A2 ten minste 50 meter, mits:
 1. het rundvee ten minste 120 dagen en minimaal zes uur per dag weidegang krijgt, of het rundvee wordt gehouden in een emissiearm dierenverblijf, dat voldoet aan de maximale emissiewaarden als bedoeld in het Besluit emissiearmhouding (aanhouding veehouderij);
 2. niet meer dan 200 stuks rundvee, exclusief bijbehorende jongvee, of 50 overige landbouwhuizen worden gehouden;
 b. in het deelgebied B ten minste 25 meter, mits:
 1. bij een uitbreiding van het bestaand huizencomplex het aantal dierenplaatsen als gevolg van de uitbreiding niet meer dan 20 toeneemt ten opzichte van het aantal dat aanwezig was vóór 1 januari 2007;
 2. in de bestemming uitbreidend rundvee of in een bestaand huizencomplex wordt gehouden of ten hoogste 50 overige landbouwhuizen.
 2. Overeenkomstig bestaande rechten krachtens de milieuregeling geldt in afwijking van artikel 4.1 van de wet een afstand tussen een rundveehouderij met meer dan 200 stuks rundvee en een geurverval object zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Aantal stuks rundvee (exclusief bijbehorende jongvee)	207 - 250	251 - 300	301 - 350
minimaal vereiste afstand tot geurverval object in deelgebied A1	125 m	150 m	175 m
minimaal vereiste afstand tot geurverval object in deelgebied A2 als niet voldaan wordt aan de eisen van art. 4.1 a.1	125 m	150 m	175 m
minimaal vereiste afstand tot geurverval object in deelgebied A2 indien voldaan wordt aan de eisen van art. 4.1 a.1	75 m	100 m	125 m
minimaal vereiste afstand tot geurverval object in deelgebied B als niet voldaan wordt aan de eisen van art. 4.1 a.1	75 m	100 m	125 m
minimaal vereiste afstand tot geurverval object in deelgebied B indien voldaan wordt aan de eisen van art. 4.1 a.1	50 m	75 m	100 m

Indien meer dan 350 stuks rundvee (exclusief bijbehorende jongvee) worden gehouden, moeten de afstanden in de laatste kolom voor iedere verhoging met maximaal 50 stuks rundvee met 25 meter worden verhoogd.

Voor overige artikelen, zie "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Medemblik 2013".

A1 deelgebied
 A2 deelgebied



De niet-geoordeerde gebieden op de kaart zijn B deelgebieden

		Afdeling Openbare Ruimte Gemeente Medemblik Postbus 45 1667 TC WOGRAU Tel.: 06 271 81 81 81 Fax: 06 271 81 81 81	
Project: kaart t.b.v. verordening geurhinder en veehouderij Onderwerp: bebouwde kom		Bestuurder: Eva Krijnen 01 1667 03 WOGRAU E-mail: i.vogel@medemblik.nl	
Cat.: RA Datum: 17-01-2014	Afd.: - Tekst: -	Formaat: A0 Tekst nr.: 001	Schaal: 1:20000

RAADSVERGADERING d.d. 11 september 2014

Zaaknummer	Z-14-44902:wijziging huisvestingsverordening 2014
Voorstelnummer	IVR-14-02581
Onderwerp	Huisvestingsverordening 2014
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 15 juli 2014;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Huisvestingswet;

gelezen het advies van het portefeuillehoudersoverleg VVRE (volkshuisvesting, verkeer, ruimtelijke ordening en economie);

b e s l u i t

vast te stellen de “Huisvestingsverordening Medemblik 2014”

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

paragraaf 1 Begripsbepalingen

artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- b. corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet of een gemeentelijk woningbedrijf;
- c. eigenaar: het daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de Wet bepaalde;
- d. gebruiksoppervlakte: het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakte van de ruimten in een woonruimte;
- e. herstructureringsurgent: een huurder van een woonruimte die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte moet verlaten;
- f. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, sub 1, sub j, van de Wet bepaalde;
- h. huurprijsgrens: de liberalisatiegrens zijnde de maximale huurgrens zoals bedoeld in artikel 13, lid 1, sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- i. huurwoning: een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding is verschuldigd, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;

- j. inkomen: het vastgestelde verzamelinkomen van alle meerjarige inwonenden, met uitzondering van meerjarige inwonende kinderen;
- k. inschrijfduur: de onafgebroken periode dat een woningzoekende van ten minste 18 jaar staat ingeschreven in het woningtoewijzingssysteem van de regio;
- l. Jongerenwoning: een woonruimte waarvan de huur is gelegen beneden de vastgestelde maximale huurgrens voor personen beneden de 23 jaar als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag en de woonruimte is gelabeld als jongerenwoning;
- m. kamer: vertrek, ruimte in een huis, vooral ingericht voor het dagelijks familieleven of voor het slapen;
- n. klachtencommissie: de commissie als bedoeld in artikel 4, lid 2, van de Wet;
- o. koopprijsgrens: de grens als bedoeld in artikel 15 van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit;
- p. leegstaan: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub i, van de Wet bepaalde;
- q. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, lid 1, van de Wet;
- r. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- s. omzetting: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte;
- t. publicatie woningaanbod: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- u. regio: de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec;
- v. standplaats: een standplaats als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub h, van de Woningwet;
- w. starter: een huishouden dat voor het eerst zelfstandig gaat wonen;
- x. toonbankmodel: toewijzingssystematiek waarbij de woonruimte wordt aangeboden aan de woningzoekende die als eerste heeft gereageerd op de aangeboden passende woonruimte zonder dat de inschrijfduur van invloed is;
- y. urgentiecommissie: de door burgemeester en wethouders aan te wijzen commissie die besluit ter zake van artikel 9;
- z. wet: de Huisvestingswet;
- aa. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wet bepaalde;
- bb. woonwagen: als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub e, van de Woningwet;
- cc. zelfstandige woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 30, lid 2, van de Wet.

Hoofdstuk 2 Verdeling van huurwoningen

paragraaf 2 Reikwijdte verordening

artikel 2

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en die is gelegen binnen de regio West-Friesland.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat de toepassing van deze verordening mede van toepassing is op verhuurders van huurwoningen, niet zijnde een corporatie, met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.

artikel 3

In afwijking van het bepaalde in artikel 2 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:

- a. woonruimten, bestemd voor inwoning, als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de Wet;
- b. zorg- en aanleunwoningen, die als zodanig zijn aangemerkt en waarvoor de toewijzing via een zorgindicatie geschiedt;
- c. door burgemeester en wethouders in overleg met de corporatie aan te wijzen vormen van woon- of leefgemeenschap;
- d. onzelfstandige woonruimten;
- e. ligplaatsen voor een woonschip.

artikel 4

Op grond van deze verordening komen de volgende documenten tot stand:

- a. Huisvestingsovereenkomsten, die worden gesloten tussen de gemeenten en de corporaties, zoals nader omschreven in artikel 5;

- b. het Reglement Urgentiecommissie woonruimteverdeling, zoals beschreven in artikel 9;
- c. het Reglement Klachtencommissie woonruimteverdeling, zoals beschreven in artikel 5.

paragraaf 3 Huisvestingsovereenkomst en Klachtencommissie

artikel 5

1. Burgemeester en wethouders kunnen met de in hun gemeente werkzame corporatie(s) een overeenkomst afsluiten zoals bedoeld in artikel 4 van de Wet. Deze overeenkomst kan onderdeel uitmaken van de met de corporatie(s) af te sluiten prestatieafspraken.
2. Op basis van een overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 en het bepaalde in artikel 4, lid 2 van de Wet is een regionaal werkzame Klachtencommissie Woningtoewijzing ingesteld.
3. Bij de commissie als bedoeld in het tweede lid kan een klaagschrift worden ingediend tegen:
 - besluiten van de Urgentiecommissie Woningtoewijzing regio West-Friesland;
 - besluiten van corporaties welke genomen worden in het kader van het woonruimteverdeelsysteem. De commissie werkt conform het Reglement Klachtencommissie woningtoewijzing;
4. In het reglement als bedoeld in artikel 4 sub c wordt in ieder geval geregeld:
 - a. de samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap worden gesteld;
 - b. de benoeming en het ontslag van de leden;
 - c. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
 - d. de werkwijze van commissie, waaronder de afhandeling van klaagschriften;
5. De besluiten van de Klachtencommissie zijn bindend voor corporaties en degenen die het klaagschrift hebben ingediend voor zover er sprake is van een overeenkomst zoals bedoeld in lid 1.

paragraaf 4 Systeem woonruimteverdeling

artikel 6

1. Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het van toepassing zijnde toewijzingssysteem zoals bedoeld in artikel 8, tenzij het om maatwerk gaat als bedoeld in artikel 7.
2. Een woningzoekende kan elke twee weken op maximaal drie aangeboden woonruimten reageren waarvan de reactietermijn nog open is.
3. Na afloop van de reactietermijn wordt de woonruimte aangeboden aan degene met de langste inschrijfduur.
4. Indien de aangeboden woonruimte niet wordt geaccepteerd wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende en zo nodig aan de daarop volgende met de langste inschrijfduur.
5. Indien de aangeboden woonruimte niet wordt geaccepteerd op basis van het bepaalde in de leden 3 en 4 van dit artikel, wordt de woonruimte aangeboden op grond van het toonbankmodel. Op basis van dit systeem wordt de woonruimte aangeboden aan degene die het eerst heeft gereageerd op het aanbod waarbij de opgebouwde inschrijfduur niet van toepassing is.
6. De corporatie dient bij de toewijzing van vrijkomende woonruimte het toewijzingssysteem te hanteren zoals dat geldt ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening. Een nieuw woningtoewijzingssysteem dient na regionaal overleg door burgemeester en wethouders te worden vastgesteld.
7. De opgebouwde inschrijfduur wordt door corporaties overgenomen die hetzelfde toewijzingssysteem hanteren.
8. De opgebouwde inschrijfduur vervalt op het moment dat een woningzoekende voor onbepaalde tijd een aangeboden woonruimte heeft aanvaard dan wel een woonruimte als bedoeld in artikel 10, lid 9 sub d aangeboden heeft gekregen.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 8 blijft de inschrijfduur in stand voor zover het betreft personen die een jongerenwoning betrekken die op de ingangsdatum van het huurcontract jonger zijn dan 23 jaar. Indien er sprake is van een medehuurder, geldt bovenstaande ook voor de medehuurder.

Paragraaf 5 Lokaal maatwerk

Artikel 7

1. Op lokaal niveau kan de woonruimteverdeling nadere invulling krijgen. Het lokaal maatwerk is aanvullend op de regels van deze Verordening.
2. Corporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend van wat in artikel 6 is bepaald toewijzen. Daarbij kan het gaan om de huisvesting van bijzondere groepen, waaronder statushouders en huurders die vallen onder 'het laatste kansbeleid' en (herstructurerings)urgenten op basis van bemiddeling. Daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten.
3. Herstructureringsurgenten ontvangen een extra inschrijfduur tot maximaal 99 jaar. Deze extra inschrijfduur kan uitsluitend worden toegekend voor de toewijzing van woonruimte binnen de huidige gemeente en voor een woonruimte die in eigendom is van de huidige verhuurder.
4. Afspraken in het kader van lid 1 worden vastgelegd op basis van de in de in artikel 5, lid 1, bedoelde overeenkomst(en).
5. Burgemeester en wethouders kunnen in overleg met de corporatie, als onderdeel van lokaal maatwerk als bedoeld in lid 1, voorschriften in de overeenkomst opnemen over:
 - de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte;
 - het inkomen van het huishouden in relatie tot de huurprijs van de woonruimte;
6. Voor zover woonruimten worden aangeboden waarop het maatwerk van toepassing is, dient dit expliciet in de aanbiedingsadvertentie te worden vermeld.

Artikel 8

1. De corporatie dient haar voor verhuur vrijkomende woonruimte door publicatie of toezending aan woningzoekenden aan te bieden onder vermelding van in ieder geval:
 - a. het adres van de woonruimte;
 - b. het woningtype;
 - c. de huurprijs van de woonruimte;
 - d. de voorwaarden waaraan woningzoekenden moeten voldoen om voor toewijzing van de woonruimte in aanmerking te komen;
 - e. de wijze waarop en de termijn waarbinnen woningzoekenden op het gepubliceerd woningaanbod kunnen reageren;
 - f. de eigenaar of verhuurder van de woonruimte;
 - g. het van toepassing zijnde toewijzingssysteem;
 - h. het energielabel.
2.
 - a. Door of namens burgemeester en wethouders wordt zorggedragen voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden;
 - b. voor zover dat verplicht is gesteld dient de inschrijving of registratie jaarlijks te worden verlengd;
 - c. voor de inschrijving of de jaarlijkse verlenging worden geen kosten in rekening gebracht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de corporatie, een afwijking toestaan van het bepaalde in lid 1 en 2, indien aannemelijk wordt gemaakt dat toewijzing van woonruimte plaatsvindt met inachtneming van het bepaalde in de huisvestingsovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 5.

paragraaf 6 Urgentie

artikel 9

1. De regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie neemt een besluit op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte.
2. De commissie werkt conform het Reglement urgentiecommissie woningtoewijzing.
3. In het Reglement wordt in ieder geval geregeld:
 - a. de samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap van de commissie gesteld worden;
 - b. de benoeming en het ontslag van de leden;
 - c. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
 - d. de werkwijze van de commissie, waaronder de afhandeling van urgentieaanvragen;
 - e. de gevolgen van urgentieverlening;
 - f. het recht om tegen de beslissingen van de commissie een klaagschrift in te dienen.

artikel 10

1. De woningzoekende kan bij een corporatie een aanvraag indienen tot het verlenen van urgentie bij de toewijzing van passende woonruimte.

2. De aanvraag zoals bedoeld in lid 1 wordt ingediend bij een corporatie die werkzaam is in de gemeente in de regio waar het woonprobleem is ontstaan. De aanvraag is gericht aan burgemeester en wethouders en wordt alleen in behandeling genomen als de daarvoor verschuldigde leges zijn voldaan.
3. Wanneer het woonprobleem aantoonbaar buiten de regio is ontstaan, kan uitsluitend een aanvraag worden ingediend als de aanvrager ten minste 1 jaar staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie binnen de regio.
4. Het verlenen van urgentie als bedoeld in lid 1 houdt in het verlenen van een extra inschrijfduur van maximaal 5 jaar.
5. De eventueel opgebouwde inschrijfduur en de bij de urgentieverlening toegekende inschrijfduur kan bij elkaar niet meer zijn dan 6 jaar.
6. Urgentie kan worden verleend aan woningzoekenden die voldoen aan de volgende criteria:
 - a. medisch: medisch geïndiceerden zijn woningzoekenden die in verband met medische omstandigheden permanent ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun woonsituatie. Er kan alleen een beroep worden gedaan op deze omstandigheid indien bij de aanvraag een verklaring wordt overgelegd van een arts, niet zijnde een huisarts, maar een arts verbonden aan een professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleningsinstantie, zo nodig aangevuld met een advies van een deskundige verbonden aan onafhankelijke instantie die is gespecialiseerd in sociaal-medische advisering.
 - b. sociaal: sociaal geïndiceerden zijn woningzoekenden die in verband met sociale of psychische omstandigheden ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun huidige woonsituatie. Onder sociaal geïndiceerden vallen ook woningzoekenden met ernstige relationele problemen met burens of buurt, waardoor sprake is van een acuut woonprobleem, waarbij de woningzoekenden alles in het werk hebben gesteld de situatie weer leefbaar te maken. Indien een beroep wordt gedaan op deze omstandigheid dient dit te worden onderbouwd door gegevens van justitie en/of politie en/of met gegevens van een professionele sociale hulpverleningsinstantie en indien gewenst een advies van de corporatie;
 - c. echtscheiding/verbreken samenleving: zijn woningzoekenden die van echt scheiden of hun samenwoning verbreken. Urgentie op deze grond kan uitsluitend aan één gewezen partner worden verleend en uitsluitend, indien de woningzoekende op grond van de Wet of een rechterlijke uitspraak geheel of in overwegende mate met de zorg voor zijn minderjarige kind(eren) is of wordt belast, dan wel ingeval sprake is van co-ouderschap de ouder waarbij het kind op grond van de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven en er aantoonbaar een poging is gedaan om het huur/kooprecht van de huidige woonruimte te behouden en dit niet is geslaagd;
 - d. financieel: financieel geïndiceerden zijn woningzoekenden die buiten hun schuld te maken hebben met een grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene omstandigheden waardoor de huidige woonruimte niet langer betaalbaar is. Urgentie op deze grond kan uitsluitend worden verleend indien de woningzoekende(n) op grond van de Wet of een rechterlijke uitspraak geheel of in overwegende mate met de zorg voor minderjarige kind(eren) is of wordt belast, dan wel ingeval sprake is van co-ouderschap de ouder waarbij het kind op grond van de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven.
7. Urgentie kan uitsluitend worden verleend aan een woningzoekende die buiten zijn schuld in een dusdanige situatie verkeert, dat hij op korte termijn andere woonruimte behoeft. Voorwaarde hierbij is dat de woningzoekende:
 1. staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie in de regio, dan wel,
 2. in de positie verkeert zoals bedoeld in artikel 13c, lid 1 van de Wet en over de Nederlandse nationaliteit beschikt, dan wel,
 3. behoort tot de groep mishandelde vrouwen in opvanghuizen zoals bedoeld in de circulaire van de Minister van WWI, nummer MG 2008-5, dan wel,
 4. in het bezit is van een geldige verblijfstitel in Nederland.
8. Urgentie kan uitsluitend worden verleend indien het verzamelinkomen onder de inkomensgrens voor sociale woonruimten ligt zoals deze jaarlijks door de Rijksoverheid wordt vastgesteld en het vermogen (na de inboedelverdeling) niet hoger is dan € 30.000,- (prijspeil 2014).
9. a. De in lid 1 bedoelde urgentie geldt voor een termijn van vier maanden ingaande op de dag volgend op de datum waarop de beschikking tot het toekennen van urgentie is verzonden;

- b. degene aan wie een urgentie is verleend is verplicht om gedurende de onder a. genoemde termijn in elke opeenvolgende periode van veertien dagen ten minste op drie passende en via het toewijzingssysteem aangeboden woningen te reageren, met dien verstande dat van voldoende passend aanbod sprake is;
- c. onder een passende woonruimte zoals bedoeld onder sub. b wordt verstaan een zelfstandige woonruimte met een aantal kamers dat in verhouding staat tot de grootte van het huishouden, waarbij de volgende tabel van toepassing is:

a. 1 volwassene zonder kind	min. 1 kamer (studio)
b. 2 volwassenen (partners) zonder kind(eren)	min. 1 slaapkamer
c. 1 of 2 volwassenen (partners) met 1 of 2 kind(eren)	min. 2 slaapkamers
d. 1 of 2 volwassenen (partners) met 3 of 4 kinderen	min. 3 slaapkamers
e. 1 of 2 volwassenen (partners) met 5 of meer kinderen	min. 4 slaapkamers

en waarvan de huurprijs in verhouding staat tot het verzamelinkomen van degene aan wie urgentie is verleend zoals is vastgelegd in de basishuurtabel op grond van de Wet op de huurtoeslag;

- d. indien de woningzoekende met een urgentie zoals bedoeld in lid 3, niet binnen de vastgestelde termijn van vier maanden woonruimte heeft gevonden, wordt binnen een tweede termijn van vier maanden eenmalig een passende woonruimte aangeboden. Deze laatstgenoemde termijn kan worden verlengd met nogmaals een termijn van vier maanden indien geen passend aanbod beschikbaar is gekomen;
- e. bij de woningaanbieding zoals bedoeld onder sub d wordt geen rekening gehouden met specifieke woonwensen zoals voorkeur voor plaats, wijk en woningtype, tenzij dit door de Urgentiecommissie is aangegeven.

artikel 11

1. De Urgentiecommissie zoals bedoeld in artikel 9, lid 1, trekt een urgentieverklaring in, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentie niet meer wordt voldaan;
 - b. de urgentie is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de urgentie wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de houder van de urgentie daarom verzoekt.
2. De urgentieverklaring vervalt automatisch indien:
 - a. de houder van de urgentie na de afgifte van de urgentie zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd in gebruik heeft genomen;
 - b. de houder van de urgentie niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 10, lid 9, sub b.
3. De urgentieverklaring vervalt indien:
 - a. de termijn waarvoor zij is verstrekt is verstreken;
 - b. er binnen de eerste 4 maanden zoals bedoeld in artikel 10, lid 9, sub b door de woningzoekende met urgentie een passende woningaanbieding wordt geweigerd.
 - c. het woningaanbod zoals bedoeld in artikel 10, lid 9, sub d wordt geweigerd.

Hoofdstuk 3 Bijzondere woonvormen

paragraaf 7 Standplaatsen voor woonwagens en huurwoonwagens

artikel 12

1. Het is verboden zonder toestemming van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen.
2. De toewijzing van een standplaats en/of woonwagen geschiedt volgens de regels zoals bedoeld in artikel 8.
3. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 2 van de Wet genieten woningzoekenden, die op het moment van inschrijving als woningzoekende legaal op het woonwagenkamp waarvoor zij zich inschrijven in een woonwagen wonen of gewoond hebben, voorrang boven andere woningzoekenden.

Hoofdstuk 4 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

paragraaf 8 Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

artikel 13 Reikwijdte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 30 van de Wet is van toepassing op:
 - a. ingeval van onttrekking: alle woonruimten;
 - b. ingeval van samenvoeging: alle woonruimten;
 - c. ingeval van omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: alle woonruimten.

Artikel 14 Vergunningvereiste

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 13 zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

artikel 15 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Voor het verkrijgen van een onttrekkings-, samenvoegings- of omzettingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders.
2. Burgemeester en wethouders bepalen welke gegevens bij het indienen van een aanvraag moeten worden overgelegd.

artikel 16 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 31 van de Wet, de vergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang:
 - a. groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad; en
 - b. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning niet zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft (leefbaarheid van de woonomgeving);
2. Er bestaat uitsluitend grond voor het verlenen van vergunning indien het vigerende bestemmingsplan of een in voorbereiding zijnd ruimtelijk plan zich daartegen niet verzet.

artikel 17 Tijdelijke vergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen, met inachtneming van artikel 16, voor een tijdelijke woonruimteonttrekking, samenvoeging en/of omzetting alleen een vergunning indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking, samenvoeging en/of omzetting rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking, samenvoeging en/of omzetting niet langer dan vijf jaar zal duren.
2. Burgemeester en wethouders nemen in de vergunning een termijn op, waarna de onttrekking, samenvoeging en/of omzetting moet zijn beëindigd. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan 5 jaar.

Hoofdstuk 5 Verdeling van Koopwoningen

paragraaf 9 Toewijzing nieuwbouw koopwoningen

artikel 18

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimten voor nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

artikel 19

1. Burgemeester en wethouders kunnen eigenaren van voor verkoop bestemde nieuwbouwwoningen beneden de koopprijsgrens verplichten deze woningen aan te bieden aan een door burgemeester en wethouders te bepalen doelgroep van woningzoekenden. Burgemeester en wethouders bepalen daarbij de volgorde waarin de woningzoekenden voor de betreffende woningen in aanmerking komen.
2. Het inkomen van het huishouden moet in een naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijke verhouding staan tot de koopprijs van de in lid 1 bedoelde woningen.

3. Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 vast:
 - a. welke categorieën koopwoningen vallen onder het bepaalde in lid 1;
 - b. de categorieën en de onderlinge volgorde van mensen die in aanmerking komen voor toewijzing van een koopwoning, waaronder het percentage dat in aanmerking komt voor toewijzing aan starters.
4. Starterswoningen worden, in aanvulling op het bepaalde in de leden 2 en 3, uitsluitend toegewezen aan starters.
5. Indien een koopwoning zoals bedoeld in lid 1 niet wordt toegewezen op de wijze zoals bedoeld in lid 3 kunnen burgemeester en wethouders het verschil tussen de verlaagde grondprijs en de reguliere grondprijs bij de betrokken ondernemer terugvorderen.
6. Ten aanzien van het bepaalde in de leden 1 en 2 plegen burgemeester en wethouders vooraf overleg met de ondernemers die koopwoningen realiseren in de aangewezen categorieën.

Hoofdstuk 6 Overgangs-, straf-, slot- en overige bepalingen

paragraaf 10 Overleg bij wijziging

artikel 20

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de ingevolge de Woningwet toegelaten instellingen en met andere daarvoor in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

paragraaf 11 Handhaving en strafbepalingen

artikel 21

Overtreding van het bepaalde in artikel 14 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, lid 4 van het Wetboek van Strafrecht.

artikel 22

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 21 strafbaar gestelde feiten zijn belast, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering de in artikel 75 van de Wet aangewezen ambtenaren voor zover zij tevens buitengewoon ambtenaar zijn.
3. De in lid 1 genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de Wet.

Artikel 23

1. Burgemeester en wethouders kunnen - onverminderd de bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang en het opleggen van een last onder dwangsom - een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van art. 30 van de wet.
2. De bestuurlijke boete bedraagt maximaal € 18.500,-- per overtreding.

paragraaf 12 Slotbepalingen

artikel 24

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
2. Het gestelde in het eerste lid is eveneens van toepassing indien op grond van artikel 4 van de Wet de uitvoering van de paragrafen 4, 5, 6 en 7 is overgedragen aan eigenaren van woonruimte en/of standplaatsen.

artikel 25

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij een rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte richtinggevend is.

2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

artikel 26

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens de paragrafen 4, 5, 6 en 7 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte en/of standplaatsen.

artikel 27

Deze verordening kan worden aangehaald als “Huisvestingsverordening Medemblik 2014”.

artikel 28

1. Deze verordening treedt in werking op de dag van de openbare bekendmaking.
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Huisvestingsverordening Medemblik, vastgesteld op 26 mei 2011.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op | |

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

Vaststellen van een nieuwe huisvestingsverordening en intrekken van de bestaande huisvestingsverordening.

Argumenten

De bestaande verordening is niet meer actueel.

Aanleiding

De VVRE heeft de 7 Westfriese gemeenten geadviseerd de huisvestingsverordening aan te passen.

Wat is in de huisvestingsverordening geregeld?

De verordening bevat spelregels voor de verdeling van huurwoningen tot de grens van de huurtoeslag (€ 699,48; peil 2014). De verordening bevat ook criteria voor mensen met urgentie. De woningcorporaties passen de regels toe. In alle 7 gemeenten geldt hetzelfde systeem. Hierdoor kan een woningzoekende zich op één plek inschrijven voor woningen in de hele regio.

De huisvestingsverordening regelt voorts de instandhouding van de woningvoorraad. Deze bepalingen beogen te regelen dat de woningvoorraad niet kleiner wordt.

Belangrijke punten in de nieuwe verordening.

1. De urgentieregeling wordt aangescherpt.

Een knelpunt in de huidige regeling is dat urgenten soms eerder aan de beurt zijn voor de “gewilde” woningen dan mensen die al jaren op de wachtlijst staan. Dat verdringingseffect wordt in het wijzigingsvoorstel tegengegaan. Zo vervalt de urgentie als iemand binnen 4 maanden een passende woonruimte weigert. Voorts zijn de criteria aangescherpt als het woonprobleem buiten de regio is ontstaan. De betrokkene moet dan ten minste 1 jaar in de regio als bewoner staan ingeschreven. Hiermee wordt voorkomen dat woningzoekenden en urgenten uit de eigen regio benadeeld worden.

2. Het “toonbankmodel” wordt ingevoerd.

Volgens de corporaties komt het steeds vaker voor dat mensen wel reageren op een woning, maar dat bij de bezichtiging niemand komt opdagen. In het huidige model moet de corporatie de woning dan opnieuw publiceren. Dat betekent extra werk, waarbij het regelmatig gebeurt dat wederom niemand verschijnt. In de nieuwe verordening wordt hiervoor een oplossing geboden met de invoering van het “toonbankmodel”. Dit houdt in dat de woning, indien de normale procedure niet leidt tot een toewijzing, wordt aangeboden aan degene die als eerste wel bij de bezichtiging verschijnt en de woning ook wil accepteren.

Communicatie

Communicatie heeft plaats gevonden met de woningcorporaties. Zij stemmen in met de wijziging. Na vaststelling door uw raad vindt communicatie plaats naar de inwoners. Dat gebeurt door publicatie in de Medemblikker Courant.

Participatie

De corporaties hebben inbreng geleverd voor de nieuwe verordening.

Kantttekeningen/Risico's

Geen.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties.

Relatie beleid

De Huisvestingswet is van toepassing.

Historie besluitvorming

De bestaande verordening is vastgesteld op 26 mei 2011.

Bijlagen ter inzage

Geen.

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 21 augustus 2014

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 28 augustus 2014

RAADSVERGADERING d.d. 11 september 2014

Zaaknummer	Z-14-42566:vaststelling bestemmingsplan "Partiele herziening Centrumvoorzieningen Nibbixwoud"
Voorstelnummer	IVR-14-02637
Onderwerp	vaststelling partiële herziening centrumvoorzieningen Nibbixwoud
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 29 juli 2014;

gelet op 3.1 en 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken vanaf 18 april tot en met 29 mei 2014 ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg (IMRO.0420.BPKNIBCENTRVOORZ-ON01) beschikbaar is gesteld;

gedurende de termijn van tervisielegging géén zienswijzen zijn ingediend;

dat bij de vaststelling gebruik wordt gemaakt van de volgende ondergrond:GBKN;

b e s l u i t

1. het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening centrumvoorzieningen Nibbixwoud", zoals dat ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (IMRO.0420.BPKNIBCENTRVOORZ-ON01) langs elektronische weg ongewijzigd vast te stellen;
2. de bij dit besluit behorende analoge verbeelding vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 11 september 2014

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van [het college van burgemeester en wethouders van Medemblik]

Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening centrumvoorzieningen Nibbixwoud” ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1. hiermee wordt uitvoering gegeven aan afspraken die de gemeente in het kader van de planologische procedure rond de dorpsaccommodatie Nibbixwoud heeft gemaakt met omwonenden.

Aanleiding

Er wordt/is met betrekking tot de realisering van de dorpsaccommodatie gestart met de grondwerkzaamheden, waarbij onder meer sprake is van het vergraven van de sloot achter een deel van de Dorpsstraat en de Weidelaan. Met omwonenden is een intentie-overeenkomst aangegaan, waarbij zij een strook grond aan hun achter-/zijtuin verkrijgen en afstand doen van een mogelijke claim op planschade. De te graven waterpartij verschuift daardoor op de plankaart, waardoor een deel van de bestemming “groen” de bestemming “water” krijgt en de door de bewoners te verkrijgen grond van “water” naar “wonen”/woonerf wordt bestemd.

Met de partiële herziening van het bestemmingsplan “Centrumvoorzieningen Nibbixwoud” wordt de bij tuin gevoegde grond overeenkomstig het toekomstige gebruik bestemd.

Communicatie

Publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via de gangbare wegen.

Participatie

Heeft plaatsgevonden met omwonenden van de dorpsaccommodatie Nibbixwoud

Kanttekeningen/Risico's

Indien bij de uitvoering de afspraken met de omwonenden niet worden nageleefd, bestaat de mogelijkheid dat de betrokken bewoners schadeclaims indienen.

Financien

Niet van toepassing

Relatie beleid

Vloeit voort uit eerdere besluitvorming over realisatie van de dorpsaccommodatie Nibbixwoud.

Historie besluitvorming

Eerder is bestemmingplan “Centrumvoorzieningen Nibbixwoud” door uw raad vastgesteld en bent u geïnformeerd over de in dat kader gemaakte afspraken met omwonenden (IVR-14-02413)

Bijlagen ter inzage

PI-14-54789

Commissie

Behandeld in commissie [Ruimte] d.d. [21 augustus 2014]

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. []



BRIEFNUMMER
1_pnt/AW/144106

UW KENMERK

AFZENDER(S)
Mevrouw mr. T. Rodenhuis
T 058 – 256 40 52

DATUM
Oenkerk, 8 april 2014

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-14-54789/Z-14-42565

Datum ontvangst: 9 april 2014

Gemeente I
De heer P. Meester
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

058 256 25 25
OENKERK@RHO.NL

POSTBUS 81
9062 ZJ OENKERK
RENGERSWEG 98
STANIA STATE
9062 EJ OENKERK

IBAN: NL67RABO0136724132
BIC: RABONL2U
KVK: 24153691
BTW: NL007110923B01

ONDERWERP

Partiele herziening bestemmingsplan Centrumvoorziening Nibbixwoud

Het bijgaande wordt u zonder begeleidend schrijven in 3-voud toegezonden:

- | | |
|--|--|
| ☐ ter informatie | ☐ voor de vergadering van |
| ☐ naar aanleiding van uw verzoek | ☐ naar aanleiding van de bespreking |
| ☒ overeenkomstig de afspraak | ☐ dank voor het gebruik |
| ☐ ter beoordeling | ☐ met deze toelichting: |

Met vriendelijke groet,

Aukje van der Woude
staffunctionaris ondersteuning



PARTIELE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN CENTRUMVOORZIENINGEN
NIBBIXWOUD



GEMEENTE MEDEMBLIK 144106 / 04-04-14
PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN CENTRUMVOOR-
ZIENINGEN NIBBIXWOUD

TOELICHTING EN REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
TOELICHTING	1
REGELS	5
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Water	10
Artikel 4 Wonen	11
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	17
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	18
Artikel 8 Overgangsrecht	18
Artikel 9 Slotregel	19
Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	

TOELICHTING

Inhoud en doel partiële herziening

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op het bestemmingsplan Centrumvoorzieningen Nibbixwoud, zoals dat is vastgesteld op 28 februari 2013. Dit bestemmingsplan is een digitaal bestemmingsplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het mogelijk om een partiële herziening vast te stellen.

Het geldende bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een nieuw sportveldencomplex aan de westzijde van Nibbixwoud om daarmee te komen tot een concentratie van sportvoorzieningen in het dorp. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging plangebied sportvoorzieningen

De partiële herziening heeft als doel om ter uitvoering van het bestemmingsplan een aantal onderdelen aan te passen. In het kader van de aanleg van de sportvoorzieningen die in het bestemmingsplan Centrumvoorzieningen Nibbixwoud mogelijk worden gemaakt zijn na de vaststelling van dat plan een aantal afspraken gemaakt met omwonenden. Met een aantal bewoners van de Weidelaan en de Dorpsstraat is een intentieovereenkomst gesloten die voorziet in het betrekken van een stuk grond bij de achter- en deels zijtuinen.

Deze stroken grond die tot de woonbestemming gaan behoren, passen niet in de huidige bestemmingen 'Groen' en 'Water'. De betreffende stroken krijgen de bestemming 'Wonen' die is afgestemd op de bestemming zoals die is opgenomen in het aangrenzende bestemmingsplan 'Dorpskernen IV' waarin de bijbehorende woningen zijn geregeld.

Door de verdieping van de tuinen aan de Weidelaan, verschuift de geplande waterloop achter de woningen aan deze weg enigszins. Het beloop van de bestemming 'Water' uit het bestemmingsplan Centrumvoorzieningen Nibbixwoud wordt in deze herziening aangepast ten koste van de groenbestemming.

De definitieve inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Definitieve inrichting plangebied

Het bestemmingsplan blijft, behalve de hierboven genoemde aanpassingen, verder ongewijzigd, de herziening voorziet uitsluitend in het wijzigen van een openbare strook naar een (onbebouwde) woonbestemming en de verlegging van een nieuw aan te leggen waterloop daardoor. De vergroting van de tuinen gaat niet ten koste van het aan te leggen water. Dat betekent dat in deze toelichting niet hoeft te worden ingegaan op beleid en omgevingsaspecten.

Juridische vertaling

Het bestemmingsplan voorziet, zoals gezegd, alleen in een aanpassing van die delen die naar aanleiding van de definitieve inrichting van het plangebied zijn gewijzigd.

Ten gevolge hiervan is een bestemming 'Wonen' toegevoegd, teneinde de bij de woonpercelen aangekochte gronden te kunnen gebruiken als erf. De bestemming is afgestemd op de regeling uit het aangrenzende bestemmingsplan Dorpskernen IV, zoals vastgesteld op 4 juli 2013. In dat plan zijn de betreffende woningen geregeld. Omdat de hoofdgebouwen al in al dat plan zijn geregeld, zijn de regels in de onderhavige partiële herziening uitsluitend afgestemd op de mogelijkheid voor erfbouw. Wel is een koppeling gelegd met het bijbehorende hoofdgebouw, om te voorkomen dat de oppervlakte van de erfbouw mag worden verdubbeld.

Verder is het deel van de waterloop dat is gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, bestemd als 'Water' (voorheen 'Groen').

In de regels zijn de bestemmingen opgenomen die direct gerelateerd zijn aan de verbeelding van deze partiële herziening. Op deze wijze kunnen de betreffende bestemmingen in het plangebied afzonderlijk van het 'moederplan' worden gelezen.

Exploitatieplan

Het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wro is niet nodig. Met de bewoners van de aankoop van de grond zijn overeenkomsten met betrekking tot de aankoop van de gronden gesloten.

Procedure

De partiële herziening heeft geen raakvlakken met het rijks- en provinciaal beleid. Ook is geen watertoets nodig, omdat de waterloop slechts wordt verschoven en er aan het te compenseren oppervlaktewater ten opzichte van het eerdere plan niets veranderd. Om die reden is het niet noodzakelijk deze partiële herziening in het kader van het wettelijk vooroverleg (het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro) aan te bieden aan de betreffende instanties.

Op basis daarvan kan de partiële herziening ingevolge de wettelijke voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden een zienswijze op het plan indienen.

blz 4

144106

REGELS

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Centrumvoorzieningen Nibbixwoud met identificatienummer NL.IMRO.0420.BPKNIBCENTRVOORZ-ON01 van de gemeente Medemblik;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

de in bijlage Bijlage 1 genoemde beroepen, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroepen waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een (bedrijfs)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of overkapping;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.18 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

1.20 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.21 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.22 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de zorgverlening wordt uitgeoefend in een afhankelijke woonruimte bij een (bedrijfs)woning;

1.23 milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt.

Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.24 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.25 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien in het water wordt gebouwd: de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.26 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.27 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.28 sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

1.29 straat- en bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.30 verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;

1.31 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten**2.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de erfgrans:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de erfgrans.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
 - b. oevers, bermen en beplanting;
 - c. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen, straten en paden;
 - e. aanleggelegenheid;
- met de daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers, bruggen, dammen en/of duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen, gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,50 m bedragen, gemeten ten opzichte vanaf N.A.P.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven en terreinen ten behoeve van woonhuizen;
- met de daarbijbehorende:
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het op hetzelfde bouwperceel behorende hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval die oppervlakte als maximum geldt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, en minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen, tenzij het bestaande percentage groter is, in welk geval dat percentage als maximum geldt;
- e. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn de goothoogte van de woning waartegen wordt gebouwd, met een maximum van 3,50 m;
- f. de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m bedragen;
- i. bij vrijstaande hoofdgebouwen worden bijbehorende bouwwerken op ten minste 1,00 m afstand van de erfgrens gebouwd;
- j. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen 50 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;

- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. bepaalde in lid 4.2.1 sub b in die zin dat bijbehorende bouwwerken minder dan 2,00 m achter, c.q. vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 sub c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - 1. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;
 - 2. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 - 3. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 sub c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 300 m², mits:
 - 1. het bouwperceel groter is dan 750 m²;
 - 2. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;
 - 3. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 - 4. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak;

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat:
 - 1. de omvang van de activiteit meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (woning en bijbehorende bouwwerken) met een maximum van 50 m² bedraagt;
 - 2. er afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 - 3. het gebruik nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 4. er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van kleinschalige verkoop in verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
 - 6. de activiteit niet wordt uitgeoefend door de bewoner;
 - 7. opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaatsvindt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5 sub a in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt voor bewoning, mits:

- a. de bewoning van een bijbehorend bouwwerk uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 80 m²;
- d. een doktersverklaring of een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overlegd waaruit blijkt dat langdurige en intensieve zorg nodig is.

4.6.2 Logiesverstrekking

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5 sub b en d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituaties (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);
- c. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is.

4.6.3 Theetuin

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5 sub b in die zin dat bij een woonhuis een theetuin wordt gevestigd, mits:

- a. de schenkerij binnen de bestaande bebouwing wordt gevestigd;
- b. een klein buitenterras ten behoeve van de theetuin mag worden aangelegd;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bestemmingsvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

Partiële herziening bestemmingsplan Centrumvoorzieningen Nibbixwoud van de gemeente Medemblik

Behorende bij het besluit van

===

BIJLAGE 1

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
(bouwkundig, interieur- of tuin- en landschaps-) architect
stedenbouwkundige - ingenieur

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

notaris
advocaat
gerechtsdeurwaarder
(register of belasting-) accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken
administratieconsulent
organisatie-adviseur

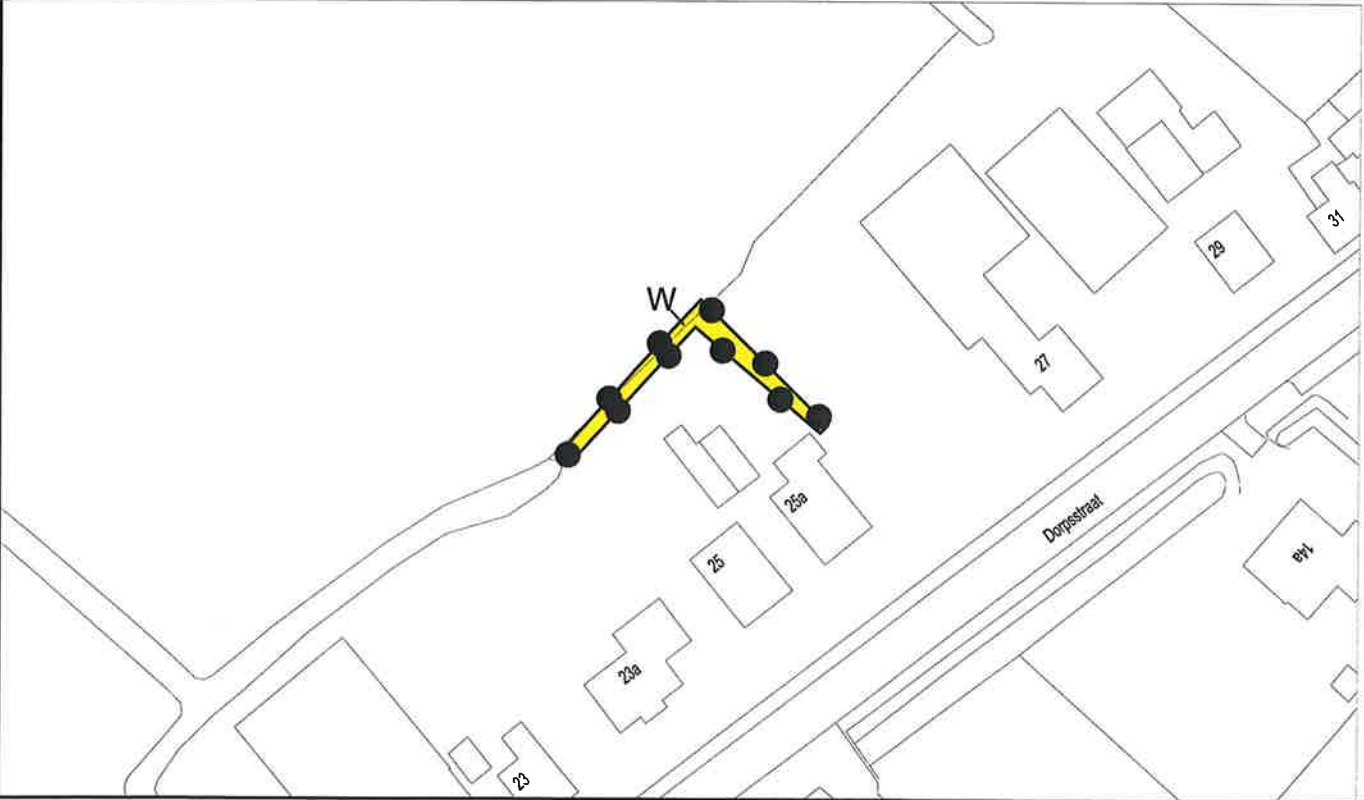
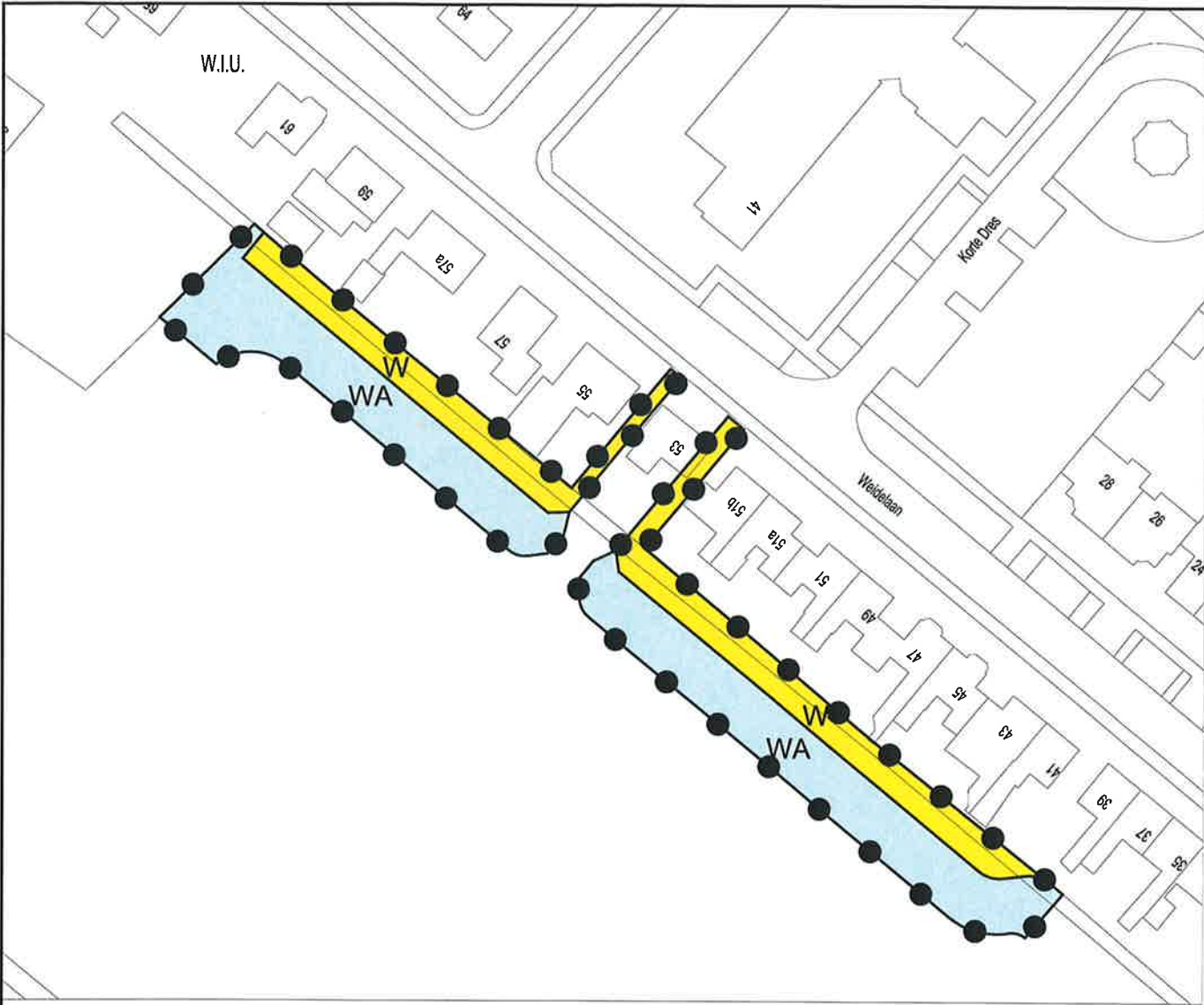
Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon
tattooshops

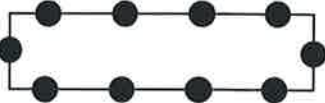
Onderwijs

autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

en daarmee gelijk te stellen activiteiten



PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN



Water

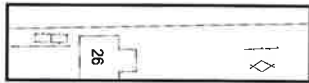
3



Wonen

4

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	04-04-2014		EV
voorontwerp			
concept	31-03-2014		EV



Gemeente Medemblik

Partiële herziening bestemmingsplan
Centrumvoorzieningen Nibbixwoud

code: 14-41-06	IDN: NL.IMRO.0420.BPKNIBCENTRVOORZ-ON01
formaat: A3	schaal: 1:1000 kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl



RAADSVERGADERING d.d. 11 september 2014

Zaaknummer	Z-11-11587:aansprakelijkstelling schade agv wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos
Voorstelnummer	IVR-14-02622
Onderwerp	Schikking schadeclaim Nesboshotel Wervershoof
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 29 juli 2014;

gelet op artikel 160 lid 1 onder a en 169 lid 4 Gemeentewet;

overwegende dat LZI Investments B.V. en Van der Wal Beheer B.V. enerzijds en de gemeente Medemblik anderzijds, een schikking zijn overeengekomen in verband met een schadeclaim met betrekking tot de uitvoering van een overeenkomst voor de realisatie van een appartementenhotel met hotel-, huur- en andere faciliteiten in het Nesbos te Wervershoof;

dat het college in dat verband een vaststellingsovereenkomst heeft gesloten onder het voorbehoud dat de gemeenteraad met de schikking instemt en het daarvoor benodigde bedrag beschikbaar stelt;

b e s l u i t

1. De vaststellingsovereenkomst tussen LZI Investments B.V. en Van der Wal Beheer B.V. enerzijds en de gemeente Medemblik anderzijds (IO-14-17701) goed te keuren;
2. Het bedrag van de schikking, € 65.000,-, te dekken uit het positieve begrotingssaldo van het lopende begrotingsjaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 11 september 2014

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

Beëindiging van een geschil over de uitvoering van een overeenkomst voor de realisering van een appartementenhotel in het Nesbos te Wervershoof.

Argumenten

1.1:

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet stelt het college de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen te uiten over een overeenkomst die ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente. De gemeente is in verband met afwikkeling van de overeenkomst gedagvaard voor de rechtbank Noord-Holland waarbij er primair een bedrag is gevorderd van € 2.314.901,-. De gemeente loopt het risico in de procedure tot dit bedrag of een substantieel deel daarvan veroordeeld te worden als de raad niet akkoord gaat met de vaststellingsovereenkomst. Het college meent dat op grond van die omstandigheden sprake is van ingrijpende gevolgen voor de gemeente.

1.2:

De schikking is gebaseerd op juridisch advies van de door de gemeente ingeschakelde advocaat en een second opinion die gevraagd is aan een andere advocaat. Beide advocaten adviseren om de claim van LZI en Van der Wal af te wijzen. In de lopende civiele procedure is er om die reden verweer gevoerd tegen de claim. Uit de adviezen blijkt echter ook dat de zaak geen ‘gelopen race’ is en dat de gemeente het risico loopt veroordeeld te worden om het gevorderde bedrag of een substantieel deel daarvan te betalen. Dit risico koopt de gemeente als het ware af met de schikking. Met de schikking erkent de gemeente niet de aansprakelijkheid voor de claim. Zo is het ook omschreven in de vaststellingsovereenkomst.

1.3:

Gezien de hoogte van het gevorderde bedrag, de risico's die de gemeente loopt en een eerder gedaan aanbod van de gemeente van € 40.733,51, is een schikking van € 65.000,- een acceptabel bedrag.

2.1:

Na de vaststelling van de Zomernota, zie raadsvoorstel IVR-14-02591, ontstaat een positief begrotingssaldo van € 140.000,-. Het bedrag van de schikking is een incidenteel nadeel van € 65.000,-. Na dekking resteert nog een positief begrotingssaldo van € 75.000,-.

Aanleiding

Tussen de gemeente enerzijds en de LZI Investments B.V. en Van der Wal Beheer B.V. anderzijds, is een civiele procedure aanhangig bij de rechtbank Noord-Holland over de afwikkeling van de overeenkomst voor de realisering van een appartementenhotel met hotel-, kuur en andere faciliteiten in het Nesboshotel te Wervershoof (hierna: Nesboshotel). De overeenkomst is gesloten tussen de voormalige gemeente Wervershoof en LZI. Van der Wal heeft echter de nodige investeringen in het project gedaan en ziet zichzelf als medeontwikkelaar. Het Nesboshotel is niet gerealiseerd en de overeenkomst is door de gemeente ontbonden. LZI/Van der Wal vorderen nu schadevergoeding.

LZI en Van der Wal verwijten de gemeente dat wij ons onvoldoende hebben ingespannen om het Nesboshotel te realiseren en hebben ons daarvoor aansprakelijk gesteld voor een bedrag van € 2.314.901,- wegens winstderving en tevergeefs gemaakt kosten en investeringen, inclusief rente en kosten van interne tijdbesteding.

De gemeente acht zich niet aansprakelijk en heeft verweer gevoerd. De gemeente wordt in de rechtszaak vertegenwoordigd door mr. Loomans, advocaat te Hoorn. Wij hebben een second opinion gevraagd aan mr. Roozendaal, advocaat te Breda. De heer Roozendaal is van mening dat de heer Loomans op alle punten namens de gemeente op adequate wijze verweer voert en dat er geen enkele reden is om de aansprakelijkheid te erkennen.

Tijdens de procedure bereikten partijen overeenstemming voor de beëindiging van hun geschil. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De vaststellingsovereenkomst is door de gemeente aangegaan onder de voorwaarde dat de gemeenteraad met de schikking instemt en bereid is daarvoor het benodigde bedrag beschikbaar te stellen.

Eerder schikkingsvoorstel

Al eerder heeft de gemeente Wervershoof een schikkingsaanbod gehad van LZI/Van der Wal met een bedrag van € 300.000,-. Dit betroffen de door LZI/Van der Wal extern gemaakte kosten ad. € 366.178,80. In het kader van de schikking is dit bedrag naar beneden afgerond. De gemeente Wervershoof heeft het destijds afgewezen, maar heeft wel een tegenbod gedaan van € 40.733,51. Dit betreffen de architectkosten die door LZI zijn gemaakt. Dit zijn volgens mr. Loomans de kosten die de gemeente vrijwel zeker moet betalen indien de rechtbank ons zou veroordelen. De overige schade is discutabel.

In 2012 hebben LZI/Van der Wal het schikkingsaanbod aan de nieuwe gemeente Medemblik gedaan. Ook toen is het aanbod afgewezen. Namens de gemeente is toen wel de bereidheid uitgesproken om te schikken, zie bijlage brief van mr. Loomans van 21 december 2012 (PI-12-33581). In een latere fase hebben we het aanbod van Wervershoof herhaald, maar daar zijn LZI/Van der Wal niet op ingegaan.

Bij de bijlagen bevindt zich een notitie van de advocaat van de tegenpartij met een onderbouwing van de claim en het schikkingsvoorstel. Daarnaast bevindt zich een notitie van onze advocaat met een (juridische) analyse van de zaak en de onderbouwing tot afwijzing van de claim. Tot slot is ook de second opinion bijgevoegd. De stukken zijn toegevoegd omdat het inzicht geeft in de hoofdlijnen van de zaak en de standpunten van beide partijen. Om die reden zijn de omvangrijke processtukken niet bij dit voorstel gevoegd.

Kern van het geschil

In de stukken kunt u lezen dat op grond van de realiseringsovereenkomst de gemeente de plicht heeft - kort gezegd - ervoor te zorgen dat er een bestemmingsplanwijziging voor dit project wordt vastgesteld en dat er van andere overheden medewerking wordt verkregen aan deze bestemmingswijziging. Ter uitvoering van deze inspanningsverplichting heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wervershoof op 10 juli 2007 het 'Wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos' vastgesteld. Dit plan maakt het Nesboshotel mogelijk.

Het wijzigingsplan is door de provincie goedgekeurd op 2 augustus 2007. Belangrijke voorwaarde voor de provinciale medewerking was de kleinschaligheid van het project. Op grond van provinciaal beleid geldt er namelijk een verbod om te bouwen in het Nesbos, tenzij het om een kleinschalig project gaat. De provincie is altijd van mening geweest dat het bouwplan voor het Nesboshotel een kleinschalig project betrof en heeft om die reden medewerking verleend.

De Raad van State heeft het wijzigingsplan in 2008 echter vernietigd. De Raad van State is onder meer van oordeel dat het Nesboshotel geen kleinschalig project is. De Raad van State geeft dus in dit specifieke geval een andere uitleg aan het begrip 'kleinschaligheid' dan de provincie.

De Raad van State heeft het wijzigingsplan ook om andere redenen vernietigd, maar de kern van het geschil met LZI/Van der Wal draait om de provinciale medewerking. LZI/Van der Wal verwijten ons bijvoorbeeld dat we ons te weinig hebben ingespannen om het provinciale beleid te veranderen, zodat er geen verbod meer geldt. Wij hebben als verweer gevoerd dat onze inspanningsverplichting niet zover reikt dat wij ook de plicht hebben om het provinciale beleid proberen te veranderen. Onze verplichting bestaat uit het vaststellen van een wijzigingsplan en ter goedkeuring aanbieden aan de provincie. En aan die verplichting hebben wij ons gehouden.

Voor de details van de zaak en de uitwerking van onze inspanningsverplichting, verwijzen wij u naar de bijlagen van dit voorstel.

Communicatie

Over uw besluitvorming wordt gecommuniceerd met LZI en Van der Wal.

Participatie

Niet van toepassing.

Kanttekeningen/Risico's

Zie onder kopje 'Aanleiding'. Als uw raad de vaststellingsovereenkomst niet goedkeurt, zullen partijen verder (moeten) procederen met de kans dat de gemeente veroordeeld wordt tot betaling van het gehele gevorderde bedrag of een substantieel deel daarvan. De gemeente is voor deze schade niet verzekerd. De claim is wel opgenomen in de risico-inventarisatie ter bepaling van het weerstandsvermogen.

Als uw raad de overeenkomst goedkeurt, hebben partijen op grond van de realiseringsovereenkomst niets meer van elkaar te vorderen en zal de procedure bij de rechtbank worden gestopt. De gemeente heeft dan ook niet meer de plicht om mee te werken aan de realisering van het Nesboshotel.

Overigens heeft uw raad de mogelijkheid om de overeenkomst goed te keuren dan wel bedenkingen of wensen tegen de overeenkomst aan ons college kenbaar te maken. Gezien het bereikte positieve akkoord met de wederpartij, doen wij u het voorstel de overeenkomst goed te keuren.

Financien

Het college stelt voor om het schikkingsbedrag van € 65.000,- te dekken uit het positieve begrotingssaldo van het huidige begrotingsjaar. Het positieve begrotingssaldo bedraagt € 140.000,- (inclusief Zomernota 2014). Na het dekken van de schikking resteert een positief begrotingssaldo van € 75.000,-.

Relatie beleid

n.v.t.

Historie besluitvorming

De realiseringsovereenkomst is op 10 februari 2000 aangegaan door de gemeente Wervershoof. Het raadsbesluit van 10 februari 2000 en de overeenkomst van 14 juli 2000 treft u bij de stukken aan.

Bijlagen ter inzage

1. Vaststellingsovereenkomst (IO-14-17531)
2. Realiseringsovereenkomst + raadsbesluit 10 februari 2000 (IO-14-17701).
3. Brief van mr. Creutzberg, van Knuwer & Creutzberg notitie over de aansprakelijkheid van de gemeente voor de besluitvorming voor de ontwikkeling van het appartementenhotel Nesbos (PI-12-27347).
4. Brief mr. Loomans (advocaat gemeente Medemblik) met analyse van de zaak (PI-12-33410).
5. Brief mr. Loomans aan mr. Creutzberg over afwijzing schikkingsvoorstel en uitspreken bereidheid tot schikken (PI-12-33581).
6. Second opion van mr. Roozendaal van AKD advocaten (PI-14-56327).

Commissie

Behandeld in commissie [Ruimte] d.d. 21 augustus 2014

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 28 augustus 2014

Vaststellingsovereenkomst

PARTIJEN:

1. de besloten vennootschap **LZI INVESTMENTS B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Den Helder, hierna te noemen: "LZI", rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder LZI Holding B.V., die op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar bestuurder de heer Lolke Kuipers; en
2. de besloten vennootschap **VAN DER WAL BEHEER B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Den Helder, hierna te noemen: "Van der Wal", rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer Lucris van der Wal of Hendrik Jan van der Wal; en
3. het openbaar lichaam **GEMEENTE MEDEMBLIK**, zetelende te Wognum, hierna te noemen: "de gemeente", rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Frank Streng,

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. LZI en Van der Wal hebben gezamenlijk tegen de gemeente een procedure aanhangig gemaakt bij de rechtbank Noord-Holland. De zaak is bij de rechtbank in behandeling onder zaak- en rolnummer: C/14/145260/HA ZA 13/105.
2. LZI en Van der Wal verwijten de gemeente toerekenbare niet-nakoming cq onrechtmatig handelen ter zake van op haar rustende inspanningsverplichtingen uit de "realiserings-overeenkomst" d.d. 14 juli 2000, gesloten tussen de toenmalige gemeente Wervershoof en LZI. LZI en Van der Wal vorderen (primair) een schadevergoeding van € 2.314.901,- wegens winstderving en tevergeefs gemaakte kosten en investeringen, inclusief rente en kosten van interne tijdbesteding.
3. De gemeente acht zich niet aansprakelijk en heeft verweer gevoerd.
4. Met het oog op een comparitie van partijen die gepland stond op 12 juni 2014 zijn partijen bij elkaar te rade gegaan en hebben zij de volgende afspraken gemaakt;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Partijen wensen hun geschil te beëindigen.
2. In dat kader is de gemeente, onverplicht en zonder aansprakelijkheid te erkennen, bereid om aan LZI en Van der Wal gezamenlijk een tegemoetkoming te betalen van €

65.000,- (zegge: vijfenzestigduizend euro), zulks op voorwaarde dat de gemeenteraad van Medemblik met deze schikking instemt en bereid is het daarvoor benodigde bedrag beschikbaar te stellen.

3. De gemeenteraad zal een daartoe strekkend voorstel behandelen in haar vergadering van 11 september 2014. Deze overeenkomst wordt dus gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad *niet* instemt met deze schikking en/of het daartoe benodigde bedrag *niet* beschikbaar stelt.
4. Indien de gemeenteraad *wel* instemt met deze schikking en *wel* het daarvoor benodigde bedrag ter beschikking stelt, zal de overeengekomen tegemoetkoming ad € 65.000,- worden betaald binnen vier weken nadat de gemeenteraad de betreffende besluiten heeft genomen.
5. Op voorwaarde dat de gemeente Medemblik het hierboven genoemde bedrag ad € 65.000,- binnen de in het vorige artikel genoemde vier weken aan LZI en Van der Wal gezamenlijk betaalt, verlenen partijen elkaar over en weer finale kwijting en verklaren zij niets meer van elkaar te vorderen hebben uit hoofde van de hierboven in artikel 1 van de considerans genoemde realiseringsovereenkomst, zulks in de ruimste zin des woords.
6. Partijen geven bij dezen aan hun beider advocaten opdracht om, zodra Van der Wal en LZI het overeengekomen bedrag hebben ontvangen, de in de considerans genoemde procedure bij de rechtbank Noord-Holland te royeren. Met betrekking tot deze procedure dragen partijen ieder de eigen kosten.
7. Deze overeenkomst is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.
8. Partijen doen hierbij afstand van hun recht om de ontbinding en/of de vernietigbaarheid van de overeenkomst in te roepen, behoudens voor zover het gaat om het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst. In het geval enige bepaling van deze overeenkomst door de bevoegde rechter nietig of anderszins niet verbindend wordt geacht, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst onverkort van kracht.
9. Deze overeenkomst en alle eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee verband houdende geschillen worden beheerst door Nederlands recht en zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Noord-Holland.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend,

LZI Investments B.V.

L. Kuipers

Van der Wal Beheer B.V.

L. van der Wal

Van der Wal Beheer B.V.

H.J. van der Wal

Gemeente Medemblik

F.R. Streng



GEMEENTE WERVERSHOOF

REALISERINGS-OVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Wervershoof, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw J.M. van Wel-Karbet, wonende Buitenlust 80, 1111 JM Diemen en handelend ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 11 november 1999, hierna aangeduid met "de gemeente"

en

2. LZI Investments B.V., gevestigd te Callantsoog (gem. Zijpe) en kantoorhoudend aan het adres Boterzwin 4118, 1788 WT Den Helder, ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van Koophandel en Fabrieken Noordwest-Holland onder no. 37082607 en welke vennootschap statutair wordt vertegenwoordigd door haar gevolmachtigd directeur de heer Lolke Kuipers, wonende aan het adres Boterzwin 4118, 1788 WT Den Helder en welke vennootschap hierna wordt aangeduid met "de projectontwikkelaar",

komen het navolgende overeen op basis van de volgende uitgangspunten;

- de projectontwikkelaar wil in het Nesbos in de gemeente Wervershoof voor eigen rekening en risico een complex ontwikkelen inhoudend de stichting van een appartementencomplex met hotel-, kuur- en andere (medische) faciliteiten, zoals geschetst op de bij deze overeenkomst behorende (ontwerp-)tekening d.d. 30 november 1998;
- de gemeente heeft te kennen gegeven in principe met het plan te kunnen instemmen;
- voor de bedoelde lokatie wordt in het geldende bestemmingsplan "IJsselmeer" de bestemming "Recreatieve doeleinden" bepaald, met de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen in "Horecadoeleinden";
- de gemeente is in principe bereid om de nodige planologische (wijzigings-)procedure te volgen;
- de projectontwikkelaar heeft voor realisering van het project een zakelijk gebruiksrecht nodig van de grondeigenaar, t.w. het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier te Edam;

- A. de gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn, met dien verstande, dat niet eerder met de bouw behoeft te worden aangevangen dan nadat tenminste 50% van de te realiseren appartementen reeds zijn verkocht. De Gemeente stelt daarbij als voorwaarde, dat het complex dient te zijn gerealiseerd binnen 2 (twee) jaar vanaf de datum waarop van de onderscheidene hierna bedoelde publiekrechtelijke medewerking de laatste is verleend (zie ook artikel M.);
- Onder publiekrechtelijke medewerking wordt onder meer verstaan:

- het tot stand doen komen van een wijzigingsplan. ingevolge het geldende bestemmingsplan;
- het verstrekken van de benodigde bouwvergunning;

- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Wet Milieubeheer;
- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Drank- en Horecawet;
- het verlenen van medewerking bij het verkrijgen van ontheffing van de Monumentenwet 1988;
- het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiek-rechtelijke medewerking,

met dien verstande, dat bij de toepassing van een en ander de gevolgen van eventuele inspraakreacties en/of bezwaren e.d. tot andersoortige besluitvorming zou kunnen leiden;

- B. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat bij de aanvraag om bouwvergunning een in zijn opdracht door een deskundig onafhankelijk adviesbureau verricht bodemkundig onderzoek is bijgevoegd inzake de draagkracht van de bodem alsook naar eventuele verontreiniging van de te bebouwen grond en bodemwater, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is als lokatie voor de bouw van verblijfsruimten voor mensen (eis Bouwverordening gemeente Wervershoof in artikel 2.1.5). Tevens dient de projectontwikkelaar te voorzien in de nodige brandveiligheidsmaatregelen voor het gehele complex (zie ook de genoemde Bouwverordening);
- C. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat de kopers van de appartementen zich middels een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in de notariële akten op te leggen kettingbeding ten gunste van de gemeente ten opzichte van de verkoper contractueel verbinden om het gekochte appartement minstens 26 weken in een kalenderjaar beschikbaar te stellen voor verhuur aan recreanten en toeristen op basis van verhuurtarieven, welke als redelijk zijn te beschouwen in verhouding tot vergelijkbare complexen en zich tevens verbinden om elke vorm van permanente bewoning van het gekochte appartement uit te sluiten, gesanctioneerd met een door de overtreder te betalen boete van f 50.000,- per kalenderjaar, te verbeuren aan de gemeente binnen 6 weken na schriftelijke aanzegging daartoe door de gemeente. Registratie van de verhuur dient plaats te vinden in een zgn. "nachtregister", een en ander ten genoegen van de gemeente. De projectontwikkelaar is gehouden tevoren van de te hanteren verkoopovereenkomst en de daarop betrekking hebbende notariële akte aan de gemeente ter goedkeuring in concept voor te leggen;
- D. de projectontwikkelaar verricht onderzoek naar een rechtstreekse wandelverbinding tussen het zuidelijk van het Nesbos gelegen natuurgebied en het Nesbos zelf;
- E. de projectontwikkelaar voorziet in de ingebruikname binnen het complex van minstens 2 conferentie-zalen en minstens 55 nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex, het kuurcentrum en het restaurant;
- F. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat het gebruik van toiletvoorzieningen in de algemene ruimten van het gebouwde appartementencomplex c.a. tegen betaling van een gangbare vergoeding open staat voor gebruikers van het Nesbos;
- G. de projectontwikkelaar voldoet aan de gemeente:
 1. het bedrag van f 35.000,- als bijdrage in gemeentelijke (interne en externe) advies- en apparaatskosten. Het bedrag wordt tegen kwitantie voldaan bij het ondertekenen van deze realiseringsovereenkomst;
 2. het bedrag van f 45.000,- als bijdrage in de reeds getroffen bovenwijkse door de gemeente bekostigde voorzieningen, uitgaande van (zoals gebruikelijk) f 5,- per m² over de plm. 9.000 m² voor het complex in gebruik te nemen oppervlakte. Afwijkingen tussen de werkelijke grootte zoals die door het Kadaster (K.A.D.O.R.) is resp. wordt opgemeten en de vorengenoemde oppervlakte wordt niet verrekend. Het bedrag wordt aan de gemeente voldaan binnen 1 maand na de oplevering van het appartementencomplex;

Voor het onder 2. bedoelde bedrag dient bij het ondertekenen van deze overeenkomst een bank- resp. concerngarantie te worden overgelegd ten gunste van de gemeente, op basis van een tevoren door de gemeente geaccordeerd model. De garantie dient minimaal te gelden tot aan de datum waarop voormelde betaling van voormeld bedrag en eventuele wettelijke rente is ontvangen door de gemeente. Zodra alle betalingen van de projectontwikkelaar aan de gemeente hebben plaatsgevonden vervalt de garantie en zal deze aan de projectontwikkelaar worden teruggezonden. De bankgarantie vervalt tevens zodra de overeenkomst conform het bepaalde in de artikelen M., N: en O. door of op verzoek van één der partijen wordt beëindigd c.q. ontbonden. Het is de gemeente slechts toegestaan de bankgarantie in te roepen, in-

f gmm

dien de projectontwikkelaar meer dan één maand na de voormelde uiterste betaaldatum in verzuim is en na schriftelijk te zijn aangemaand en gedurende meer dan 14 dagen na aanmaning alsnog in verzuim blijft. Indien het bedoelde bedrag niet tijdig is voldaan, is de projectontwikkelaar in verzuim en zal daarover, of over het nog niet ontvangen deel daarvan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de uiterste betaaldatum tot aan de feitelijke datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.

Partijen gaan er vanuit, dat de in deze overeenkomst bedoelde betalingen zijn vrijgesteld van omzetbelasting. In het geval mocht komen vast te staan, dat wel omzetbelasting over één of meer onderdelen is verschuldigd, is deze voor rekening van de projectontwikkelaar;

H. Vervallen (zie artikel M.);

I. De projectontwikkelaar zal de gemeente vergoeden de door de gemeente aan derden betaalde planschadevergoedingen ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening, die in direct verband staan met de realisering van het project en van de - daarmee samenhangende - wijziging van het bestemmingsplan "IJsselmeer" en (voorts) voorzover:

- de gemeente ingevolge een uitspraak van de bestuursrechter gehouden wordt om terzake aan (een) derde-belanghebbende(n) planschadevergoeding te betalen

danwel

- de gemeente eigener beweging terzake aan (een) derde-belanghebbende(n) planschadevergoeding heeft betaald, mits de projectontwikkelaar daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

Indien de gemeente van oordeel is dat terzake uit eigener beweging aan een derde-belanghebbende planschadevergoeding moet worden uitbetaald, terwijl de projectontwikkelaar die mening niet is toegedaan, zullen partijen het terzake tussen hen gerezen geschil voor bindend advies voorleggen aan een terzake deskundige. Wanneer partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de benoeming van een dergelijke deskundige, zal deze benoeming op verzoek van de meest gereede partij door de President van de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar geschieden.

Indien de deskundige van oordeel is dat de gemeente in het aan de orde zijnde geval inderdaad tot het betalen van planschadevergoeding gehouden was, dan zal de projectontwikkelaar aan de gemeente vergoeden de planschadevergoeding die de gemeente naar het oordeel van de deskundige had dienen uit te betalen.

Indien de deskundige van oordeel is dat de gemeente geen schadevergoeding behoeft te betalen, dan behoeft de projectontwikkelaar de gemeente niets te vergoeden.

De gemeente en de projectontwikkelaar zullen - ongeacht de uitkomst van het bindend advies - de aan het advies verbonden kosten ieder voor de helft voor hun rekening nemen. Partijen zullen eveneens bij een onafhankelijk deskundige als bedoeld in deze alinea te rade gaan, indien tussen hen een geschil ontstaat over de vraag of de aan de orde zijnde planschadevergoeding al dan niet in een direct verband staat met de realisering van het project en van de - daarmee samenhangende - wijziging van het bestemmingsplan "IJsselmeer".

Indien de bestuursrechter in een procedure "in eerste aanleg" van oordeel is dat de gemeente terzake aan een derde-belanghebbende planschadevergoeding dient te betalen, terwijl de projectontwikkelaar van oordeel is dat bedoelde uitspraak op goede gronden in een hoger beroepsprocedure valt te bestrijden, dan zal de gemeente terzake hoger beroep instellen. Indien de gemeente daartoe alsdan niet overgaat, dan behoeft de projectontwikkelaar aan de gemeente niet te vergoeden de planschadevergoeding die terzake naar het oordeel van de bestuursrechter in eerste aanleg door de gemeente diende te worden betaald.

Zowel in een procedure in eerste aanleg bij de bestuursrechter, als in een hoger beroepsprocedure zal de gemeente haar belangen zo optimaal mogelijk bepleiten.

Voorzover dat redelijkerwijze van haar verlangd kan worden, zal de gemeente terzake door de projectontwikkelaar te geven aanwijzingen opvolgen.

De gemeente zal de projectontwikkelaar zo spoedig mogelijk in kennis stellen van (een) ingediend verzoek(en) om planschadevergoeding en haar van de verdere be-

handeling van die (dat) verzoek(en) op de hoogte houden. Voorts zullen partijen in dat kader het noodzakelijke overleg voeren;

J. De gemeente staat de projectontwikkelaar toe om het complex aan te sluiten op het gemeentelijk rioleringsstelsel, onder de voorwaarde, dat het rioleringsbestek de voorafgaande schriftelijke instemming heeft van de eigenaar van het Nesbos en de Oosterdijk, zijnde het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier te Edam (tevens zijnde de beheerder van het grond- en oppervlaktewater ter plekke, welke een lozingsvergunning kan verlenen) alsook de voorafgaande schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders;

K. De projectontwikkelaar overlegt met het Waterschap Westfriesland te Hoorn inzake een eventueel benodigde ontheffing van de Keurverordening van het schap voor het dempen of graven van waterpartijen resp. waterhuishoudkundige aspecten;

L. De gemeente Wervershoof is op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke schade danook aan het te bouwen complex alsgevolg van natuurlijke oorzaken, bijv. als gevolg van overstroming of ijszetting vanaf het IJsselmeer. Deze bepaling dient in een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in elke notariële akte van levering van een gedeelte van het complex te worden opgenomen ten gunste van de gemeente en ten laste van de verkrijger van het zakelijk recht op dat gedeelte;

M. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig tussentijds bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen zonder enige verschuldigdheid van schadevergoeding jegens de projectontwikkelaar en zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:

- indien de Raad van de gemeente Wervershoof niet met deze overeenkomst instemt;
 - indien aan de projectontwikkelaar of diens rechtsopvolger surséance van betaling wordt verleend, danwel door haar een aanvraag daartoe wordt ingediend;
 - indien de projectontwikkelaar of diens rechtsopvolger in staat van faillissement wordt verklaard,
 met dien verstande, dat de gemeente haar financiële claims uit deze overeenkomst bij de bewindvoerder resp. de curator zal indienen;
- indien aan de gemeente door de projectontwikkelaar geen gewaarmerkt afschrift van een "concern- afbouwgarantie" voor 5% van het totaal van de bouwkosten van het volledige project van de bouwer/aannemer wordt overgelegd ten gunste van Projectmatige Huisvesting en Coördinatie B.V. te Hoofddorp of diens rechtsopvolger, op basis van een tevoren door de gemeente geaccordeerd model. De garantie dient als ingangsdatum de start van de bouw van het complex te vermelden. De garantie en het afschrift moeten vóór de afgifte van de bouwvergunning zijn afgegeven resp. verstrekt;
- indien de resultaten van het voor rekening van de projectontwikkelaar te verrichten onafhankelijk ornithologisch onderzoek voor de gemeente redelijkerwijze aanleiding vormen om, gelet op de mogelijke significante gevolgen van het project voor de speciale beschermingszone die in het ontwerpbesluit ter uitvoering van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, niet (meer) met het verlenen van medewerking aan realisering van het project verder te gaan;
- indien het complex niet is gerealiseerd binnen 2 (twee) jaar vanaf de datum waarop van de in artikel A. bedoelde publiekrechtelijke medewerking de laatste is verleend;

N. De projectontwikkelaar heeft het recht deze overeenkomst eenzijdig tussentijds bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen en zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:

- indien de voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking niet in onherroepelijke vorm is afgekomen;
- indien de projectontwikkelaar definitief geen zakelijk gebruiksrecht verwerft van de benodigde grond tegen voor haar aanvaardbare voorwaarden;
- indien de resultaten van het voor rekening van de projectontwikkelaar te verrichten onafhankelijk ornithologisch onderzoek voor de projectontwikkelaar redelijkerwijze aanleiding vormen om, gelet op de mogelijke significante gevolgen van het project voor de speciale beschermingszone die in het ontwerpbe-

[Handwritten signature]

sluit ter uitvoering van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, niet tot realisering van het project over te gaan;

- O. Onverminderd het onder M. en N. vermelde, is ieder der partijen gerechtigd van deze overeenkomst de gehele of gedeeltelijke ontbinding te vorderen, indien de andere partij, na schriftelijk ingebreke te zijn gesteld, waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gegeven, in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een of meer krachtens deze overeenkomst op die partij rustende verplichtingen. De bevoegdheid buiten rechte ontbinding in te roepen op de wijze als bedoeld in artikel 6:267 wordt hierbij uitgesloten;

P. Bij onvoorziene omstandigheden:

- zoals bij gewijzigde marktomstandigheden of
- ingeval van wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen alsmede besluiten tot niet of slechts gedeeltelijke goedkeuring c.q. schorsing en vernietiging van besluiten die uit deze overeenkomst voortvloeien – een en ander voorzover het gaat om wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen danwel beslissingen van een hogere overheid die zich voordoen buiten de invloedssfeer van de gemeente en die van grote invloed zijn en kunnen zijn op de werkingssfeer van deze overeenkomst,

op basis waarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet mag worden verwacht resp. gevegd, zullen partijen met elkaar in overleg treden teneinde te bewerkstelligen dat het complex zoals tot dan toe bekend, alsnog zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm wordt gerealiseerd, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen en doelstellingen van partijen;

Onverminderd het bepaalde in artikel O. blijft elke partij afzonderlijk eveneens gerechtigd om tot buitengerechtelijke ontbinding over te gaan indien blijkt dat partijen met inachtneming van een redelijke termijn tijdens genoemd overleg geen overeenstemming kunnen bereiken;

- Q. De projectontwikkelaar is tot de datum van algehele eind-oplevering van het complex met het gehele toebehoren en infrastructuur niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. De gemeente kan haar toestemming slechts op redelijke gronden onthouden, met name in het geval er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de eventuele rechtsopvolger niet of niet volledig zal worden nageleefd. Eventuele aan de toestemming te verbinden voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving van de overeenkomst en kunnen een eis tot borgstelling ten gunste van de gemeente inhouden. Na realisatie van het complex is de projectontwikkelaar gerechtigd haar contractpositie aan derden over te dragen, waarbij zijn eventueel nog heersende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, in een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in elke notariële akte van levering op te leggen kettingbeding ten laste van de opvolgende zakelijk gerechtigde en ten gunste van de gemeente mede zullen worden overgedragen. Het voorgaande is ook van toepassing in het geval het van het complex deel uitmakende kuurcentrum c.a. wordt verkocht vooruitlopend op de realisatie van het gehele complex;

- R. Partijen verplichten zich over en weer om in redelijkheid al datgene te doen wat een vlotte uitwerking van het onderhavige project zal kunnen bevorderen. De partij die aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet voldoet is aansprakelijk voor de schade, van welke aard dan ook, die daardoor voor de wederpartij ontstaat;

- S. Voor wat betreft de gemeente zal de projectontwikkelaar zich tijdens de duur van deze overeenkomst eerst kunnen beroepen op de geldigheid van met de gemeente gemaakte afspraken, voorzover wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten en de gemeente de eventuele benodigde instemming van de relevante publiekrechtelijke organen –welke buiten de directe invloedssfeer van de gemeente zijn gelegen– heeft verkregen. De gemeente zal zich voor de verkrijging hiervan maximaal inspannen, hetgeen inhoudt dat de gemeente met betrekking tot het definitieve plan de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening –die beogen te leiden tot de totstandkoming van het benodigde planologische wijzigingsplan welke

f gms

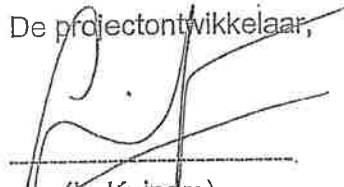
noodzakelijk is voor het complex- steeds tijdig in gang zal zetten en vervolgen. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, rekening houdend met haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, alles te doen wat noodzakelijk is om de projectontwikkelaar in staat te stellen de op haar rustende verplichtingen uit deze overeenkomst naar behoren na te komen;

- T. Ingeval van lacunes in deze overeenkomst zal die (aanvullende) regeling worden getroffen, die aansluit bij de strekking van deze overeenkomst;
- U. In alle geschillen (uitgezonderd geschillen van bouwkundige aard) die naar aanleiding van deze overeenkomst -of naar aanleiding van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn- tussen partijen mochten ontstaan, is de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar bevoegd, tenzij partijen gezamenlijk alsnog de voorkeur geven aan een andere regeling van het concreet gerezen geschil;
- V. Buiten deze overeenkomst bestaan er geen afspraken tussen de gemeente en de projectontwikkelaar met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het complex;
- W. De inhoud van deze overeenkomst zal slechts kunnen worden gewijzigd en/of aangevuld, indien partijen daartoe schriftelijk besluiten;
- X. Het in deze overeenkomst bepaalde, laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet, onverminderd het in de overeenkomst met betrekking tot de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente bepaalde. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkomingen, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project, een en ander in het bijzonder voorzover door (een) derde(n) in te dienen zienswijzen, inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen, verzoeken om voorlopige voorzieningen, ingestelde - hoger - beroepen etc. daartoe redelijkerwijze aanleiding geven. Daarbij zal de gemeente er steeds naar streven haar publiekrechtelijke bevoegdheden zodanig uit te oefenen dat deze overeenkomst kan worden uitgevoerd en de daarin nagestreefde samenwerking zoveel mogelijk wordt bevorderd;
- Y. Vervallen;
- Z. De bij deze overeenkomst behorende tekening en garantie maken integraal deel uit van deze overeenkomst. ;
- AA. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door het Nederlands recht.

Aldus overeengekomen op 14 juli 2000 te Wervershoof,

De gemeente,


(J.M. van Wel-Karbet).

De projectontwikkelaar,

(L. Kuipers).

Bijlagen:

1. Ontwerp-tekening d.d. 30 november 1998;
2. Bank- of concerngarantie als bedoeld in artikel G., lid 2.



v. d. WAL BEHEER B.V.

Kantoor: Nijverheidsweg 6 - 1785 AA Den Helder - Telefoon 0223 - 63 45 68-63 68 44 - K.v.K. Alkmaar 37029911
Bankrelatie: ABN-AMRO, 55,74.57.384 - Postbus 52 - 1780 AB Den Helder - Telefax 0223 - 63 25 17

Concerngarantie holding "v.d.Wal BEHEER B.V."

Nijverheidsweg nr 6
1780 AB Den Helder.

Den Helder, 14 Juli 2000

Bestand : F:\uitvoering\BRIEVEN\Garantiewerwershoof.wpd

Betreft : Concerngarantie ten gunste van de Gemeente Wervershoof.

Hiermede verklaart ondergetekende L.v.d.Wal, directeur en enig eigenaar van "v.d.Wal BEHEER B.V." garant te staan voor een bedrag groot **FL 45.000,-** als bijdrage in de reeds door de gemeente Wervershoof getroffen en bekostigde bovenwijkse voorzieningen voor het plan "Nesbos" te Wervershoof.

Dit bedrag (zegge vijf en veertig duizend gulden) wordt onder de volgende voorwaarde gestand gedaan :

- Het bedrag zal binnen 1 maand na oplevering van het gehele bouwproject worden voldaan.
- Het is de gemeente Wervershoof slechts toegestaan de concerngarantie in te roepen, indien de projectontwikkelaar meer dan 1 maand na de vermelde uiterste betaaldatum in gebreke is en na schriftelijk te zijn aangemaand gedurende 14 dagen na aanmaning nog in gebreke blijft.
- Indien het bedoelde bedrag niet tijdig is voldaan, is de projectontwikkelaar in verzuim en zal over het nog niet betaalde deel overeenkomstig het in het burgerlijk wet boek vermelde art. 6:83 zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de uiterste betaaldatum tot aan de feitelijke datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 van het burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.
- Partijen gaan ervan uit dat de in deze overeenkomst bedoelde betalingen zijn vrijgesteld van omzetbelasting, in het geval dat mocht komen vast te staan dat er wel omzetbelasting verschuldigd is komt deze voor rekening van de projectontwikkelaar.

Aldus opgemaakt te Den Helder d.d. 14 Juli 2000

v.d.Wal BEHEER B.V.

L.v.d.Wal, directeur.

Raadsvergadering d.d. 10 februari 2000
 No. 10

Agendapunt 14

Onderwerp: Het aangaan van een realiseringsovereenkomst met LZI BV inzake het Hotelplan Nesbos.

Wervershoof, 1 februari 2000

Aan de raad,

Inleiding

Al vanaf 1992 hebben de diverse colleges van burgemeester en wethouders en gemeenteraden zich met enige regelmaat bezig gehouden met de eventuele bouw van een hotel in het Nesbos. Een en ander in het kader van een stimulerend beleid ten aanzien van de recreatie, met name gericht op het IJsselmeer en de kustzone, en vanuit de behoefte aan versterking van de verblijfsrecreatie in de horecasector. Dat alles als gevolg van het uitgezette beleid in de gemeentelijke Beleidsnota Recreatie en Toerisme uit 1991. In 1993 is t.b.v. het hotelplan een "Info notitie" en een "programma van eisen" vastgesteld. Het onderwerp kwam jaarlijks terug in de beleidsbegrotingen en andere rapportages. Zo ook in de door de gemeenteraad in 1995 vastgestelde "Structuurvisie Wervershoof, Op weg naar 2015", waarin gesproken wordt over "de ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sfeer van een hotel op een hoog kwaliteitsniveau" en waarbij de betreffende hotellocatie in het Nesbos op de bijbehorende kaart is aangegeven.

In 1996 hebben Gedeputeerde Staten in het kader van het bestemmingsplan IJsselmeer goedkeuring gegeven aan de mogelijkheid – via een wijzigingsbevoegdheid - van de bouw van een hotelaccommodatie in het Nesbos. Daarbij overwogen zij "dat de beoogde hotelontwikkeling past in ons streven om een samenhangend toeristisch en recreatief product voor West-Friesland te bevorderen. Doelstelling van het Streekplan Noord-Holland-Noord is onder andere het streven naar kwaliteitsverbetering van en een grotere variatie aan hotels, pensions en verblijfsrecreatie-terreinen. Onderkend wordt dat de thans aanwezige hotelcapaciteit in het gebied te beperkt is".

Nadat in de loop der jaren vele besprekingen en briefwisselingen plaatsvonden is op 8 oktober 1998 een plan "appartementenhotel Nesbos" gepresenteerd aan de Commissie Ruimte. De Commissie gaf toen het groene licht aan ons college om door te gaan met de werkzaamheden onder de voorwaarden dat de appartementen minimaal 26 weken per jaar voor verhuur beschikbaar moeten zijn en dat er financiële zekerheid zou komen.

Sinds die tijd is er gewerkt aan de totstandkoming van een realiseringsovereenkomst, inhoudende de rechten en plichten van de betrokken partijen. Bij brief van 22 november 1999 heeft de projectontwikkelaar, LZI Investments BV, medegedeeld akkoord te gaan met het laatste concept van de realiseringsovereenkomst (oktober 1999), zodat nu tot besluitvorming kan worden overgegaan.

Toetsing van het plan/hoofddijnen realiseringsovereenkomst.

Het plan zoals dat op 8 oktober 1998 aan de Commissie Ruimte is gepresenteerd is niet gewijzigd.

D.w.z. dat er sprake is van een appartementencomplex met hotel-, restaurant-, kuur- en andere faciliteiten, zoals een en ander op de bij de overeenkomst behorende tekening is aangegeven.

Onderstaand herhalen wij de resultaten van de toetsing van dit plan aan de gemeentelijke uitgangspunten, zoals die destijds aan de Commissie Ruimte zijn voorgelegd.

Het plan is getoetst aan de gemeentelijke uitgangspunten, neergelegd in:

- de Info-notitie
- het programma van eisen.
- Het bestemmingsplan IJsselmeer.

Daarbij gaat het om: het **karakter** van de hotelvoorziening, de **bedrijfsomvang** en de **omvang** de **ruimtelijke integratie**, de **relatie met de recreatievoorzieningen**, de **ontsluiting**, de **parkeergelegenheid** en de **bedrijfsformule**.

a. Karakter

Gemeentelijk uitgangspunt is dat een hotel zich moet richten op de recreatief-toeristische markt in een hoog kwaliteitssegment. Daarnaast is het van belang dat een relatie wordt gelegd met de vraag vanuit het bedrijfsleven.

Gezien de locatie in het Nesbos en de aard van de accommodatie ligt het voor de hand dat gemikt wordt op de recreatief-toeristische markt.

Hier ligt ook een relatie met de bedrijfsformule.

De appartementen zullen koopappartementen worden met een verhuurverplichting voor de eigenaren van *minimaal 26 weken* per jaar voor recreanten en toeristen. Registratie van de verhuur is verplicht ten genoegen van de gemeente.

Het appartementencomplex zal dus zowel appartementen als hotel service gaan bieden: de appartementen kunnen per week, maar ook per dag worden gehuurd. De verhuur van de appartementen zal door de beheerder van het restaurant en de zalen worden beheerd en gecoördineerd.

Tevens is een verbod tot permanente bewoning in de overeenkomst opgenomen met een boeteclausule van f 50.000,-- per kalenderjaar.

Overigens achten wij het gevaar van permanente bewoning in de praktijk niet groot, gezien de beperkte afmetingen van de appartementen en het ontbreken van bijkomende woonvoorzieningen als bergingen etc.

T.a.v. het kwaliteitssegment kunnen wij het eens zijn met de mening van de projectontwikkelaar dat dit complex zich laat vergelijken met een 4-sterren niveau.

Ten aanzien van de relatie met het bedrijfsleven is in dit plan sprake van twee door schuifwanden flexibel te gebruiken conferentiezalen die samen circa 120 m² zullen meten met een capaciteit van 60 personen in vergadering. Verder is een verbinding met het restaurant mogelijk waardoor de capaciteit komt te liggen op rond 200 personen.

Hiermee wordt naar onze mening – zij het niet ruim – aan het gemeentelijk uitgangspunt voldaan.

Onderdeel van het plan is ook een kuuroord-gedeelte op de begane grond, groot plm. 500 m², en een daarboven gelegen bedrijfswoning inclusief twee extra zaalruimten.

Wij menen dat dit onderdeel een mooie voorziening is voor Wervershoof en omgeving en dit plan een extra plus geeft.

Deze ruimte voor kuur- en sportieve faciliteiten krijgt een aparte exploitant.

b. Bedrijfsomvang/omvang

Gemeentelijk uitgangspunt is een hotel met een verblijfsruimte van maximaal 50 hotelkamers en/of appartementen, een bebouwde oppervlakte van circa 3000 m² en een hoogte van 3 bouwlagen.

Dit plan telt 55 appartementen, variërend in oppervlakte van 60 tot 95 m². Met 5 extra appartementen in vergelijking met het uitgangspunt, hebben wij geen moeite.

Het restaurant met keuken en opslagruimte zal circa 535 m² beslaan.

De bebouwde oppervlakte blijft binnen de grens van 3000 m² en de hoogte in 3 bouwlagen voldoet aan de eis van maximaal 12 m.

Ruimtelijke integratie.

Gemeentelijk uitgangspunt is dat, gelet op de kwetsbare locatie op de grens van land en water en met als achtergrond de cultuurhistorische waardevolle Westfriese omringdijk, bijzondere aandacht vereist is voor de ruimtelijke integratie van het hotel in de omgeving.

Wij zijn van mening dat aan dit uitgangspunt wordt voldaan kijkend naar de opbouw van het geheel, de hoogte tot 3 bouwlagen, de vormverwantschap (gerechte hoofdvorm) met de omringdijk en voldoende afstand tot de omringdijk. Belangrijke uitgangspunten onzerzijds in de vervolgprocedures zijn ook het zoveel mogelijk handhaven van de ruimtelijke structuur en het zo min mogelijk kappen van bomen in combinatie met het bijplanten van bomen. Verder heeft ook het Recreatieschap Westfriesland (erfpachter van de grond) inspraak geëist in de landschappelijke inpassing met als vereiste dat geen inbreuk mag worden gedaan op de huidige landschappelijke beplantingsstijl.

Relatie met recreatievoorzieningen

Gemeentelijk uitgangspunt is dat het complex zich moet voegen naar de reeds gerealiseerde voorzieningen (dagrecreatie, strandje e.d.).

Gesteld kan worden dat het plan redelijk geïntegreerd is in de recreatieve voorzieningen in de omgeving. Het complex met restaurant- en kuurfaciliteiten kan gezien worden als een aanvulling op de bestaande recreatieve voorzieningen in de omgeving. De toeristen en recreanten in het Nesbos kunnen eveneens gebruik maken van de geboden voorzieningen als restaurant, strandje en kuurcentrum.

Wel is het zo dat de situering van het complex het wandelpad op het voordijkje verbreekt. Daarvoor komt een logische wandelverbinding terug in de vorm van een wandelpad achter het gebouw langs. Niet wordt getornd aan de openbare toegankelijkheid van het Nesbos.

Ontsluiting/parkeergelegenheid

Gemeentelijk uitgangspunt is dat het complex zal moeten voorzien in eigen parkeergelegenheid en dat de ontsluiting zal moeten aantakken op bestaande toegangen.

Het plan voldoet aan dit uitgangspunt.

Het plan voorziet in de aanleg van 81 parkeerplaatsen en de ontsluiting van het complex zal plaatsvinden via de bestaande parkeergelegenheid.

Bedrijfsformule

Gemeentelijk uitgangspunt is dat het complex als eenheid beheerd moet worden. Ook de appartementen dienen voor een groot deel van het jaar voor verhuur beschikbaar te zijn.

Verwezen wordt naar het gestelde onder het hoofdstukje "karakter". Zoals eerder gezegd zullen de appartementen minimaal 26 weken per jaar voor verhuur beschikbaar moeten zijn en zal de verhuur door de beheerder van het restaurant en de zalen worden beheerd en gecoördineerd. De link tussen appartementenverhuur (hotelservice: ontbijt, lunch en diner) en restaurant/zalen-gebruik is noodzakelijk vanwege de verhuur van congreszalen ten behoeve van de organisatie van seminars en cursussen. Verder zullen de aanwezige sportieve faciliteiten zeker ondersteunend werken aan de appartementen en het restaurant. De kuur- en sportieve faciliteiten spelen een grote rol in de totale exploitatie van het complex. Beide disciplines zullen elkaar over en weer voorzieningen bieden.

Andere onderdelen van de concept realiseringsovereenkomst

- a. Niet eerder hoeft met de bouw van het complex te worden begonnen dan nadat tenminste 50% van de appartementen is verkocht. Voorwaarde daarbij is wel dat het complex dient te zijn gerealiseerd binnen 2 jaar vanaf de datum waarop publiekrechtelijke medewerking is verleend. Deze voorwaarde is als ontbindende voorwaarde opgenomen.
- b. Vóór afgifte van de bouwvergunning dient aan de gemeente een "concern-afbouwgarantie" van de bouwer/aannemer te worden overgelegd, zijnde een ontbindende voorwaarde.
Overigens zal als bouwer optreden Dura Bouw Amsterdam.
- c. De projectontwikkelaar voldoet aan de gemeente:
 1. bij het ondertekenen van de overeenkomst een bedrag van f 35.000,00 als bijdrage in gemeentelijke (interne en externe) advies- en apparaatskosten.
 2. Een bedrag van f 45.000,00 als omslagbijdrage binnen 1 maand na oplevering van het complex. Bij het ondertekenen dient hiervoor een bank- respectievelijk concerngarantie te worden overgelegd.
- c. De projectontwikkelaar zal de gemeente vergoeden de eventuele door de gemeente te betalen planschadevergoedingen ex. artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- d. De gemeente wordt gevrijwaard van aansprakelijkheid voor schade als gevolg van natuurlijke oorzaken (bv. overstroming, ijszetting)
- e. Diverse ontbindende voorwaarden zijn opgenomen.
Daaronder ook de ontbindende voorwaarde betrekking hebbende op eventuele negatieve gevolgen in het kader van de ontwerp-Vogelrichtlijn. De projectontwikkelaar verzorgt een ornithologisch onderzoek.

Eigenaar van de grond is het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier. Erpachter van de grond is het Recreatieschap Westfriesland dat het Nesbos in erfpacht, beheer en onderhoud heeft.

Zonder medewerking van beide instanties zullen ontwikkelingen in het Nesbos niet mogelijk zijn.

Medewerking Recreatieschap Westfriesland

Het Recreatieschap Westfriesland (RSW) is erpachter van de grond in het Nesbos en dient derhalve ook medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Bij besluit van 19 oktober 1998 heeft het Algemeen Bestuur van het SOW besloten medewerking te verlenen. Het Algemeen Bestuur is van mening dat het plan in belangrijke mate bijdraagt aan het toeristisch-economisch product van de regio en dat het goed inpasbaar is in het openluchtrecreatieve project Nesbos.

Aan de medewerking zijn de volgende voorwaarden verbonden, waarmee de projectontwikkelaar heeft ingestemd.

- A. Om het verlies aan terreinoppervlak met de bestemming (openbaar toegankelijk) openluchtrecreatie te compenseren, geschat op 1,5 ha, dient elders een vergelijkbaar terrein te worden ingericht. De kosten zullen door de projectontwikkelaar moeten worden vergoed, zijnde f 45.000,00 p/ha. Gedacht wordt daarbij aan het pachten en dagrecreatief inrichten van het aanpalende stuk land.
- B. Er dient een stuk landsuppletie plaats te vinden aan de noordzijde dan wel – in overleg – een andere aanpassing van gelijke orde. Daarvoor geldt een afkoopsom van f 60.000,00.
- C. Het Recreatieschap lijdt gevolgschade. Dat betreft het aanpassen van de padenstructuur, herstel drainagefunctie, beplanting, bemaling etc. Kosten/afkoopsom: f 55.000,00.
- D. Ten aanzien van de parkeerfunctie eist het RSW dat het complex beschikt over eigen parkeerfaciliteiten in de verhouding van 1 parkeerplaats per appartement. Voor overloop kan gebruik worden gemaakt van het bestaande parkeerterrein in het Nesbos. De ontsluiting van het complex dient plaats te vinden via de bestaande parkeergelegenheid, waartoe de projectontwikkelaar een doorgaande route in overleg met het RSW dient te asfalteren.

- E. Het te verwijderen toiletgebouw dient elders te worden herbouwd. Hiervoor geldt een afkoopsom van f 40.000,00 exclusief aansluiting op de riolering. Als alternatief wordt door het RSW genoeg genomen met de openbare toegankelijkheid van de toiletvoorziening in het appartementencomplex, uit te werken in een overeenkomst (dit is geregeld in de concept realiseringsovereenkomst).
- F. Beperkingen op de horecaverpachting zoals het RSW die nu doet, zijn niet aanvaardbaar. Nader overleg over eventuele compensatie dan wel samenwerking is denkbaar en gewenst, aldus het RSW.
- G. Inspraak van het RSW in de landschappelijke inpassing is een vereiste. Geen inbreuk mag worden gedaan op de huidige landschappelijke beplantingsstijl.

De genoemde afkoopsommen gaan op in het geval het RSW zelf de vereiste voorzieningen zal moeten aanleggen. Overeengekomen is echter dat zoveel mogelijk "werk met werk" zal worden gemaakt en dat werkzaamheden dus ook door LZI kunnen worden uitgevoerd. De op die werkzaamheden betrekking hebbende bestekken zullen alsdan tevoren de goedkeuring van het RSW moeten verkrijgen.

Met het bovenstaande kunnen wij ons verenigen.

Medewerking Hoogheemraadschap v.d. Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier.

Het Hoogheemraadschap is eigenaar van de grond en is bereid tot medewerking via het in erfpacht geven van de benodigde grond aan de projectontwikkelaar. Het RSW doet afstand van een perceel grond, onderdeel uitmakende van het perceel dat het RSW nu in erfpacht heeft via aanpassing van het erfpachtcontract.

Voorstel/verdere voortgang

Resumerend zijn wij van mening dat wordt voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten en stellen u derhalve voor in te stemmen met de concept realiseringsovereenkomst, zoals die bij de stukken ter inzage ligt.

Mocht uw raad besluiten tot het aangaan van de realiseringsovereenkomst met LZI BV, dan zullen wij beginnen met het vervaardigen van het zgn. Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO, zijnde een bevoegdheid van ons college om de huidige bestemming van de grond (bestemmingsplan IJsselmeer) zodanig te wijzigen dat de bouw van het onderhavige complex mogelijk wordt.

Dat Wijzigingsplan dient een door de wet voorgeschreven procedure te doorlopen. Vervolgens zal ook inzake de aanvraag om bouwvergunning een procedure nodig zijn. Bij de voortgang zal de Commissie Ruimte en - daar waar nodig - ook uw raad betrokken worden.

De Commissie Ruimte heeft dit onderwerp op 20 januari j.l. besproken. Dat heeft geleid tot een in meerderheid positief advies met de volgende stemverhouding:

- De heer Kappelhof (ABC) heeft negatief geadviseerd.
- De heer Sijm (ZD) heeft uitgesproken te tenderen naar een negatief advies, maar dit onderwerp eerst nog met de fractie te willen bespreken. Een definitief standpunt zal gegeven worden tijdens de raadsvergadering van 10 februari 2000.
- De heren Beerepoot (VVD), Pekel (PW) en Steijn (CDA) hebben positief geadviseerd.

Bij de ter inzage liggende stukken treft u aan:

- De concept realiseringsovereenkomst.
- De op het plan betrekking hebbende tekeningen.
- Het organogram en gegevens van de partijen die bij de realisering van het project betrokken zijn, betrekking hebbende op de organisatie (bouwmanagement en – begeleiding), de financiering en de realisatie (uitvoerende partijen)
- Stukken van het SOW (Recreatieschap West-Friesland).
- Relevante stukken uit de voorbereidingsperiode.

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
De secretaris, De burgemeester,
J.J.H. Schaminée. H.P. Wokke.

Raadsbesluit 10/2-00

Agendapunt 14 (realiseringsovereenkomst Hotelplan Nesbos).

Voorstel van de fractie van ABC om dit agendapunt aan te houden en eerst een jurist in te schakelen om duidelijkheid te krijgen over enkele onzekere punten (gevolgen van het afblazen van het project, problematiek handhaving verbod permanente bewoning) wordt eveneens met de stemverhouding 5 vóór (ABC en ZD) en 6 tégen verworpen. Het voorstel van het college wordt met 6 stemmen vóór en 5 tégen aangenomen.



Knuwer & Creutzberg**A d v o c a t e n**

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

INGEKOMEN

03 JULI 2012

GEMEENTE MEDEMBLIK
Stuknummer: PI-12-27347
Zaaknummer: 2-11-11587
Afdeling:

Den Helder, 2 juli 2012

Inzake : Van der Wal / Gemeente Medemblik en Provincie Noord-
Holland - 30098 ls
E-mail : creutzberg@knuwer.nl
Uw ref. : --

mr. G. Creutzberg
mr. A.J.J. Sweens
mr. H. van Lingen
mr. G. Liefjijn
mw. mr. M.E. Frank-Kleijne
mr. B.J. Mekkelholt
mr. R. Muurlink
mw. mr. N.J.M. Plat
mr. J. de Beurs
mw. mr. P.D. van de Reep
mw. mr. drs. M.A.M. de Vries-
Meijer
mr. K. Dirlik
mw. mr. E.S. Dirks
mw. mr. drs. M. van Breda
mr. W.J.T. Ursem
mw. mr. C. Teerenstra

Geacht college,

Met mijn brief van 24 augustus 2011 heb ik u een notitie in het vooruitzicht gesteld. Hierbij doe ik u deze notitie toekomen, met het vriendelijke verzoek deze in behandeling te nemen (**bijlage**).

Clënten stellen er prijs op korte termijn met u in nader overleg te treden. Ik verzoek u daarom vriendelijk contact met mij op te nemen om een datum daarvoor te plannen.

Een kopie van deze brief zend ik aan de raadsman van de voormalige gemeente Wervershoof, mr. W.J.M. Loomans te Hoorn.

Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,

G. Creutzberg



info@knuwer.nl - www.knuwer.nl
K.v.K. 37149417

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10 a
T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8 a
T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354

Huis
advocaten

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Den Helder, 2 juli 2012

Inzake : Van der Wal / Gemeente Medemblik en Provincie Noord-
Holland - 30098 ls
E-mail : creutzberg@knuwer.nl
Uw ref. : --

mr. G. Creutzberg
mr. A.J.J. Sweens
mr. H. van Lingem
mr. G. Liefjijn
mw. mr. M.E. Frank-Kleijne
mr. B.J. Mekkelholt
mr. R. Muurlink
mw. mr. N.J.M. Plat
mr. J. de Beurs
mw. mr. P.D. van de Reep
mw. mr. drs. M.A.M. de Vries-
Meijer
mr. K. Dirlik
mw. mr. E.S. Dirks
mw. mr. drs. M. van Breda
mr. W.J.T. Ursem
mw. mr. C. Teerenstra

Geacht college,

Met mijn brief van 24 augustus 2011 heb ik u een notitie in het vooruitzicht gesteld. Hierbij doe ik u deze notitie toekomen, met het vriendelijke verzoek deze in behandeling te nemen (**bijlage**).

Cliënten stellen er prijs op korte termijn met u in nader overleg te treden. Ik verzoek u daarom vriendelijk contact met mij op te nemen om een datum daarvoor te plannen.

Een kopie van deze brief zend ik aan de raadsman van de voormalige gemeente Wervershoof, mr. W.J.M. Loomans te Hoorn.

Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,

G. Creutzberg



info@knuwer.nl - www.knuwer.nl
K.v.K. 37149417

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10 a
T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8 a
T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354

Huis
advocaten

NOTITIE

Onderwerp:	aansprakelijkheid voormalige gemeente Wervershoof, thans gemeente Medemblik voor de besluitvorming inzake ontwikkeling appartementenhotel Nesbos.
Datum:	2 juli 2012
Opsteller:	mr. G. Creutzberg

I. De partijen:

- 1) **de besloten vennootschap LZI Investments B.V.**, statutair gevestigd te Den Helder aan het adres Andromeda nr. 125, kantoorhoudende te Den Helder aan het adres Nijverheidsweg nr. 8a;
- 2) **de besloten vennootschap Van der Wal Beheer B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Den Helder aan het adres Nijverheidsweg 6;
- 3) **het openbaar lichaam Gemeente Medemblik**, zetelende te 1687 CD Wognum aan het adres Dick Ketlaan nr. 21,

II. Waar het om gaat:

Bij uitspraak van 13 augustus 2008 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland met betrekking tot het “Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos” vernietigd en goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan.

LZI en Van der Wal zijn van mening dat de gemeente en de provincie jegens hen onrechtmatig hebben gehandeld. Zij hebben schade geleden en maken aanspraak op vergoeding van die schade.

Deze notitie richt zich op de aansprakelijkheid van de gemeente. Dit wordt in deze notitie nader uitgewerkt.

III. Uitwerking

1. DE FEITEN

Inleiding

- 1.1. Tussen LZI en de voormalige gemeente Wervershoof, thans gemeente Medemblik, zijn op 14 juli 2000 in een realiseringsovereenkomst schriftelijk de afspraken vastgelegd die partijen hebben gemaakt met het oog op de realisatie van een appartementencomplex c.a. in het gebied Nesbos in de gemeente Wervershoof. Een afschrift van die overeenkomst gaat hierbij als bijlage 1.

Door fusie is de gemeente Wervershoof per 1 januari 2011 opgegaan in de nieuwe gemeente Medemblik.

- 1.2. Het project omvat een appartementencomplex met hotel, kuur- en andere (medische) faciliteiten, zoals oorspronkelijk geschetst op een (ontwerp)tekening van 30 november 1998, welke hierbij wordt overgelegd als bijlage 2.
- 1.3. De gemeente heeft bij voornoemde overeenkomst de inspanningsverplichting op zich genomen om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn. Sub 1.20 e.v. van deze notitie wordt deze inspanningsverplichting van de gemeente nader uitgewerkt en besproken.
- 1.4. Bij besluit van 10 juli 2007 van de gemeenteraad van Wervershoof heeft de gemeenteraad de wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan IJsselmeer: het "Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos", vastgesteld en op 12 juli 2007 ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.
- 1.5. Bij besluit van 2 augustus 2007 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is het wijzigingsplan goedgekeurd.
- 1.6. Tegen het wijzigingsplan is door de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen met succes beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft bij uitspraak van 13 augustus 2008 het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vernietigd en goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan.
- 1.7. LZI en Van der Wal zijn van mening dat de gemeente zich onvoldoende heeft ingespannen om de benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhan-

den te doen zijn, alsook door haar weigering om na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak het voor de beoogde ontwikkeling nodige bestuursrechtelijke kader te (trachten te) scheppen en aldus in strijd heeft gehandeld met de op haar ingevolge de realiseringsovereenkomst rustende inspanningsverplichtingen. Aldus is de gemeente toerekenbaar tekort geschoten in de op haar rustende verplichtingen. Voorts zijn LZI en Van der Wal van mening dat de gemeente jegens hen onrechtmatig heeft gehandeld door ten aanzien van het door hen geïnitieerde project “Appartementenhotel Nesbos” een wijzigingsplan vast te stellen waaraan gebreken kleefden en waaraan op grond daarvan door de bestuursrechter goedkeuring is onthouden.

- 1.8. Als gevolg van de toerekenbare tekortkoming van de gemeente en de onrechtmatige besluitvorming en het onrechtmatig handelen van de gemeente en de provincie hebben LZI en Van der Wal schade geleden. De gemeente is voor die schade aansprakelijk gesteld. Zij heeft de aansprakelijkheid betwist.

Historie van het project

- 1.9. Op 3 februari 1992 is er een notitie verschenen van de gemeente Wervershoof met informatie over een hotelplan. Het betrof het zogenaamde Vooroevoerproject. Er was een hotellocatie gepland, buitendijks, net ten noorden van Wervershoof-Onderdijk, ter plaatse van het Nesbos. Aan potentiële initiatiefnemers / ontwikkelaars werd bij belangstelling gevraagd in contact te treden met het college van B&W [bijlage 3].
- 1.10. Stamborg Projectontwikkeling B.V. te Heerenveen had belangstelling en heeft contact opgenomen met de gemeente Wervershoof. Zij heeft vervolgens een Ontwikkelingsvisie [bijlage 4] laten maken door het bureau De Vries & Hopman Management B.V. Het plan voldeed aan de gemeentelijke uitgangspunten [bijlage 4a]. Over het plan is uitvoerig overleg gepleegd tussen de gemeente en Stamborg. Een van de uitvloeisels van dat overleg was dat de gemeente in juli 1998 het complexonderdeel “kuuroord” in het projectplan heeft laten opnemen.
- 1.11. De heer L. Kuipers, directeur en bestuurder van LZI kwam op de hoogte van het projectplan, omdat Stamborg zocht naar geïnteresseerden in overname van het project. De heer Kuipers kwam in contact met de architect van het projectplan Nesbos. Aldus sprak de heer Kuipers met Stamborg over een overname van het project. Op 31 maart 1998 heeft LZI met Stamborg een koopovereenkomst gesloten waarbij LZI voor een prijs van Nfl 285.000 exclusief BTW van Stamborg heeft gekocht alle rechten en verplichtingen, betrekking hebbende op het – nog te bouwen – appartementenhotel Nesbos. Hiervan is op 8 mei 2002 bij wijze van afkoopsom na een gevoerde procedure een bedrag van Nfl 175.000 (€ 79.411,54) betaald.

Het project was en is gelegen in het gebied van het bestemmingsplan ‘IJsselmeer’ (gemeenteraad 18-05-1995). De gronden ter plaatse zijn aangeduid als ‘Recreatieve doeleinden’.

In het bijbehorende artikel 7 zijn deze gronden onder meer bestemd voor 'voorzieningen ten behoeve van water- en oeverrecreatie' met de daarbij behorende 'gebouwen, waaronder gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen', 'surfaccommodaties', 'sport- en speelterreinen'.

- 1.12. In artikel 10 'Wijzigingsbevoegdheid' is de bevoegdheid voor het college van B&W opgenomen om de bestemming 'Recreatieve doeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Horecadoeleinden'. Bij toepassing van de wijziging dient de in de bijlage opgenomen 'Horecadoeleinden' als begrenzing van de bevoegdheid te worden aangehouden. Hierin is geregeld dat de gronden kunnen worden omgezet ten behoeve van 'gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar-dancings', 'appartementen', 'bedrijfswoningen', met de daarbij behorende 'erven en terreinen', 'parkeervoorzieningen', 'groenvoorzieningen', 'wateren' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

- 1.13. De gemeentelijke planologische situatie is tot heden niet gewijzigd.

Deelname Van der Wal

- 1.14. Om de financiering rond te krijgen is LZI met Van der Wal in contact getreden. Van der Wal wilde allereerst verifiëren of het projectplan haalbaar was en heeft aldus diverse gesprekken gehad met de (toenmalige) burgemeester van Wervershoof, de heer Wokke.
- 1.15. Voor de gemeente was van bijzonder belang dat Van der Wal als medeontwikkelaar en beoogd bouwer een samenwerking was aangegaan met LZI. De gemeente heeft in de met van der Wal gevoerde gesprekken over de haalbaarheid van het project, kenbaar gemaakt Van der Wal expliciet te accepteren als medeontwikkelaar en haar betrokkenheid op prijs te stellen. Van der Wal heeft op verzoek van de gemeente op 14 juli 2000 (dezelfde dag als waarop de realiseringsovereenkomst werd getekend!) een concerngarantie afgegeven ter zake haar nakoming als ontwikkelaar van de verplichtingen uit de realiseringsovereenkomst. De concerngarantie wordt genoemd in de realiseringsovereenkomst en is bijlage daarbij.
- 1.16. Tevens heeft Van der Wal per 14 juli 2000 een bedrag van Nfl 35.000,00 aan de gemeente betaald als waarborgsom voor bovenwijkse voorzieningen. Van der Wal heeft ook rechtstreeks aan de gemeente de in artikel G van de realiseringsovereenkomst bedoelde betalingen gedaan terzake van ontwikkelkosten.
- 1.17. Het was de bedoeling (en deze bedoeling is aan de gemeente ook kenbaar gemaakt) dat LZI en Van der Wal zouden participeren in een besloten vennootschap onder de naam Helder Vastgoed Ontwikkeling B.V. aan welke vennootschap het project zou worden overgedragen.
- 1.18. Van der Wal is weliswaar formeel geen partij bij de realiseringsovereenkomst in die zin dat zij de overeenkomst niet heeft mee ondertekend, maar zij is wel partij in de ontwikke-

ling van het appartementencomplex en in de met de gemeente daarover gemaakte afspraken. Zoals blijkt uit een brief van de gemeente van 22 oktober 2001 **[bijlage 5]** beschouwde de gemeente Van der Wal ook uitdrukkelijk als medeontwikkelaar. Verplichtingen die de gemeente jegens LZI is aangegaan gelden ook jegens Van der Wal. In ieder geval rustte op de gemeente onder de gegeven omstandigheden een bijzondere zorgplicht jegens Van der Wal.

- 1.19. Een aanvraag om een bouwvergunning werd in overleg met de gemeente nog niet ingediend. Besloten was eerst het benodigde planologische kader te scheppen. Overigens verliep alles gedurende het traject in overleg met de gemeente, meer in het bijzonder met de heer Van Balen (hoofd algemene zaken) en de wethouder Van der Swaluw.

Inspanningsverplichting gemeente

- 1.20. Uit hoofde van de tussen de gemeente en LZI en Van der Wal gemaakte afspraken, zoals deze zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst, heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking te bewerkstelligen. Onder publiekrechtelijke medewerking wordt in dit verband volgens de realiseringsovereenkomst onder meer verstaan: - het tot stand doen komen van een wijzigingsplan ingevolge het geldende bestemmingsplan, het verstrekken van de benodigde bouwvergunning en het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking.
- 1.21. LZI merkt op dat de inspanningsverplichting van de gemeente niet alleen inhoudt dát een wijzigingsplan in procedure zou worden gebracht, maar ook dat dit deugdelijk zou gebeuren. Uit de aard van de inspanningsverbintenis van de gemeente vloeit voort dat de gemeente moest streven naar een deugdelijk wijzigingsplan dat ongeschonden de eindstreep zou halen. Vergelijk: Rechtbank Leeuwarden 17 maart 2004 LJN AO5930 (rechtsoverweging 6.4).
- 1.22. Verder merkt LZI op dat zij van de gemeente mocht verlangen dat zij alles zou doen wat van haar verwacht mocht worden om ervoor te zorgen dat het plan zou passen in het provinciaal ruimtelijk kader. De gemeente had van aanvang af de mogelijkheid om niet gebruik te maken van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid maar een "gewone wijziging" van het bestemmingsplan of een (toen nog bestaande) artikel 19 WRO vrijstelling in procedure te brengen. De realiseringsovereenkomst sluit dat niet uit, nu de gemeente de inspanningsverplichting op zich heeft genomen alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn. De inspanningsverplichting van de gemeente beperkte zich derhalve niet tot het in procedure brengen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 10 van het bestemmingsplan.

Vaststelling en goedkeuring wijzigingsplan en uitspraak ABRS na ingesteld beroep

- 1.23. Op 10 juli 2007 heeft de gemeenteraad het wijzigingsplan vastgesteld. Dat is op 2 augustus 2007 door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Holland goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit met als bijlage de visie van de gemeente op de ingediende zienswijzen wordt hierbij als **bijlage 6** overgelegd.
- 1.24. Na ingesteld beroep heeft de Afdeling bij uitspraak van 13 augustus 2008 geoordeeld dat (i) het wijzigingsplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer, (ii) het wijzigingsplan is vastgesteld in strijd met artikel 19f juncto 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 in verband met het ontbreken van een op juiste wijze uitgevoerde habitattoets en (iii) het wijzigingsplan in strijd is met het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord omdat de locatie van het appartementencomplex is aangewezen als uitsluitingsgebied en het geen kleinschalige ontwikkeling betreft. De uitspraak van de Afdeling wordt hierbij overgelegd als **bijlage 7**.
- 1.25. Een inhoudelijke bespreking van het oordeel van de Afdeling volgt hierna, doch van belang is nu reeds op te merken dat de gemeente (én de provincie) in beginsel nog steeds de mogelijkheid heeft (hebben) om medewerking aan het projectplan te verlenen. Dat vergt mogelijk aanpassing van het plan, maar de gemeente heeft zich verbonden zich in te spannen om het projectplan te realiseren en onder de gegeven (onvoorziene) omstandigheden in overleg te treden met LZI teneinde te bewerkstelligen dat het complex alsnog zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm wordt gerealiseerd, daarbij rekening houdend met wederzijdse belangen en doelstellingen (zie onder meer: de artikelen A, P en R van de realiseringsovereenkomst). Dit impliceert een verplichting om mee te werken aan eventuele aanpassing van het plan, zodanig dat het wel kan worden gerealiseerd.
- 1.26. Nu het wijzigingsplan kennelijk ondeugdelijk was, danwel de gemeente niet alles heeft gedaan dat in haar macht lag om alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn, heeft de gemeente niet aan haar inspanningsverplichting voldaan.
- 1.27. De gemeente heeft na de uitspraak van de Afdeling bij brief van 26 september 2008 **[bijlage 8]** bericht dat zij met LZI en Van der Wal een bespreking wenst, omdat in haar visie gelet op de uitspraak van de Afdeling het projectplan niet meer te realiseren is. LZI en Van der Wal betwisten dit ten stelligste en hebben de gemeente bericht dat zij de gemeente tot nakoming gehouden acht en meer in het bijzonder dat zij betwist dat de gemeente aan haar inspanningsverplichting uit hoofde van de realiseringsovereenkomst heeft voldaan louter omdat zij een wijzigingsplan heeft opgesteld.
- 1.28. Behoudens een na een bespreking tussen partijen en op aandringen van LZI en Van der Wal ondernomen obligate poging van de gemeente om te trachten in de – op dat moment nog vast te stellen Provinciale Verordening 2009 – mogelijkheden te creëren die erin voorzien dat alsnog het projectplan doorgang zal kunnen vinden, heeft de gemeente, maar

ook de provincie niets meer ondernomen. Dit is opmerkelijk, omdat de provincie, gelet op het door haar afgegeven goedkeuringsbesluit ter zake het wijzigingsplan, het projectplan kennelijk op zich ondersteunde. Bij brief van haar raadsman d.d. 2 december 2009 hebben LZI en Van der Wal een opmerking ingediend met betrekking tot de Ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Die opmerking komt erop neer dat LZI en Van der Wal aan de provincie hebben gevraagd eventuele belemmeringen voor de ontwikkeling van het appartementencomplex in Structuurvisie en Verordening weg te nemen. In de Nota van beantwoording van januari 2011 hebben GS laten weten dat het betreffende plan beschouwd wordt als een in voorbereiding zijnd plan en daarom niet is opgenomen in “Bestaand bebouwd gebied”, hetgeen mogelijk betekent dat voor het plan op grond van de Provinciale ruimtelijke verordening ontheffing nodig is van GS.

- 1.29. Gelet op uitlatingen van wethouder P. Mosch in de media nadat de Afdeling uitspraak had gedaan **[bijlage 9]** bleek dat de gemeente het projectplan kennelijk niet meer wilde.
- 1.30. Uiteraard is dat een voor de hand liggende verklaring waarom thans geen enkele inspanning meer wordt verricht om het projectplan alsnog te kunnen realiseren. Indien de gemeente er voor opteert om haar inspanningsverplichting niet meer na te komen, omdat zij het project niet meer wil, dient zij daarvan wel de consequenties te dragen. LZI en Van der Wal hebben enorme kosten gemaakt teneinde tot realisatie te komen.

De uitspraak van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State nader beschouwd

- 1.31. Zoals gezegd heeft de Afdeling op drie punten het wijzigingsplan en daarmee het goedkeuringsbesluit bekritiseerd en geoordeeld dat (i) het wijzigingsplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer, (ii) het wijzigingsplan is vastgesteld in strijd met artikel 19f juncto 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 in verband met het ontbreken van een op juiste wijze uitgevoerde habitattoets en (iii) het wijzigingsplan in strijd is met het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord omdat de locatie van het appartementencomplex is aangewezen als uitsluitingsgebied en het geen kleinschalige ontwikkeling betreft. Deze drie punten zullen LZI en Van der Wal hierna uitwerken.
- 1.32. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling door de Afdeling van het beroep bleek al dat de besluitvorming van gemeente en provincie niet uitblonk door degelijkheid. Voorafgaand aan de uitspraak van de Afdeling maakte een verslaggever ter zitting reeds bijgaand, als **bijlage 10** overgelegd artikel op waaruit, zoals LZI en Van der Wal uit eigen waarneming kunnen bevestigen, blijkt dat de provincie veel vragen niet beantwoordde c.q. kon beantwoorden. LZI en Van der Wal vernamen ter gelegenheid van die zitting voor het eerst dat het projectplan was gesitueerd in een in het streekplan van 2004 als “uitsluitingsgebied” aangemerkt gebied.

Strijd met bestemmingsplan IJsselmeer

- 1.33. De in artikel 10 van de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer opgenomen wijzigingsbevoegdheid houdt in dat Burgemeester en Wethouders van de gemeente het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming “Recreatieve doeleinden” wordt gewijzigd in de bestemming “Horecadoeleinden” mits (a) ... en (b) na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten minste de bepalingen in bijlage 1 bij deze voorschriften van toepassing zijn.
- 1.34. In de desbetreffende bijlage is, aldus de Afdeling, voor zover thans relevant, bepaald dat op de kaart voor “Horecadoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a) gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde bars en bardancings;
 - b) appartementen;
 - c) bedrijfswoningen.

In artikel 2 van de voorschriften van het wijzigingsplan is bepaald dat de op de plankaart voor “Horecadoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar/dancings;
- b) bedrijfsmatig geëxploiteerde appartementen;
- c) een kuuroord en medische voorzieningen, voorzover ten dienste van het horecabedrijf;
- d) bedrijfswoningen.

De Afdeling heeft geoordeeld dat nu in het wijzigingsplan aan de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming “Horecadoeleinden”, “een kuuroord en medische voorzieningen, voorzover ten dienste van het horecabedrijf” is toegevoegd, het wijzigingsplan in strijd is met artikel 10, tweede lid sub b van de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer en Gedeputeerde Staten het wijzigingsplan niet hadden mogen goedkeuren.

- 1.35. Het kuuroord en de medische voorzieningen zijn op uitdrukkelijke wens van de gemeente in het projectplan opgenomen. Eerst Stamborg en later LZI hebben die wens van de gemeente ingewilligd door het kuuroord in het plan op te nemen, maar het was uitdrukkelijk niet een wens van de ontwikkelaar dat eveneens een kuuroord zou worden gerealiseerd. Dit blijkt (onder meer maar niet uitsluitend) uit de eerdergenoemde (als bijlage 5 gevoegde) brief van de gemeente aan Van der Wal en LZI van 22 oktober 2001. LZI en Van der Wal kunnen dit aantonen door middel van getuigenbewijs.
- 1.36. De gemeente heeft de mogelijkheid het door de Afdeling geconstateerde gebrek in de besluitvorming te herstellen door (i) een wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer, danwel (ii) het kuuroord en de medische voorzieningen niet in het plan op te nemen. Gezien de op de gemeente rustende inspanningsverbintenis mogen LZI en Van der Wal dit van de gemeente verlangen. Tegen het eventueel vervallen van het

kuuroord en de medische voorzieningen hebben LZI en Van der Wal geen enkel bezwaar, hetgeen zij steeds te kennen hebben gegeven.

- 1.37. Ook had, zoals eerder gesteld, de gemeente van aanvang af de mogelijkheid om niet gebruik te maken van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid maar een “gewone wijziging” van het bestemmingsplan of een (toen nog bestaande) artikel 19 WRO vrijstelling in procedure te brengen. De realiseringsovereenkomst sluit dat niet uit, nu de gemeente de inspanningsverplichting op zich heeft genomen alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn. De inspanningsverplichting van de gemeente beperkte zich niet tot het in procedure brengen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 10 van het bestemmingsplan.

Strijd met de Natuurbeschermingswet

- 1.38. Het wijzigingsplan is, zo oordeelde de Afdeling, in strijd met artikel 19 f juncto 19 j van de Natuurbeschermingswet 1998 vastgesteld, omdat de zogenaamde Habitattoets niet op juiste wijze is uitgevoerd.
- 1.39. Blijkens de uitspraak van de Afdeling had een passende beoordeling als bedoeld in artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 moeten worden gemaakt. Bij die beoordeling kunnen de mitigerende maatregelen worden betrokken welke zijn vermeld in het rapport “Quick scan natuur” uitgevoerd door Grontmij Nederland B.V. van 17 juni 2008, bestaande in onder meer de uitvoering van een lichtplan. Daarna kan besloten worden over de vaststelling en de goedkeuring van het plan.
- 1.40. Nu de gemeente en GS over het wijzigingsplan hadden besloten zonder dat de bedoelde passende beoordeling was uitgevoerd, was de besluitvorming in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998. Dit is een fout van de gemeente en de provincie welke echter eenvoudig hersteld kan (had kunnen) worden door de passende beoordeling alsnog uit te voeren en daarbij de door de Afdeling bedoelde mitigerende maatregelen, waaronder de uitvoering van een lichtplan, te betrekken. LZI en Van der Wal waren ten volle bereid hieraan hun medewerking te verlenen. Ten tijde van de zitting van de Afdeling was er reeds een rapport met lichtplan beschikbaar. In de opvolgende besluitvorming had dit meegegenomen kunnen worden. De conclusie dat significante gevolgen kunnen worden uitgesloten mits het in de quick scan van 17 juni 2008 voorgestelde lichtplan bij de uitvoering van het plan in acht wordt genomen, blijft overeind staan.

Strijd met Streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

- 1.41. Het plangebied blijkt in het door de Provincie op 25 oktober 2004 vastgestelde streekplan als “uitsluitingsgebied” te zijn opgenomen. Voor uitsluitingsgebieden geldt dat daar geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen. De Afdeling heeft geoordeeld dat de beoogde ontwik-

keling van het appartementencomplex in het Nesbos niet voldoet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan. Dat is ter zitting van de Afdeling door de provincie erkend. De Provincie heeft, volgens de Afdeling, met het verlenen van goedkeuring aan het wijzigingsplan gehandeld in strijd met haar eigen streekplan. De Afdeling concludeerde dat de beoogde ontwikkeling slechts mogelijk is na herziening van het streekplan.

- 1.42. De gemeente heeft tegen het aanmerken van de planlocatie als uitsluitingsgebied, blijkens de in dit verband gevoerde correspondentie met de Provincie (verkregen na WOB-verzoek), geen bedenkingen ingediend. Wat opvalt is dat de gemeente wel over de als uitsluitingsgebied aangeduide toekomstige uitbreidingslocatie De Tegel vragen stelt in die zin dat men vreest dat de ontwikkeling door die aanduiding wordt beknot, doch over het Nesbos wordt met geen woord gerept. In het kader van haar inspanningsverplichting had van de gemeente verlangd mogen worden dat zij alles in het werk zou stellen om het uitsluitingsgebied van de kaart te krijgen nu dit een hindernis zou zijn voor het te realiseren projectplan.
- 1.43. Daarnaast had het op de weg van de gemeente gelegen om met de ontwikkelaar in overleg te treden over het feit dat het nieuwe streekplan van invloed kon zijn op het te realiseren project. Het streekplan is door provinciale staten vastgesteld op 25 oktober 2004. Het wijzigingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 juli 2007. In de tussenliggende periode en ook daarna zijn door LZI en Van der Wal voor de planvorming en het kunnen reageren op het ingestelde beroep, nog aanmerkelijke kosten gemaakt. Gezien de uitspraak van de Afdeling hadden partijen zich deze kosten kunnen besparen.
- 1.44. Ter gelegenheid van de bespreking tussen partijen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling en het standpunt van de gemeente dat “het dossier gesloten kon worden” deelde de gemeente mede het uitsluitingsgebied niet aan de orde te hebben gesteld omdat de Provincie al (mondeling) zou hebben aangegeven dat zij van mening was dat het Projectplan paste in het streekplan. Uit de op grond van de WOB verkregen informatie is van een dergelijke mededeling van de zijde van de provincie echter op geen enkele wijze gebleken.
- 1.45. Op grond van de op de gemeente rustende inspanningsverbintenis om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking, had zij tegen het aanmerken van de planlocatie als uitsluitingsgebied bedenkingen moeten indienen, zoals zij ook gedaan heeft ten aanzien van de toekomstige uitbreidingslocatie De Tegel.
- 1.46. Overigens geldt dat wanneer de gemeente veel voortvarender een “gewone wijziging” of een artikel 19 WRO vrijstelling in procedure had gebracht, het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord in het geheel geen belemmering had opgeleverd. Het daarvoor geldende streekplan Noord-Holland Noord kende de belemmering van de uitsluitingsgebieden niet. Het door de gemeente gewenste kuuroord bleek de binnenplanse wij-

zigingsbevoegdheid in de weg te staan. Door te kiezen voor het kuuroord én voor de binnenplanse wijziging heeft de gemeente een onmogelijke combinatie nagestreefd, waardoor het project uiteindelijk bij de Raad van State is gesneuveld. Wanneer de gemeente het meteen goed had gedaan, was het appartementenhotel reeds lang zonder probleem gerealiseerd.

Mogelijkheden tot herstel van het aan het streekplan gerelateerde gebrek

- 1.47. Provinciale Staten hebben het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld op 25 oktober 2004. De gemeente heeft geen enkele poging ondernomen om de provincie te bewegen door middel van een partiële herziening van het streekplan medewerking te verlenen aan het projectplan.

Herstel had ook kunnen plaatsvinden bij de vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

- 1.48. De ruimtelijke keuze om het projectplan te realiseren is feitelijk al gemaakt. Immers de Provincie heeft het plan ondersteund. Dat blijkt uit de brief van de provincie van 8 mei 2001 van welke brief GS bij brief van 4 november 2005 (dus na de vaststelling van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord) uitdrukkelijk geen afstand hebben genomen.
- 1.49. LZI en Van der Wal hebben bij brief d.d. 21 april 2009 de Provincie hun visie op de gang van zaken meegedeeld en de Provincie verzocht kenbaar te maken wat haar standpunt in deze is. Op deze brief hebben LZI en Van der Wal geen antwoord ontvangen.
- 1.50. Met ingang van 1 juli 2009 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. In de Wro is het goedkeuringsvereiste van Gedeputeerde Staten voor (onder andere) het gebruik maken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot een bestemmingsplan vervallen. Daarvoor is in de plaats gekomen dat GS in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven voordat een bestemmingsplan (wijzigingsplan) kan worden vastgesteld of een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit hangt af van de inhoud van de Provinciale ruimtelijke verordening.
- 1.51. Met ingang van 1 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2040 van kracht geworden. Het voorheen geldende streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 zijn niet meer van toepassing. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2040 zijn bepalingen opgenomen waaraan bestemmingsplannen (waaronder ook begrepen wijzigingsplannen) moeten voldoen, al of niet met gebruikmaking van ontheffingsbevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

- 1.52. De conclusie die uit het vorenstaande kan worden getrokken is, dat het projectplan in beginsel nog steeds mogelijk is, echter met aanpassing van het vigerende bestemmingsplan en mogelijk ontheffing van GS.
- 1.53. Gezien de inspanningsverplichting die de gemeente op zich heeft genomen zijn LZI en Van der Wal van mening dat de gemeente nog steeds gehouden is de voor het projectplan nodige bestuursrechtelijke maatregelen te treffen. De gemeente heeft dat echter na de uitspraak van de Afdeling, ondanks herhaald aandringen van LZI en Van der Wal, stelselmatig geweigerd. Na het sluiten van de Realiseringsovereenkomst in 2000 had de gemeente in ieder geval goede mogelijkheden om het nodige bestuursrechtelijke kader te scheppen, maar dat heeft de gemeente nagelaten.
- 1.54. Gezien al het vorenstaande zijn LZI en Van der Wal van mening dat de gemeente jegens hen toerekenbaar tekort is geschoten en/of onrechtmatig heeft gehandeld, als gevolg waarvan zij schade hebben geleden, voor welke schade zij de gemeente aansprakelijk houden. Jegens de provincie behouden LZI en Van der Wal zich alle rechten voor.

2. VORDERING

- 2.1. LZI en Van der Wal vorderen schadevergoeding van de gemeente. Zij baseren hun vordering op toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatig handelen van de gemeente.
- 2.2. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 2 augustus 2007 vernietigd en is goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan.
- 2.3. Op grond van vaste jurisprudentie moet worden aangenomen dat wanneer de bestuursrechter het beroep gegrond heeft verklaard en het bestreden besluit heeft vernietigd wegens strijd met een regel van geschreven en ongeschreven (publiek) recht, daaronder begrepen de algemene rechtsbeginselen en beginselen van behoorlijk bestuur, daarmee in beginsel de civielrechtelijke onrechtmatigheid van dat besluit (het voorbereiden, nemen en handhaven ervan) en de toerekening ervan aan het betreffende bestuursorgaan is gegeven. In casu is het besluit van GS van 2 augustus 2007 onrechtmatig nu dat besluit door de bestuursrechter is vernietigd. Het besluit van de gemeenteraad van Wervershoof van 10 juli 2007 is gebrekkig nu daaraan goedkeuring is onthouden. Door het voorbereiden, nemen en handhaven van dat gebrekkige besluit en te weigeren de besluitvorming te herstellen en/of aan te passen aan de gewijzigde situatie, heeft de gemeente jegens LZI en Van der Wal onrechtmatig gehandeld en bovendien in strijd met de realiseringsovereenkomst van 14 juli 2000.
- 2.4. Nu de onrechtmatigheid van het handelen van de gemeente en haar toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de realiseringsovereenkomst en de toerekenbaarheid aan de gemeente daarvan vast staat, dient te worden nagegaan of, en zo ja in hoeverre, LZI en Van der Wal als gevolg van dat handelen schade hebben geleden.

- 2.5. Daarbij geldt dat LZI en Van der Wal er vanuit gaan dat wanneer de gemeente meteen (althans veel sneller en/of adequater) na het sluiten van de realiseringsovereenkomst had gedaan wat zij had moeten doen, namelijk ervoor zorgen dat er of (i) een deugdelijk wijzigingsplan was vastgesteld, of (ii) een reguliere wijziging van het bestemmingsplan of (iii) een artikel 19 WRO vrijstelling was verleend, het project zonder twijfel en zonder provinciale belemmering doorgang had gevonden en had kunnen worden gerealiseerd. Er is niet alleen sprake van een vergoedingsplicht van het negatief contractsbelang (kosten) maar ook van het positief contractsbelang (winstderving).

De schade van LZI en Van der Wal

- 2.6. De schade van LZI en van Van der Wal is te onderscheiden in diverse posten. Er zijn voorbereidings- en projectkosten alsmede interne tijdsbesteding in de periode 1996 – 2000 (voor de realisatieovereenkomst) en dito kosten en tijdsbesteding in de periode 2000 – 2008 (na de realisatieovereenkomst). Ook kan worden onderscheiden in gemaakte kosten en winstderving. Tenslotte (uiterst subsidiair) kan worden onderscheiden in gemaakte kosten voor de vaststelling van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (25 oktober 2004) en de daarna nog gemaakte kosten.
- 2.7. De totale schade van LZI en Van der Wal wordt geraamd op € 2.314.901,00. Dit is de winstderving en de tevergeefs gemaakte kosten, tevergeefs gedane investeringen en intern bestede tijd tegen kostprijs. Deze kosten en investeringen zouden terugverdiend zijn wanneer het project was doorgedaan en bovendien zou er dan winst gerealiseerd zijn.
- 2.8. De winstderving bedraagt € 1.683.326,00 en is gebaseerd op een projectwinst van 13,27% berekend over het totaal van de begrote koopsommen van de geprojecteerde appartementen, ofwel 13,27% over € 12.683.326,00. LZI en Van der Wal hebben een projectbegroting gemaakt, welke hierbij als **bijlage 11** wordt toegevoegd. Uit de projectbegroting blijkt dat er een begroot kostentotaal is van € 11.000.000,00, waarmee de winst zou zijn uitgekomen op het genoemde bedrag van € 1.683.326,00.
- 2.9. De tevergeefs gemaakte kosten en investeringen hebben afgerond € 366.718,00 exclusief rente en interne tijdsbesteding bedragen. Een specificatie van die kosten en investeringen wordt hierbij als **bijlage 12** toegevoegd. Bij brief van 14 juli 2010 is deze specificatie reeds aan de toenmalige gemeente Wervershoof verstrekt. De stukken ter onderbouwing van deze specificatie zijn als **bijlage 12a** toegevoegd. Wanneer bij de kosten en investeringen de interne tijdsbesteding en de rentecomponent wordt opgeteld dan komt het kostentotaal op een bedrag van € 631.575,00. Zie hiervoor de voormelde overzichten.

3. OVERLEG

- 3.1. LZI en Van der Wal hebben in het overleg met de toenmalige gemeente Wervershoof (onder voorbehoud van alle rechten bij niet aanvaarding) een schikkingsaanbod gedaan van € 300.000,00 tegen finale kwijting over en weer. Dat is, nadat aanvankelijk door de gemeente de indruk werd gewekt dat zij dit een redelijk voorstel vond, door de gemeente uiteindelijk niet aanvaard. Het aanbod is derhalve vervallen.
- 3.2. De toenmalige gemeente Wervershoof heeft op de specificatie gereageerd met een brief van 1 december 2010. Daarbij zijn diverse posten becommentarieerd en is tenslotte een voorstel gedaan om de zaak af te doen tegen vergoeding door de gemeente van een viertal nota's van de architect. Dat voorstel is door LZI en Van der Wal afgewezen. Het is overigens niet helemaal duidelijk op welke vier facturen van de architect het aanbod van de gemeente betrekking had. In werkelijkheid is er sprake van acht facturen van de architect tot een totaal bedrag van € 135.523,68.
- 3.3. Door de gemeente is gesteld dat de kosten die gemaakt zijn vóór de realiseringsovereenkomst niet voor vergoeding in aanmerking komen. Dat is een onjuiste stelling nu ook die kosten terugverdiend zouden zijn wanneer de gemeente geen fouten had gemaakt en het project door was gegaan. Ook de kosten die gemaakt zijn vóór de realiseringsovereenkomst vallen onder de voor vergoeding in aanmerking komende schade.
- 3.4. De rekeningen van PHC hebben alle betrekking op ten behoeve van het project gemaakte kosten. Het gaat om architectkosten, kosten van begeleiding en projectmanagement en om juridische kosten in verband met het onderzoek inzake natuurbeschermingsrecht. De heer Kuipers van LZI werkte destijds voor PHC. Het project Nesbos is destijds (ook) door mensen van PHC begeleid. Daarvoor zijn facturen aan LZI gezonden, welke door LZI en/of Van der Wal zijn betaald.
- 3.5. Met betrekking tot de kosten van Van der Wal Beheer B.V. is hiervoor uiteengezet dat deze kosten wel degelijk door de gemeente dienen te worden vergoed. Mocht geoordeeld moeten worden dat vergoeding niet rechtstreeks aan Van der Wal zou moeten plaatsvinden, dan zal LZI bedoelde kosten toch aan Van der Wal moeten betalen en dan zal LZI de rekening op haar beurt weer presenteren aan de gemeente. Het gaat om kosten die de ontwikkelaar heeft moeten maken om het project te kunnen realiseren.
- 3.6. LZI heeft het project op 31 maart 1998 gekocht van Stamborg voor een bedrag van Nfl 285.000,00. Dit is (na een procedure) in 2002 afgekocht voor een bedrag van Nfl 175.000,00 ofwel € 79.411,54, welk bedrag door Van der Wal ten behoeve van LZI is voldaan.



Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

- 3.7. Al met al zijn LZI en Van der Wal van mening dat zij een getrouw inzicht heeft gegeven in de door hen gemaakte kosten. Zij zijn van mening dat de gemeente hun volledige schade dient te vergoeden.
- 3.8. LZI en Van der Wal willen een ultieme poging doen om met de gemeente Medemblik tot overeenstemming te komen. Daartoe dient deze notitie voor LZI en Van der Wal als uitgangspunt. Zij streven ernaar op korte termijn met de gemeente Medemblik in overleg te treden. Mocht dit niet tot een voor LZI en Van der Wal bevredigend resultaat leiden, zien zij geen/andere mogelijkheid dan zich tot de rechter te wenden.

Den Helder, 2 juli 2012

G. Creutzberg



Bijlage 1

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



GEMEENTE WERVERSHOOF

Postbus 41 • 1693 ZG Wervershoof
 Bezoekadres: Raadhuisplein 1 • Wervershoof
 Telefoon (0228) 58 71 71 • Telefax (0228) 58 10 24
 Rabobank WFO 36.89.03.567(postrek. Rabobank 284450) • Postbank 69748
 Internet: www.wervershoof.nl • e-mail: info@wervershoof.nl

sector: Ruimte
 ambtenaar: G.M. van Balen
 doorkiezen: 587110

Aan LZI Investments BV
 t.a.v. de heer L. Kuipers
 Boterzwin 4118
 1788 WT Den Helder.

VERZONDEN 27 JULI 2000

uw brief van:
 uw kenmerk:
 ons kenmerk: 333
 datum: 26 juli 2000
 onderwerp: Realiseringsovereenkomst.

Geachte heer Kuipers,

Hierbij zenden wij u een exemplaar van de op 14 juli j.l. ondertekende realiseringsovereenkomst inzake het appartementenhotel c.a. in het Nesbos. Een kopie daarvan hebben wij gezonden naar aannemingsbedrijf L. van der Wal & Zn. BV.

Inmiddels zijn de werkzaamheden gestart voor het Wijzigingsplan, als bedoeld onder A van de realiseringsovereenkomst.

Zodra gewenst zullen wij contact met u opnemen voor het eerste overleg, hetgeen daarna naar onze mening een gestructureerd karakter moet krijgen.

Wij hebben het Samenwerkings Orgaan Westfriesland c.q. het Recreatieschap Westfriesland alsmede het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier in kennis gesteld van de ondertekening van de overeenkomst onder toezending van een kopie daarvan.

Voorts bevestigen wij hierbij de ontvangst van uw brief d.d. 18 juli j.l. met het verzoek de rechten en verplichtingen uit hoofde van de realiseringsovereenkomst over te mogen dragen aan Helder Vastgoed Ontwikkeling BV. Een reactie onzerzijds volgt zo spoedig mogelijk.

Wij vertrouwen op een vruchtbare samenwerking.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
 De secretaris,
 G.M. van Balen, i.s.

De burgemeester,
 mw. J.M. van Wel-Karbet



GEMEENTE WERVERSHOOF

REALISERINGS-OVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Wervershoof, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw J.M. van Wel-Karbet, wonende Buitenlust 80, 1111 JM Diemen en handelend ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 11 november 1999, hierna aangeduid met "de gemeente"

en

2. LZI Investments B.V., gevestigd te Callantsoog (gem. Zijpe) en kantoorhoudend aan het adres Boterzwin 4118, 1788 WT Den Helder, ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van Koophandel en Fabrieken Noordwest-Holland onder no. 37082607 en welke vennootschap statutair wordt vertegenwoordigd door haar gevolmachtigd directeur de heer Lolke Kuipers, wonende aan het adres Boterzwin 4118, 1788 WT Den Helder en welke vennootschap hierna wordt aangeduid met "de projectontwikkelaar",

komen het navolgende overeen op basis van de volgende uitgangspunten;

- de projectontwikkelaar wil in het Nesbos in de gemeente Wervershoof voor eigen rekening en risico een complex ontwikkelen inhoudend de stichting van een appartementencomplex met hotel-, kuur- en andere (medische) faciliteiten, zoals geschetst op de bij deze overeenkomst behorende (ontwerp-)tekening d.d. 30 november 1998;
 - de gemeente heeft te kennen gegeven in principe met het plan te kunnen instemmen;
 - voor de bedoelde lokatie wordt in het geldende bestemmingsplan "IJsselmeer" de bestemming "Recreatieve doeleinden" bepaald, met de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen in "Horecadoeleinden";
 - de gemeente is in principe bereid om de nodige planologische (wijzigings-)procedure te volgen;
 - de projectontwikkelaar heeft voor realisering van het project een zakelijk gebruiksrecht nodig van de grondeigenaar, t.w. het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier te Edam;
- A. de gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn, met dien verstande, dat niet eerder met de bouw behoeft te worden aangevangen dan nadat tenminste 50% van de te realiseren appartementen reeds zijn verkocht. De Gemeente stelt daarbij als voorwaarde, dat het complex dient te zijn gerealiseerd binnen 2 (twee) jaar vanaf de datum waarop van de onderscheidene hierna bedoelde publiekrechtelijke medewerking de laatste is verleend (zie ook artikel M.);
- Onder publiekrechtelijke medewerking wordt onder meer verstaan:
- het tot stand doen komen van een wijzigingsplan ingevolge het geldende bestemmingsplan;
 - het verstrekken van de benodigde bouwvergunning;

- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Wet Milieubeheer;
- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Drank- en Horecawet;
- het verlenen van medewerking bij het verkrijgen van ontheffing van de Monumentenwet 1988;
- het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiek-rechtelijke medewerking,

met dien verstande, dat bij de toepassing van een en ander de gevolgen van eventuele inspraakreacties en/of bezwaren e.d. tot andersoortige besluitvorming zou kunnen leiden;

- B. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat bij de aanvraag om bouwvergunning een in zijn opdracht door een deskundig onafhankelijk adviesbureau verricht bodemkundig onderzoek is bijgevoegd inzake de draagkracht van de bodem alsook naar eventuele verontreiniging van de te bebouwen grond en bodemwater, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is als lokatie voor de bouw van verblijfsruimten voor mensen (eis Bouwverordening gemeente Wervershoof in artikel 2.1.5). Tevens dient de projectontwikkelaar te voorzien in de nodige brandveiligheidsmaatregelen voor het gehele complex (zie ook de genoemde Bouwverordening);
- C. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat de kopers van de appartementen zich middels een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in de notariële akten op te leggen kettingbeding ten gunste van de gemeente ten opzichte van de verkoper contractueel verbinden om het gekochte appartement minstens 26 weken in een kalenderjaar beschikbaar te stellen voor verhuur aan recreanten en toeristen op basis van verhuurtarieven, welke als redelijk zijn te beschouwen in verhouding tot vergelijkbare complexen en zich tevens verbinden om elke vorm van permanente bewoning van het gekochte appartement uit te sluiten, gesanctioneerd met een door de overtreder te betalen boete van f 50.000,- per kalenderjaar, te verbeuren aan de gemeente binnen 6 weken na schriftelijke aanzegging daartoe door de gemeente. Registratie van de verhuur dient plaats te vinden in een zgn. "nachtregister", een en ander ten genoegen van de gemeente. De projectontwikkelaar is gehouden tevoren van de te hanteren verkoopovereenkomst en de daarop betrekking hebbende notariële akte aan de gemeente ter goedkeuring in concept voor te leggen;
- D. de projectontwikkelaar verricht onderzoek naar een rechtstreekse wandelverbinding tussen het zuidelijk van het Nesbos gelegen natuurgebied en het Nesbos zelf;
- E. de projectontwikkelaar voorziet in de ingebruikname binnen het complex van minstens 2 conferentie-zalen en minstens 55 nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex, het kuurcentrum en het restaurant;
- F. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat het gebruik van toiletvoorzieningen in de algemene ruimten van het gebouwde appartementencomplex c.a. tegen betaling van een gangbare vergoeding open staat voor gebruikers van het Nesbos;
- G. de projectontwikkelaar voldoet aan de gemeente:
1. het bedrag van f 35.000,- als bijdrage in gemeentelijke (interne en externe) advies- en apparaatskosten. Het bedrag wordt tegen kwitantie voldaan bij het ondertekenen van deze realiseringsovereenkomst;
 2. het bedrag van f 45.000,- als bijdrage in de reeds getroffen bovenwijkse door de gemeente bekostigde voorzieningen, uitgaande van (zoals gebruikelijk) f 5,- per m² over de plm. 9.000 m² voor het complex in gebruik te nemen oppervlakte. Afwijkingen tussen de werkelijke grootte zoals die door het Kadaster (K.A.D.O.R.) is resp. wordt opgemeten en de vorengenoemde oppervlakte wordt niet verrekend. Het bedrag wordt aan de gemeente voldaan binnen 1 maand na de oplevering van het appartementencomplex;

Voor het onder 2. bedoelde bedrag dient bij het ondertekenen van deze overeenkomst een bank- resp. concerngarantie te worden overgelegd ten gunste van de gemeente, op basis van een tevoren door de gemeente geaccordeerd model. De garantie dient minimaal te gelden tot aan de datum waarop voormelde betaling van voormeld bedrag en eventuele wettelijke rente is ontvangen door de gemeente. Zodra alle betalingen van de projectontwikkelaar aan de gemeente hebben plaatsgevonden vervalt de garantie en zal deze aan de projectontwikkelaar worden teruggezonden. De bankgarantie vervalt tevens zodra de overeenkomst conform het bepaalde in de artikelen M., N. en O. door of op verzoek van één der partijen wordt beëindigd c.q. ontbonden. Het is de gemeente slechts toegestaan de bankgarantie in te roepen, in-

f gms

dien de projectontwikkelaar meer dan één maand na de voormelde uiterste betaaldatum in verzuim is en na schriftelijk te zijn aangemaand en gedurende meer dan 14 dagen na aanmaning alsnog in verzuim blijft. Indien het bedoelde bedrag niet tijdig is voldaan, is de projectontwikkelaar in verzuim en zal daarover, of over het nog niet ontvangen deel daarvan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de uiterste betaaldatum tot aan de feitelijke datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.

Partijen gaan er vanuit, dat de in deze overeenkomst bedoelde betalingen zijn vrijgesteld van omzetbelasting. In het geval mocht komen vast te staan, dat wel omzetbelasting over één of meer onderdelen is verschuldigd, is deze voor rekening van de projectontwikkelaar;

H. Vervallen (zie artikel M.);

I. De projectontwikkelaar zal de gemeente vergoeden de door de gemeente aan derden betaalde planschadevergoedingen ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening, die in direct verband staan met de realisering van het project en van de - daarmee samenhangende - wijziging van het bestemmingsplan "IJsselmeer" en (voorts) voorzover:

- de gemeente ingevolge een uitspraak van de bestuursrechter gehouden wordt om terzake aan (een) derde-belanghebbende(n) planschadevergoeding te betalen

danwel

- de gemeente eigener beweging terzake aan (een) derde-belanghebbende(n) planschadevergoeding heeft betaald, mits de projectontwikkelaar daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

Indien de gemeente van oordeel is dat terzake uit eigener beweging aan een derde-belanghebbende planschadevergoeding moet worden uitbetaald, terwijl de projectontwikkelaar die mening niet is toegedaan, zullen partijen het terzake tussen hen gerezen geschil voor bindend advies voorleggen aan een terzake deskundige. Wanneer partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de benoeming van een dergelijke deskundige, zal deze benoeming op verzoek van de meest gerede partij door de President van de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar geschieden.

Indien de deskundige van oordeel is dat de gemeente in het aan de orde zijnde geval inderdaad tot het betalen van planschadevergoeding gehouden was, dan zal de projectontwikkelaar aan de gemeente vergoeden de planschadevergoeding die de gemeente naar het oordeel van de deskundige had dienen uit te betalen.

Indien de deskundige van oordeel is dat de gemeente geen schadevergoeding behoeft te betalen, dan behoeft de projectontwikkelaar de gemeente niets te vergoeden.

De gemeente en de projectontwikkelaar zullen - ongeacht de uitkomst van het bindend advies - de aan het advies verbonden kosten ieder voor de helft voor hun rekening nemen. Partijen zullen eveneens bij een onafhankelijk deskundige als bedoeld in deze alinea te rade gaan, indien tussen hen een geschil ontstaat over de vraag of de aan de orde zijnde planschadevergoeding al dan niet in een direct verband staat met de realisering van het project en van de - daarmee samenhangende - wijziging van het bestemmingsplan "IJsselmeer".

Indien de bestuursrechter in een procedure "in eerste aanleg" van oordeel is dat de gemeente terzake aan een derde-belanghebbende planschadevergoeding dient te betalen, terwijl de projectontwikkelaar van oordeel is dat bedoelde uitspraak op goede gronden in een hoger beroepsprocedure valt te bestrijden, dan zal de gemeente terzake hoger beroep instellen. Indien de gemeente daartoe alsdan niet overgaat, dan behoeft de projectontwikkelaar aan de gemeente niet te vergoeden de planschadevergoeding die terzake naar het oordeel van de bestuursrechter in eerste aanleg door de gemeente diende te worden betaald.

Zowel in een procedure in eerste aanleg bij de bestuursrechter, als in een hoger beroepsprocedure zal de gemeente haar belangen zo optimaal mogelijk bepleiten.

Voorzover dat redelijkerwijze van haar verlangd kan worden, zal de gemeente terzake door de projectontwikkelaar te geven aanwijzingen opvolgen.

De gemeente zal de projectontwikkelaar zo spoedig mogelijk in kennis stellen van (een) ingediend verzoek(en) om planschadevergoeding en haar van de verdere be-

handeling van die (dat) verzoek(en) op de hoogte houden. Voorts zullen partijen in dat kader het noodzakelijke overleg voeren;

J. De gemeente staat de projectontwikkelaar toe om het complex aan te sluiten op het gemeentelijk rioleringsstelsel, onder de voorwaarde, dat het rioleringsbestek de voorafgaande schriftelijke instemming heeft van de eigenaar van het Nesbos en de Oosterdijk, zijnde het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier te Edam (tevens zijnde de beheerder van het grond- en oppervlaktewater ter plekke, welke een lozingsvergunning kan verlenen) alsook de voorafgaande schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders;

K. De projectontwikkelaar overlegt met het Waterschap Westfriesland te Hoorn inzake een eventueel benodigde ontheffing van de Keurverordening van het schap voor het dempen of graven van waterpartijen resp. waterhuishoudkundige aspecten;

L. De gemeente Wervershoof is op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke schade danook aan het te bouwen complex alsgevolg van natuurlijke oorzaken, bijv. als gevolg van overstroming of ijszetting vanaf het IJsselmeer. Deze bepaling dient in een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in elke notariële akte van levering van een gedeelte van het complex te worden opgenomen ten gunste van de gemeente en ten laste van de verkrijger van het zakelijk recht op dat gedeelte;

M. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig tussentijds bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen zonder enige verschuldigdheid van schadevergoeding jegens de projectontwikkelaar en zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:

- indien de Raad van de gemeente Wervershoof niet met deze overeenkomst instemt;

- indien aan de projectontwikkelaar of diens rechtsopvolger surséance van betaling wordt verleend, danwel door haar een aanvraag daartoe wordt ingediend;

- indien de projectontwikkelaar of diens rechtsopvolger in staat van faillissement wordt verklaard,

met dien verstande, dat de gemeente haar financiële claims uit deze overeenkomst bij de bewindvoerder resp. de curator zal indienen;

- indien aan de gemeente door de projectontwikkelaar geen gewaarmerkt afschrift van een "concern- afbouwgarantie" voor 5% van het totaal van de bouwkosten van het volledige project van de bouwer/aannemer wordt overgelegd ten gunste van Projectmatige Huisvesting en Coördinatie B.V. te Hoofddorp of diens rechtsopvolger, op basis van een tevoren door de gemeente geaccordeerd model. De garantie dient als ingangsdatum de start van de bouw van het complex te vermelden. De garantie en het afschrift moeten vóór de afgifte van de bouwvergunning zijn afgegeven resp. verstrekt;

- indien de resultaten van het voor rekening van de projectontwikkelaar te verrichten onafhankelijk ornithologisch onderzoek voor de gemeente redelijkerwijze aanleiding vormen om, gelet op de mogelijke significante gevolgen van het project voor de speciale beschermingszone die in het ontwerpbesluit ter uitvoering van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, niet (meer) met het verlenen van medewerking aan realisering van het project verder te gaan;

- indien het complex niet is gerealiseerd binnen 2 (twee) jaar vanaf de datum waarop van de in artikel A. bedoelde publiekrechtelijke medewerking de laatste is verleend;

N. De projectontwikkelaar heeft het recht deze overeenkomst eenzijdig tussentijds bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen en zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:

- indien de voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking niet in onherroepelijke vorm is afgekomen;

- indien de projectontwikkelaar definitief geen zakelijk gebruiksrecht verwerft van de benodigde grond tegen voor haar aanvaardbare voorwaarden;

- indien de resultaten van het voor rekening van de projectontwikkelaar te verrichten onafhankelijk ornithologisch onderzoek voor de projectontwikkelaar redelijkerwijze aanleiding vormen om, gelet op de mogelijke significante gevolgen van het project voor de speciale beschermingszone die in het ontwerpbe-

sluit ter uitvoering van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, niet tot realisering van het project over te gaan;

- O. Onverminderd het onder M. en N. vermelde, is ieder der partijen gerechtigd van deze overeenkomst de gehele of gedeeltelijke ontbinding te vorderen, indien de andere partij, na schriftelijk ingebreke te zijn gesteld, waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gegeven, in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een of meer krachtens deze overeenkomst op die partij rustende verplichtingen. De bevoegdheid buiten rechte ontbinding in te roepen op de wijze als bedoeld in artikel 6:267 wordt hierbij uitgesloten;

P. Bij onvoorziene omstandigheden:

- zoals bij gewijzigde marktomstandigheden of
- ingeval van wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen alsmede besluiten tot niet of slechts gedeeltelijke goedkeuring c.q. schorsing en vernietiging van besluiten die uit deze overeenkomst voortvloeien – een en ander voorzover het gaat om wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen danwel beslissingen van een hogere overheid die zich voordoen buiten de invloedssfeer van de gemeente en die van grote invloed zijn en kunnen zijn op de werkingssfeer van deze overeenkomst,

op basis waarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet mag worden verwacht resp. gevegd, zullen partijen met elkaar in overleg treden teneinde te bewerkstelligen dat het complex zoals tot dan toe bekend, alsnog zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm wordt gerealiseerd, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen en doelstellingen van partijen;

Onverminderd het bepaalde in artikel O. blijft elke partij afzonderlijk eveneens gerechtigd om tot buitengerechtelijke ontbinding over te gaan indien blijkt dat partijen met inachtneming van een redelijke termijn tijdens genoemd overleg geen overeenstemming kunnen bereiken;

- Q. De projectontwikkelaar is tot de datum van algehele eind-oplevering van het complex met het gehele toebehoren en infrastructuur niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. De gemeente kan haar toestemming slechts op redelijke gronden onthouden, met name in het geval er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de eventuele rechtsopvolger niet of niet volledig zal worden nageleefd. Eventuele aan de toestemming te verbinden voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving van de overeenkomst en kunnen een eis tot borgstelling ten gunste van de gemeente inhouden. Na realisatie van het complex is de projectontwikkelaar gerechtigd haar contractpositie aan derden over te dragen, waarbij zijn eventueel nog heersende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, in een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in elke notariële akte van levering op te leggen kettingbeding ten laste van de opvolgende zakelijk gerechtigde en ten gunste van de gemeente mede zullen worden overgedragen. Het voorgaande is ook van toepassing in het geval het van het complex deel uitmakende kuurcentrum c.a. wordt verkocht vooruitlopend op de realisatie van het gehele complex;

R. Partijen verplichten zich over en weer om in redelijkheid al datgene te doen wat een vlotte uitwerking van het onderhavige project zal kunnen bevorderen.

De partij die aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet voldoet is aansprakelijk voor de schade, van welke aard dan ook, die daardoor voor de wederpartij ontstaat;

- S. Voor wat betreft de gemeente zal de projectontwikkelaar zich tijdens de duur van deze overeenkomst eerst kunnen beroepen op de geldigheid van met de gemeente gemaakte afspraken, voorzover wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten en de gemeente de eventuele benodigde instemming van de relevante publiekrechtelijke organen –welke buiten de directe invloedssfeer van de gemeente zijn gelegen– heeft verkregen. De gemeente zal zich voor de verkrijging hiervan maximaal inspannen, hetgeen inhoudt dat de gemeente met betrekking tot het definitieve plan de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening –die beogen te leiden tot de totstandkoming van het benodigde planologische wijzigingsplan welke

noodzakelijk is voor het complex- steeds tijdig in gang zal zetten en vervolgen. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, rekening houdend met haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, alles te doen wat noodzakelijk is om de projectontwikkelaar in staat te stellen de op haar rustende verplichtingen uit deze overeenkomst naar behoren na te komen;

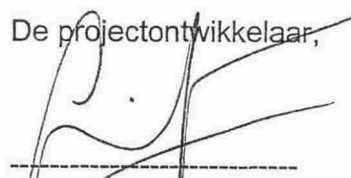
- T. Ingeval van lacunes in deze overeenkomst zal die (aanvullende) regeling worden getroffen, die aansluit bij de strekking van deze overeenkomst;
- U. In alle geschillen (uitgezonderd geschillen van bouwkundige aard) die naar aanleiding van deze overeenkomst -of naar aanleiding van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn- tussen partijen mochten ontstaan, is de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar bevoegd, tenzij partijen gezamenlijk alsnog de voorkeur geven aan een andere regeling van het concreet gerezen geschil;
- V. Buiten deze overeenkomst bestaan er geen afspraken tussen de gemeente en de projectontwikkelaar met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het complex;
- W. De inhoud van deze overeenkomst zal slechts kunnen worden gewijzigd en/of aangevuld, indien partijen daartoe schriftelijk besluiten;
- X. Het in deze overeenkomst bepaalde, laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet, onverminderd het in de overeenkomst met betrekking tot de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente bepaalde. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkomingen, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project, een en ander in het bijzonder voorzover door (een) derde(n) in te dienen zienswijzen, inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen, verzoeken om voorlopige voorzieningen, ingestelde - hoger - beroepen etc. daartoe redelijkerwijze aanleiding geven. Daarbij zal de gemeente er steeds naar streven haar publiekrechtelijke bevoegdheden zodanig uit te oefenen dat deze overeenkomst kan worden uitgevoerd en de daarin nagestreefde samenwerking zoveel mogelijk wordt bevorderd;
- Y. Vervallen;
- Z. De bij deze overeenkomst behorende tekening en garantie maken integraal deel uit van deze overeenkomst. ;
- AA. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door het Nederlands recht.

Aldus overeengekomen op 14 juli 2000 te Wervershoof,

De gemeente,


(J.M. van Wel-Karbet).

De projectontwikkelaar,


(L. Kuipers).

Bijlagen:

1. Ontwerp-tekening d.d. 30 november 1998;
2. Bank- of concerngarantie als bedoeld in artikel G., lid 2.

E151





v. d. WAL BEHEER B.V.

Kantoor: Nijverheidsweg 6 - 1785 AA Den Helder - Telefoon 0223 - 63 45 68-63 68 44 - K.v.K. Alkmaar 37029911
Bankrelatie: ABN-AMRO, 58.74.57.384 - Postbus 52 - 1780 AB Den Helder - Telefax 0223 - 63 25 17

Concerngarantie holding " v.d.Wal BEHEER B.V."

Nijverheidsweg nr 6
1780 AB Den Helder.

Den Helder, 14 Juli 2000

Bestand : F:\Uitvoering\BRIEVEN\Garantiewervershoof.wpd

Betreft : Concerngarantie ten gunste van de Gemeente Wervershoof.

Hiermede verklaart ondergetekende L.v.d.Wal, directeur en enig eigenaar van " v.d.Wal BEHEER B.V. "garant te staan voor een bedrag groot **FL 45.000,-** als bijdrage in de reeds door de gemeente Wervershoof getroffen en bekostigde bovenwijkse voorzieningen voor het plan " Nesbos " te Wervershoof.

Dit bedrag (zegge vijf en veertig duizend gulden) wordt onder de volgende voorwaarde gestand gedaan :

- Het bedrag zal binnen 1 maand na oplevering van het gehele bouwproject worden voldaan.
- Het is de gemeente Wervershoof slechts toegestaan de concerngarantie in te roepen, indien de projectontwikkelaar meer dan 1 maand na de vermelde uiterste betaaldatum in gebreke is en na schriftelijk te zijn aangemaand gedurende 14 dagen na aanmaning nog in gebreke blijft.
- Indien het bedoelde bedrag niet tijdig is voldaan, is de projectontwikkelaar in verzuim en zal over het nog niet betaalde deel overeenkomstig het in het burgerlijk wet boek vermelde art. 6:83 zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de uiterste betaaldatum tot aan de feitelijke datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 van het burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.
- Partijen gaan ervan uit dat de in deze overeenkomst bedoelde betalingen zijn vrijgesteld van omzetbelasting, in het geval dat mocht komen vast te staan dat er wel omzetbelasting verschuldigd is komt deze voor rekening van de projectontwikkelaar.

Aldus opgemaakt te Den Helder d.d. 14 Juli 2000

v.d.Wal BEHEER B.V.

L.v.d.Wal, directeur.

Bijlage 2

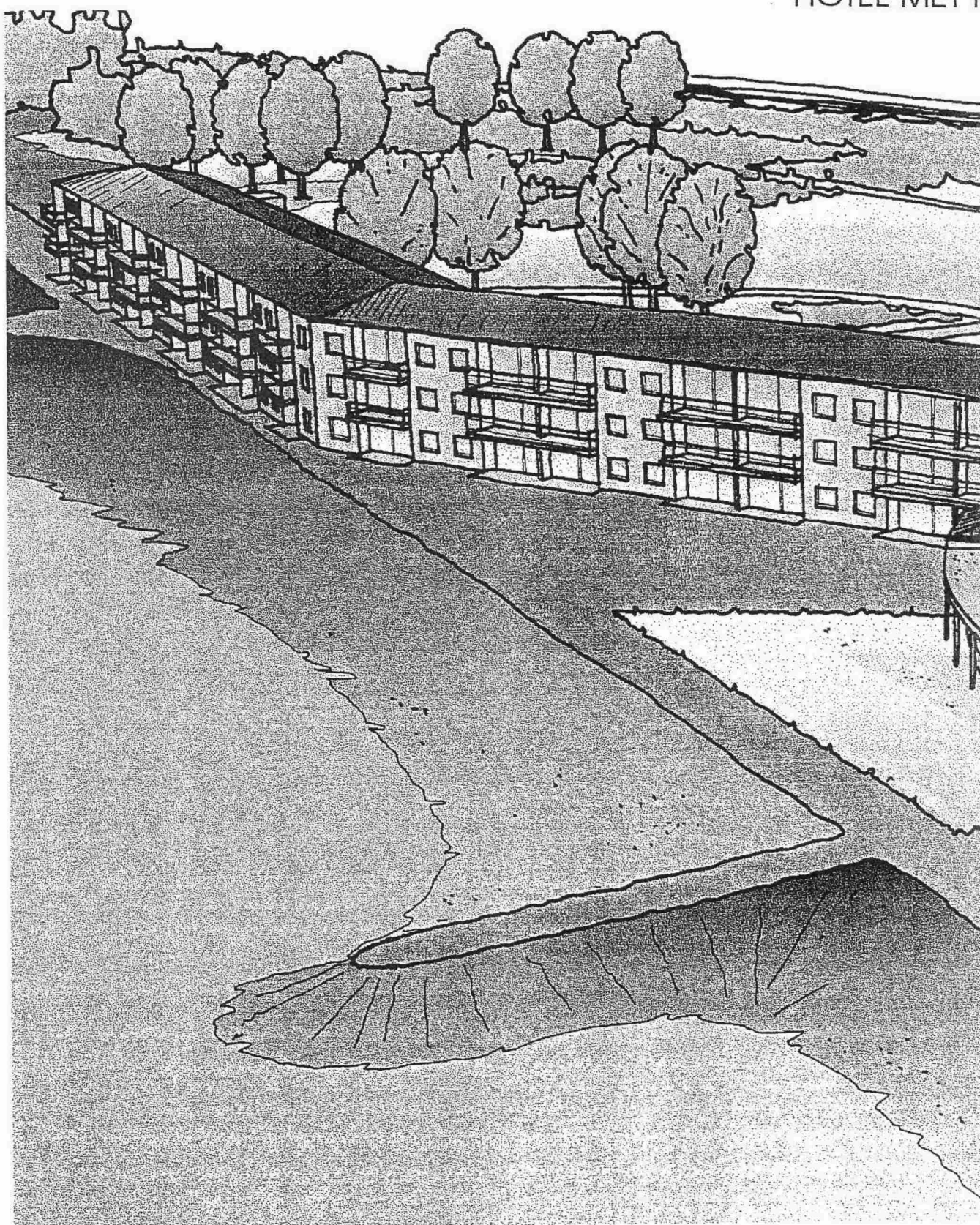
 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

APPARTEMENTENHO

HOTEL MET K



PERSPECTIEF VANUI

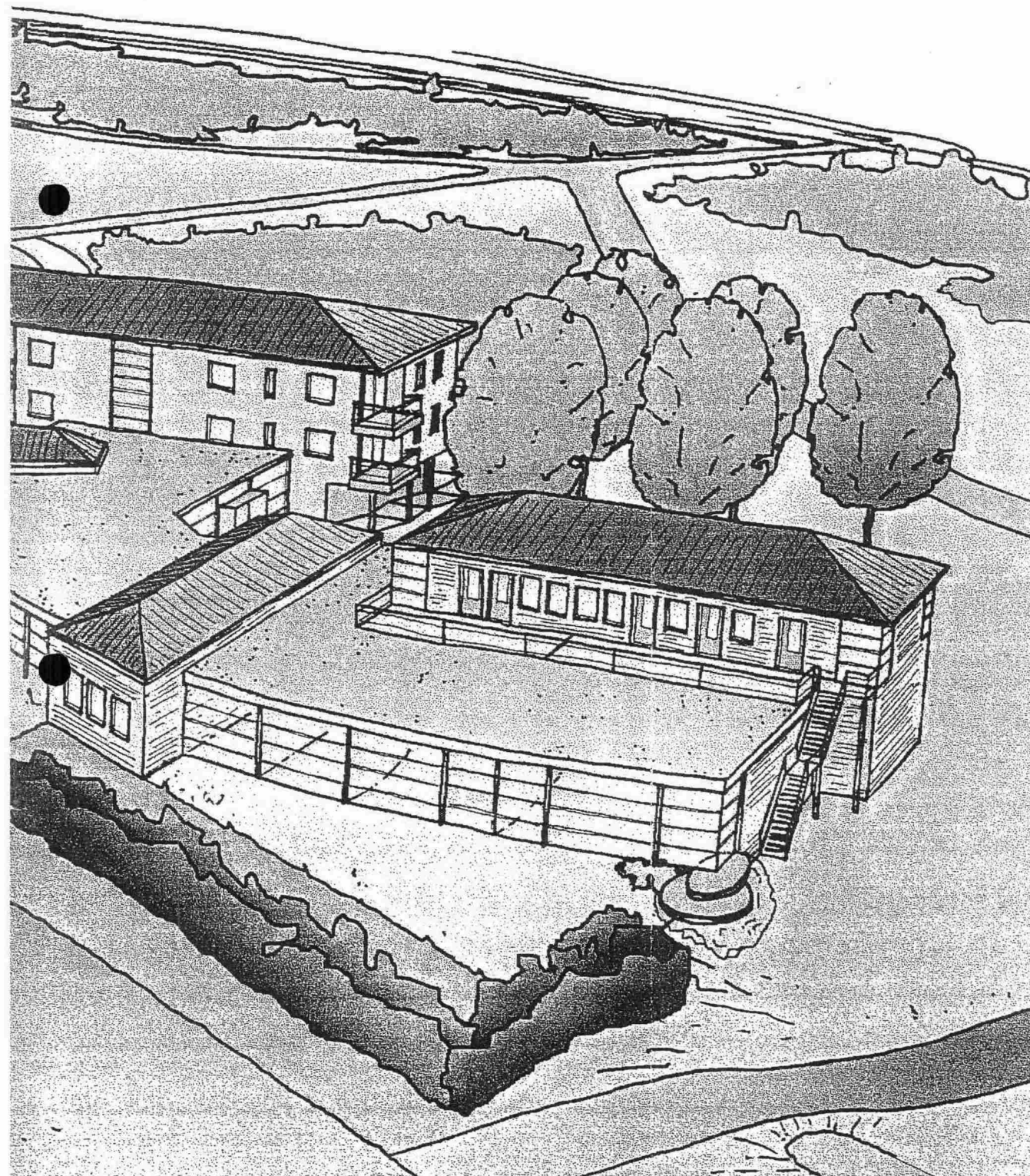
Projectu

HITECTEN

ONTVANGEN 13 JULI 1998

TEL WERVERSHOOF

JRCENTRUM



ET NOORDWESTEN

Bijlage 3

Knuwer & Creutzberg
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

GEMEENTE WERVERSHOOF 92-75-01 / 03-02-92
INFO HOTELPLAN WERVERSHOOF

Inleiding / Achtergronden

Naast de traditionele vakantiegebieden zoals de Noordzeekust, de Waddeneilanden, de Veluwe en de Zeeuwse eilanden, heeft met name het IJsselmeer met de daarbij behorende kuststreek zich de laatste decennia ontwikkeld tot een recreatiegebied van internationaal toeristische betekenis. Met name de sterk toenemende belangstelling voor de watergerichte recreatie is hier debet aan.

De gemeente Wervershoof voert een stimulerend beleid ten aanzien van de recreatie. Daartoe worden diverse projecten ontwikkeld en ondersteund. De initiatieven richten zich met name op het IJsselmeer en op de kustzone. Zo is in 1991 een begin gemaakt met de ontwikkeling van het Vooroevoerproject. Het gaat hier om een 120 hectare groot buitendijks natuurontwikkelingsgebied waarvan een belangrijk deel is ingericht voor de openluchtrecreatie: zwemmen, zonnen, surfen en vissen.

Gezien de nog steeds toenemende belangstelling voor de IJsselmeerkust in het algemeen en projecten zoals de Vooroevoerontwikkeling in het bijzonder, bestaat er behoefte aan versterking van de verblijfsrecreatie in de horecasector. Op basis van deze achtergronden wil de gemeente Wervershoof in contact komen met initiatiefnemers die het onderhavige hotelplan tot ontwikkeling willen brengen.

Ligging

Wervershoof is bereikbaar via de Markerwaardweg die aansluit op de A7. De gemeente ligt bijzonder gunstig ten opzichte van zowel het westen van het land (Amsterdam 45 autominuten), het midden van het land (Lelystad 30 autominuten) als het noorden (Leeuwarden 60 autominuten).

Op korte afstand liggen bovendien fraaie historische havenstadjes als Medemblik, Enkhuizen en Hoorn. Iets verder weg liggen andere toeristische IJsselmeerplaatsen als Volendam, Marken, Monnikendam en Edam.

Eveneens aantrekkelijk voor toeristen zijn stedelijke centra zoals bijvoorbeeld Alkmaar en natuurlijk Amsterdam. Ook de Noordzeekust is niet ver.

Wervershoof is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en heeft bovendien een uitstekend voorzieningenpakket, zowel voor wat betreft medische hulp en dienstverlening als sport en cultuur.

Het gebied heeft landschappelijk gezien een open karakter. De van oudsher aanwezige agrarische ontsluitingsstructuur via waterwegen is nog steeds aanwezig en uitstekend geschikt voor kanotochten.

In het verleden aangelegde (binnendijkse) natuurontwikkelingsgebieden bieden een prima gelegenheid voor het maken van fietstochten en wandelingen. Er kan uitstekend gevist worden op de wat grotere binnenwateren zoals de Grote en de Kleine Vliet (zie kaartje).

Locatie

Kenmerkend voor het gebied op de scheiding van land en water is de Westfriese Omringdijk.

Buitendijks hiervan, net ten noorden van Wervershoof-Onderdijk, is een hotellocatie gepland. Deze locatie wordt ingepast in het reeds genoemde Vooroeversproject.

Gedacht wordt aan een plek ter plaatse van het huidige Nesbos, een al wat ouder dagrecreatieterrein. Het hotel zou hier een unieke plek kunnen krijgen temidden van de reeds in uitvoering zijnde natuurontwikkelings- en recreatiezone, zoals die zich in de toekomst (buitendijks) uitstrekt van Medemblik tot aan Andijk.

Dit gebied bestaat uit: rietmoerassen, moerasbossen, natte graslanden en vogelbroedeilanden enerzijds en anderzijds uit recreatieterreinen, surfstranden en visplaatsen.

Ideevorming

Het hotel dient watergeoriënteerd te zijn en vorm en inhoud te geven aan kwalitatief goede verblijfsrecreatie.

Gedacht wordt aan situering op de noordhoek van het Nesbos.

Met gebruikmaking van het bestaande polderdijkje zou een soort basement kunnen ontstaan (een situering in het water hoeft overigens niet te worden uitgesloten).

In vrijwel elke situering is er sprake van een land- en een waterzijde. Dit verhoogt echter de kwaliteit van de onderhavige locatie. De waterzijde geeft een uniek uitzicht over het IJsselmeer en het noordelijke deel van het Vooroeversproject richting Medemblik. De zuidwestkant heeft het uitzicht over land, gecombineerd met een optimale bezonningssituatie. De ontsluiting van het hotel heeft plaats vanaf de dijk. Het groen en de parkachtige aanleg van het Nesbos moeten, daar waar mogelijk, gespaard blijven.

Met betrekking tot de vorm en massa staan slechts een paar hoofdzaken vast. Tegen de achtergrond van het dijklichaam zal er sprake moeten zijn van een gerekte hoofdvorm. De hoogte moet overwegend beperkt blijven tot 3 bouwlagen. Een enkel hoogteaccent kan de totaalvorm versterken en als oriëntatiepunt dienst doen.

Te denken valt bijvoorbeeld aan een vuurtorenachtige bebouwing, daarmee een relatie leggend met de historische kustlijn.

Ontwikkelaars zijn binnen de hier aangegeven marges verder vrij om de bebouwing naar eigen inzicht te ontwikkelen en vorm te geven (zie voor een suggestie bijgevoegde perspectiefschets).

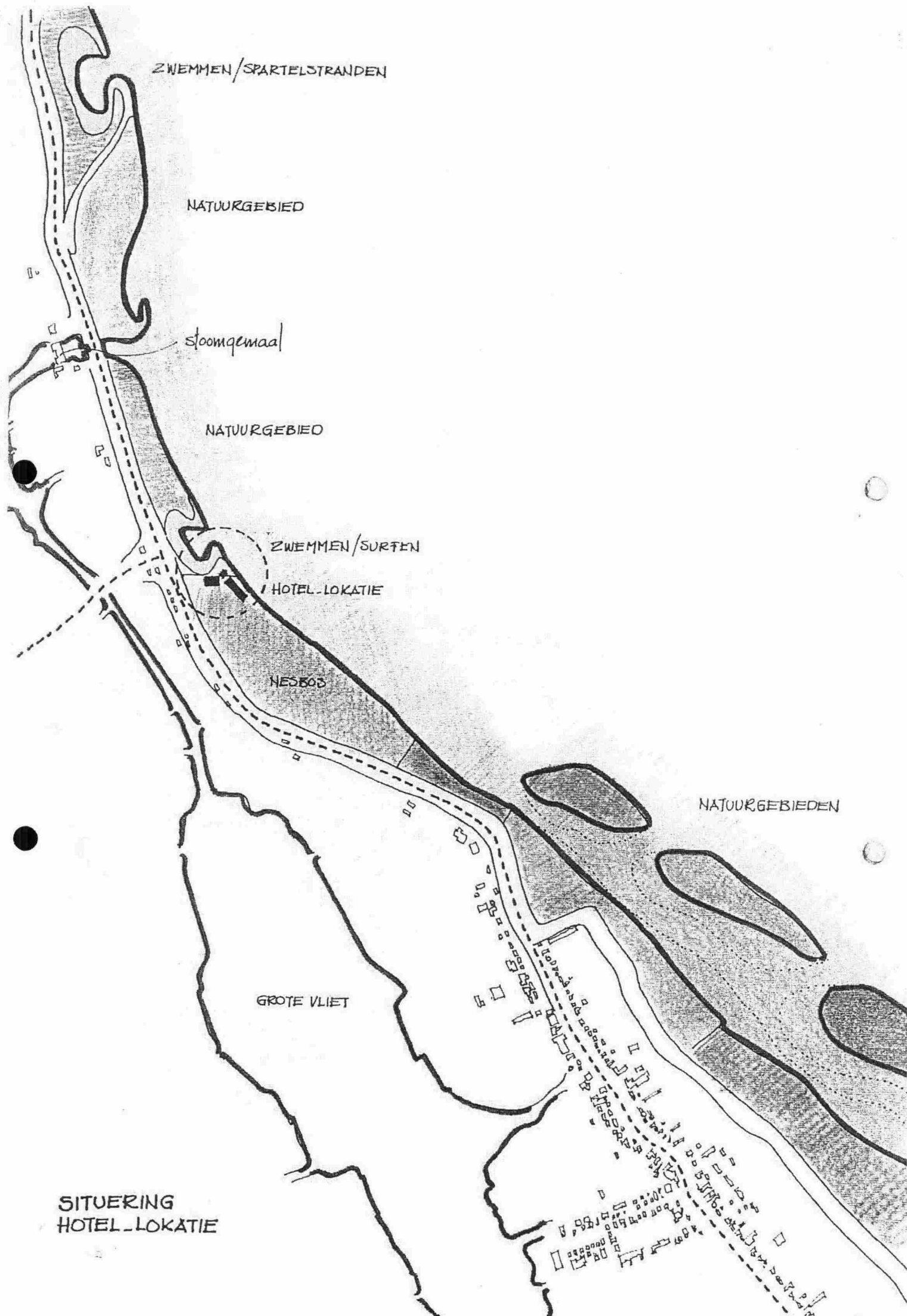
Slot

Bij belangstelling worden potentiële initiatiefnemers / ontwikkelaars verzocht op korte termijn in contact te treden met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wervershoof.

Adres: Raadhuisplein 1 / Postbus 41, 1693 ZG Wervershoof.

Aansluitend hierop zal dan in eerste instantie een oriënterend gesprek plaatsvinden.

===



Bijlage 4

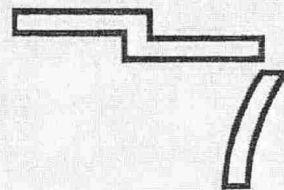
 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten

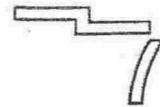


Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

Nieuw te realiseren hotelvoorziening
te Wervershoof
Ontwikkelingsvisie
Eindrapportage

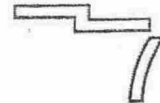
de Vries & Hopman Partners





Nieuw te realiseren hotelvoorziening
te Wervershoof
Ontwikkelingsvisie
Eindrapportage

De Vries & Hopman Management B.V.
Zoetermeer, 17 februari 1994
R232.adh/380



I Inleiding

Naast de Noordzeekust heeft de laatste decennia zich ook het IJsselmeer met de daarbij behorende kuststreek ontwikkeld tot een recreatiegebied van internationaal toeristische betekenis. Hierbij is vooral de belangstelling gericht op de waterrecreatie. De gemeente Wervershoof voert hierbinnen een stimulerend beleid ten aanzien van de recreatie. Daartoe worden diverse projecten ontwikkeld en ondersteund. Eén van die projecten is het Vooroe-verproject, waarmee begin 1991 een start is gemaakt. Het Vooroe-verproject is een 120 hectare groot buitendijks natuurontwikkelingsgebied waarvan een belangrijk gedeelte is ingericht voor de openluchtrecreatie zoals zwemmen, zonnen, surfen en vissen. Gezien de steeds toenemende belangstelling voor de IJsselmeerkust bestaat er een behoefte aan versterking van de verblijfsrecreatie in de hotelsektor.

De gemeente Wervershoof heeft plannen om in het bestaande Vooroe-verproject een buitendijkse hotelakkommodatie te laten realiseren. De hiervoor in gedachten zijnde lokatie is een plek net ten noorden van Wervershoof-Onderdijk ter plaatse van het Nesbos. Het Nesbos is een al wat ouder dagrecreatieterrein. Het toekomstige hotel kan hier een unieke plek krijgen temidden van de reeds in uitvoering zijnde natuurontwikkelings- en recreatiezone, die zich in de toekomst (buitendijks) uitstrekt van Medemblik tot Andijk.

Gezien het feit dat de gemeente Wervershoof deze hotelontwikkeling niet zelf ter hand wil nemen heeft zij haar idee naar buiten gebracht bij particuliere initiatiefnemers en/of ontwikkelaars.

Stamborg B.V. heeft het buro De Vries en Hopman Management B.V. gevraagd een Position Paper op te stellen voor de ontwikkelings- en exploitatiemogelijkheden van een hotelvoorziening.

Buro De Vries & Hopman Management B.V. is een onafhankelijk management/adviesburo gespecialiseerd in de sektor recreatie, toerisme en sport. Allereerst zal er een ontwikkelingsvisie worden opgesteld, gerelateerd aan de wensen en eisen van de gemeente Wervershoof. Vervolgens zal er voor de voornaamste elementen uit de ontwikkelingsvisie een indicatie worden gegeven over de marktpotentie.

Bijlage 4a

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



GEMEENTE WERVERSHOOF

Postbus 41 - 1693 ZG Wervershoof
 Telefoon 02288 - 7171* Postbank 69748
 Telefax 02288 - 1024 Bezoekadres: Raadhuisplein 1
 Rabobank WFO 36.89.03.567 (postrek. Rabobank: 284450)

ambtenaar: G.M. van Balen
 doorkiezen: 7110

VERZONDEN 23 SEP. 1994

Aan Stamborg Projektontwikkeling
 BV, t.a.v. de heer S. Uilkema

Gemeenteplein 83

8442 MB Heerenveen.

uw brief van:
 uw kenmerk:
 ons kenmerk: 1344
 datum: 22 september 1994
 onderwerp: Hotelplan Nesbos.

Geachte heer Uilkema,

Door u zijn twee modellen aan ons overgelegd voor een mogelijk te bouwen hotelaccommodatie in c.q. nabij het Nesbos in deze gemeente t.w.:

- model A (ligging in het Nesbos)
- model B (ligging in het IJsselmeer)

Inmiddels zijn deze twee modellen door ons beoordeeld op basis van eerder vastgestelde - en u bekende - gemeentelijke uitgangspunten t.w.:

- de Info-notitie
- het programma van eisen
- het ontwerp-bestemmingsplan IJsselmeer.

Onderstaand volgen onze bevindingen.

♦ Karakter

Uitgangspunt is dat een hotel zich richt op de recreatief-toeristische markt in een hoog kwaliteitssegment. Daarnaast is het van belang dat een relatie wordt gelegd met de vraag vanuit het bedrijfsleven in West-Friesland.

De gepresenteerde plannen voldoen naar onze mening aan dit uitgangspunt.

Hoewel nog geen inzicht bestaat in de bedrijfsformule nemen wij aan dat, gelet op de plaats en de aard van de accommodatie, voor een belangrijk deel wordt gemikt op de recreatief-toeristische markt. De ruimten die naast de appartementen in het hotel aanwezig zullen zijn duiden op een brede oriëntatie.

♦ Bedrijfsgrootte/omvang

Gedacht wordt aan een hotel met een verblijfsruimte van maximaal 50 hotelkamers en/of appartementen, een bebouwde oppervlakte van ca. 3000 m2 en een hoogte van maximaal 3 bouwlagen.

In de gepresenteerde plannen komen volgens onze beoordeling ongeveer 60 hotelkamers/appartementen voor. Hoewel hiermee het door ons genoemde aantal wordt overschreden, menen wij dat er sprake is van een reële marge.

Wat oppervlakte betreft komt model A (ligging in het Nesbos) uit op ca. 3.870 m² en model B (ligging in het water) op ca. 4.920 m².

Naar ons oordeel moet het hotelplan beperkt blijven tot een oppervlakte zoals die is weergegeven in model A om te voorkomen dat er sprake zal zijn van een te grote massa in relatie tot de omgeving.

Samenvattend menen wij dat model A redelijk voldoet aan het uitgangspunt ten aanzien van bedrijfsgrootte en omvang. Benieuwd zijn wij wel naar uw overwegingen om op alle punten uit te gaan boven het door ons gegeven programma.

♦ Ruimtelijke integratie.

Gelet op de kwetsbare lokatie op de grens van land en water en met als achtergrond de cultuurhistorisch waardevolle Westfriesse Omringdijk, is bijzondere aandacht vereist voor de ruimtelijke integratie van het hotel in de omgeving.

Wij zijn van mening dat u op dit punt daarin beter bent geslaagd met model A dan met model B.

In model A vertoont de gekozen belijning van het gebouw een relatie met belijningen in het Vooroeverproject (met name Nesbos) en belijning van de bedijking. Het gebouw is van het water af gezien als het ware verweven met de hoogte- en breedtelijnen, zoals die zich in de kustzone manifesteren. Het hotel is gesitueerd tegen de achtergrond van het boscomplex van het Nesbos dat rugdekking geeft aan het bebouwingselement. Een opmerking ten aanzien van dit model is, dat het zich in de volle breedte naar het water toe presenteert.

Graag zien wij dat het gebouw iets meer wordt gedraaid, waardoor het onder een wat grotere hoek ten opzichte van de bedijking komt te staan en de breedte naar de waterzijde wat wordt beperkt. De kijkrichting van het hotel wordt dan wat meer richting Medemblik georiënteerd.

Model B vinden we, wat betreft de ruimtelijke integratie, duidelijk minder geslaagd. In het gebouw is hier met richtingen gewerkt die nauwelijks een verwantschap met de omgeving hebben. Ook door de vooruitliggende situering in het water zal het gebouw zich als een hard element in de omgeving manifesteren.

Kortom, ten aanzien van dit onderdeel bestaat bij ons een duidelijke voorkeur voor model A.

♦ Relatie met recreatievoorzieningen

Uitgangspunt is dat het complex zich moet voegen naar de inmiddels gerealiseerde voorzieningen (dagrecreatie, strand e.d.).

Beide modellen voldoen in meer of mindere mate aan dit uitgangspunt.

voor model B geldt dit het meest. In dit model worden de recreatieve voorzieningen van Nesbos en strand ongemoeid gelaten. Er wordt slechts een toegang gemaakt via het Nesbos met een eigen parkeergelegenheid in dit gebied. Nadeel van dit model is dat de speelgelegenheid en het strand aan de rand van het Nesbos als het ware in de schaduw komen te liggen van het hotel.

Het hotel model A is geprojecteerd in het Nesbos en verbreekt door de huidige situering de verbindingslijn (wandelpad) op het dijkje.

Wij zijn van mening dat daar in ieder geval een logische verbinding voor terug moet komen.

Dat kan op twee manieren: door het gebouw iets in de richting van het water op te schuiven en het pad achter het gebouw langs te projekteren of door het gebouw iets in de richting van het Nesbos op te schuiven en het pad over het hier geprojecteerde strandje te voeren.

Op de overige punten is het plan redelijk geïntegreerd in de recreatieve voorzieningen van de omgeving.

♦ Ontsluiting parkeergelegenheid

Het hotelcomplex zal moeten voorzien in eigen parkeergelegenheid en de ontsluiting zal moeten aantakken op bestaande toegangen.

In dit opzicht voldoen beide modellen aan dit uitgangspunt. De capaciteit van de parkeergelegenheid in relatie tot de omvang van het hotel zal nader bezien moeten worden op het moment dat het hotel zijn definitieve vorm gaat krijgen.

♦ Bedrijfsformule

Het complex zal als eenheid beheerd moeten worden. Ook de appartementen dienen voor een groot deel van het jaar voor verhuur beschikbaar te zijn.

De gepresenteerde modellen geven geen inzicht over de bedrijfsformule.

Daarover dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat de gepresenteerde hotelplannen redelijk voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten.

Nader dient gemotiveerd te worden waarom het programma van eisen uitgaat boven de gemeentelijke uitgangspunten.

Wat betreft het ruimtelijk ontwerp, integratie in de omgeving e.d., hebben wij een duidelijke voorkeur voor model A, met inachtnaam van het bovenstaande inzake de situering van het gebouw.

Het plan geeft geen inzicht in de hanteren bedrijfsformule en in de verhouding openbaar/privéruimte tussen hotelplan en Nesbos. Op dit punt zullen nadere afspraken noodzakelijk zijn.

Tenslotte hechten wij er zeer aan dat de looplijn over het dijkje van het Nesbos, misschien in iets gewijzigde vorm, intact blijft.

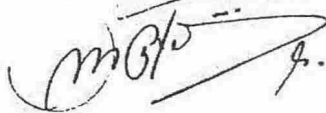
Wat de verdere gang van zaken betreft, menen wij dat de werkzaamheden verder geconcentreerd dienen te worden op één model t.w. model A in aangepaste vorm, zoals bovenbedoeld.

Wij stellen u voor dat aangepaste model te komen presenteren aan de raadscommissie Wonen en Groen op donderdag, 20 oktober a.s.

Wij vertrouwen erop u hiermede voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
De secretaris, De burgemeester,
J.J.H. Schaminée. H.P. Wokke.



en sportcomplex aan
raliteitsweg in Me-
De buit bestond uit
en een geldkist. Een dag
had de verdachte inge-
n in het VVV-kantoor
Dam 2 in Medemblik. Uit
kluis verdwenen onder
950 gulden en VVV-bon-

Nieuwedieper had gezelp.
Hij weigert de namen
zijn partners te noemen.
uit het omvangrijke poli-
ssier is gebleken dat H. en
broer S. H. behoorden tot
nde die in februari, maart
ril West-Friesland onvei-
maakte. Van de inbrekers-
verscheen T. S. (33) afge-
dinsdag voor dezelfde
bank. Tegen hem werd
en maanden cel geëist.

ficier van justitie Visser
een heil in een onderzoek
de gesestesgesteldheid van
pals door de reclassering
s advocate Klaver werd
it. Visser geloofde niet dat
in daartoe gemotiveerd is.
lin strafblad met vern-
stecten — hij ging ook
wee keer toe over de
of tijdens een proeftijd —
officier al veel. Dat mede-
chte G. de J. tegenover de
e H. verantwoordelijk
gesteld voor medeplich-
aan meer inbraken, was
Visser meer dan een ving-
ting dat hier een gewoon-
reker stond. S. is in zijn jeugd sterk ver-
boosd en vertoont daar-
gedragsstoornissen. Hij
in zijn leven achtervolgd
ech. Reden genoeg voor
htbank om meer te willen
over de diepere oorza-
in zijn criminele verleden
gelijke oplossingen voor
s problemen. H. zelf wil,
ks slechte ervaringen
psychiatrie, meewerken
n onderzoek.

informatiestand der Stichting

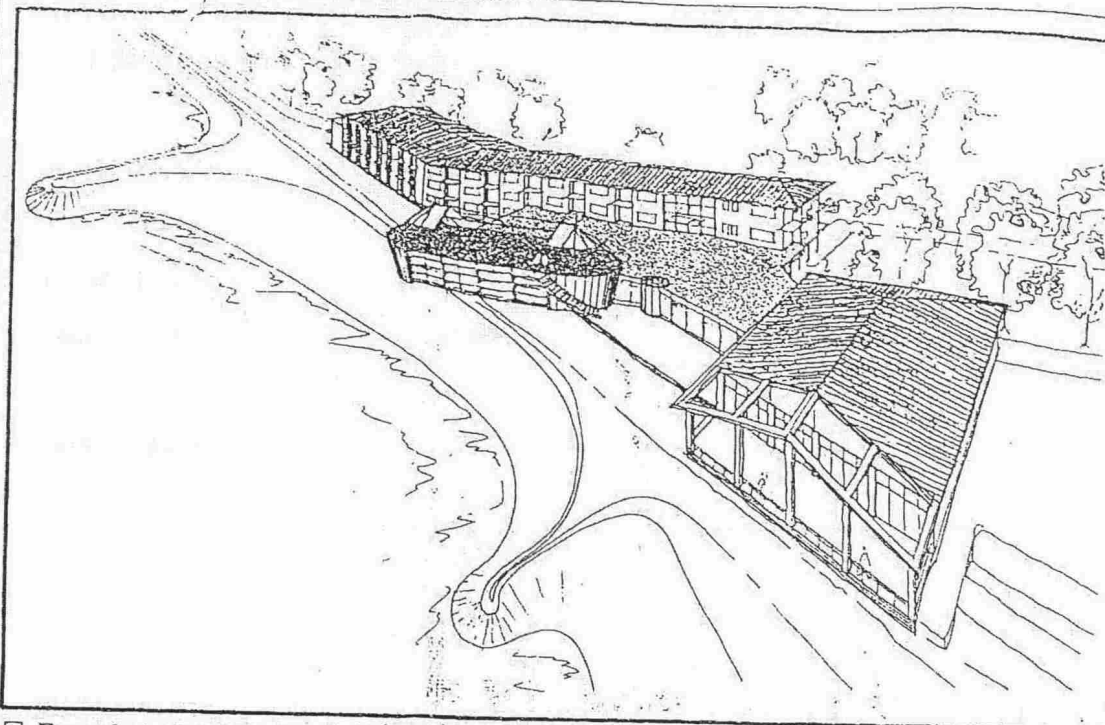
ORN — De Brijder Sticht-
oudt zaterdag onder het
B-day? Be there! op ver-
nde plaatsen in Noord-
diverse activiteiten. In
staat op de hoek Nieuw-
bouw van elf tot drie uur
informatiestand over ver-
en het voorkomen
n. Bezoekers kunnen
aan het rad van avon-
ret vragen over genot-
en. Er zijn prijzen te
l.

unnen vragen worden
over verslavingen als
alcohol en gokken. Ook
voorlichtingsmateriaal
ig. De B-day wordt ge-
in het kader van de Eu-
week van de drugspre-
Op de stand is een spe-
oor dit doel samenge-
agazine voorhanden.

WILL 24/10/11
n de discus-
sie stond gisteravond echter in
het teken van de onderlinge
verhoudingen in de gemeente-

1994 aansluitje zelfs weer in
ere kan worden hersteld,
maakte hem des te vrolijker.
Want dat is in jaren niet goed
gelukt door onderlinge strub-
belingen.

huis van Stede Broec. Want de
degom wilden de bruiloft van hu-
missen. Woensdagmiddag kreeg
echtbaar een auto-ongeluk in
met verwondingen naar het ziele-
maar besloten toch naar het ge-



□ Een schets van het ontwerp voor het Neshotel. Links het gedeelte met hotelappartementen, rechts het restaurant en daar tussenin de centrale hal en toegang tot de zalen.

Plan voor Neshotel met open armen ontvangen

Van een medewerker

WERVERSHOOF — Het
plan voor de bouw van een
vier-sterrenhotel op de Voor-
oever in Wervershoof krijgt
vaste vorm. Gisteravond is
aan de commissie wonen en
groen de tekening gepresen-
teerd. In het oorspronkelijke
ontwerp-plan zijn enkele wij-
zigingen aangebracht. Zo zal
het complex niet, zoals eerder
bedoeld, gedeeltelijk in het
water worden opgetrokken
en is het aantal hotelapparte-
menten teruggebracht van
oorspronkelijk zestig naar 41.

Begin dit jaar kwamen de
plannen voor een hotel bij het
Nesbos voor het eerst naar bui-
ten. De gemeente was toen in
een ver gevorderd stadium met
de ontwikkeling. Voor de bouw
van het hotel, dat ter hoogte
van de Droge Wijmersweg
moet komen, was toen al een
haalbaarheidsonderzoek ge-
daan. De gemeente heeft ver-
volgens contact gezocht met
Stamborg Projectontwikkeling
in Heerenveen. De besprekin-
gen met dit bureau waren nu
zover gevorderd dat het plan,
naar een ontwerp van Alynia
Architecten in Harlingen, aan

de commissie gepresenteerd
kan worden.

Volgens S. Uilkema van
Stamborg is al anderhalf jaar
gezamenlijk aan het plan ge-
werkt. „Dit is nu het eindresul-
taat, waarvan wij vinden dat
het goed is.” Architect Rob
Louët Feisser van Alynia gaf
vervolgens uitleg van het ont-
werp. „Uitgangspunt is ge-
weest dat het bestaande par-
keerterrein voor het surf- en
spatelstrand gehandhaafd
moest blijven. Daarvoor moest
het hotel wat opschuiven.”

Volgens Louët Feisser is het
gebouw in drie massa's opge-
deeld. Het hotelgedeelte, dat
zicht geeft op de strandjes en
het IJsselmeer, zal in drie
bouwlagen worden opgetrok-
ken. Dat hotelgedeelte is door
een centrale hal en enkele za-
len verbonden met het restau-
rant. Bij het restaurant bevin-
den zich naast de keuken nog
enkele personele ruimten.

Voor de toegang vanaf de dijk
naar het complex is nog geen
definitieve oplossing. Volgens
Louët Feisser kan dat via het
bestaande parkeerterrein.
Maar evengoed kan aan de an-
dere kant een afrit worden ge-
maakt die uitkomt op het voor
het hotel in te richten parkeer-

terrein. Vast staat dat er, nu er-
van is afgezien het hotel gedeel-
telijk in het water op te trek-
ken, een doorlooproutte blijft
langs het strand. Wervershoof
richt zich met het hotelplan op
de recreatief-toeristische
markt. De zalen bieden plaats
aan gezelschappen van hon-
derd personen en zijn geschikt
voor congressen maar ook voor
bruiloften. Het restaurant
krijgt 150 zitplaatsen.

Wennen

De commissie had op het
plan weinig aan te merken. „Je
moet aan het plaatje wennen”,
vond N. Kuin (CDA). Op zijn
vraag of voor het hotel een
stukje privéstrand geclaimd
zou worden kreeg hij een ont-
kennend antwoord. VVD'er A.
Visser noemde het een speels
plan dat goed in het Nesbos
past. Volgens Uilkema van
Stamborg zal het surfen door de
komst van het hotel toenemen.
Het enige bezwaar kwam vanaf
de tribune van een woordvoer-
der van de Vereniging tot Be-
houd van het IJsselmeer. „De
Vooroever wordt nu niet ge-
bruikt waarvoor hij aan de bur-
ger is verkocht.”

Het college gaat nu bekijken
hoe de plannen verder moeten
worden uitgewerkt.

N
Z

O
het
Wes-
tera-
ring-
len
zake
vuur-
te v-
ciële
die
maa

M
zich

Be-
teg-
val

OB
Burg-
de D-
len B-
tegen
nieuw
hebbe
koms

Me-
de bo-
bedoe-
de wi-
veer
eerste
noem-
ners v-
keers-
komt.

De
de Bu-
houde
acht
lichtin-
bronds-
de O-
bezwa-
kening

Vra-
bon

ABE
trole
drijfsa-
fen op
dijk te
dagmo-
uitged-
de
twee
rijtijde
lading
vaarlij
totaal
zoekt

Bijlage 5

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



GEMEENTE WERVERSHOOF

Postbus 41 • 1693 ZG Wervershoof
 Bezoekadres: Raadhuisplein 1 • Wervershoof
 Telefoon (0228) 58 71 71 • Telefax (0228) 58 10 24
 Rabobank WFO 36.89.03.567(postrek. Rabobank 284450) • Postbank 69748
 Internet: www.wervershoof.nl • e-mail: info@wervershoof.nl

sector: Ruimte
 ambtenaar: G.M. van Balen
 doorkiezen: 587110

VERZONDEN 23 OKT. 2001

Aan V.d. Wal beheer BV/L.Z.I. Investments BV
 t.a.v. de heer U. van der Wal
 Postbus 52
 1780 AB Den Helder.

Uw brief van: 19 maart 2001
 Uw kenmerk:
 ons kenmerk: 1508
 datum: 22 oktober 2001
 onderwerp: Voorontwerp Wijzigingsplan "IJsselmeer-Appartementenhotel Nesbos".

Geachte heer V.d. Wal,

Naar aanleiding van uw reactie op het eerste voorontwerp van bovengenoemd Wijzigingsplan, delen wij u het volgende mede.

Bij u leeft de mening dat er een appartementencomplex gerealiseerd gaat worden, terwijl in het voorontwerp over een appartementenhotel gesproken wordt. U verzoekt deze omschrijving te wijzigen.

Wij zullen aan dit verzoek niet tegemoet komen, omdat de term appartementenhotel beter aansluit bij de horecabestemming.

De gronden zijn bestemd voor horecadoeleinden. Dit betekent dat de appartementen een functionele relatie moeten hebben met de horecabestemming. Dit wordt het best tot uitdrukking gebracht door de term appartementenhotel. Wij blijven van mening dat deze functionele relatie een voorwaarde is voor de totstandkoming van het hotel.

Verder heeft het Bureau Alynia Architecten ons enkele wijzigingen toegezonden van de tekeningen uit 1998. Dat betreft:

- de wijziging van de functie kuuroord naar een vrij indeelbare multifunctionele ruimte, "omdat de toekomstige gebruiker nog niet bekend is".
- het vergroten van de kelder onder de multifunctionele ruimte.
- het aanbrengen van garages en bergingen onder de appartementen in verband met:
 - noodzaak van een bergingruimte bij de appartementen;
 - een kleiner aantal auto's op het terrein rond het appartementenhotel.
- flexibele invulling van de beheerderswoning, in verband met het nog niet bekend zijn van de toekomstige gebruikers.
- wijziging van de gesloten gevel ter plaatse van de galerij van de appartementen naar een galerij met een open gevel.

Een wijziging van de functie kuuroord naar een vrij indeelbare functionele ruimte is gelet op het beoogde doel voor ons niet acceptabel. Daarover zijn ook afspraken gemaakt en in de realiseringsovereenkomst vastgelegd.

Een vergroting van de ruimte onder het hotel is acceptabel ten behoeve van de aanleg van een ruimte voor auto's c.q. garages. Door de realisering van zo'n ruimte kan de hoeveelheid parkeergelegenheid buiten het hotel worden beperkt. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan een essentiële opmerking van het provinciebestuur (zie bijlage C). Overigens mag de realisering van garages onder het gebouw niet leiden tot een grotere hoogtemaat van het gebouw.

Het realiseren van bergingen in deze kelderruimte is niet aanvaardbaar. Wij benadrukken dat het recreatief gebruik van de appartementen in relatie tot de horecabestemming een absolute eis blijft. Bij dit gebruik past niet de realisering van berguimtes.

Een flexibele invulling van de beheerderswoning is slechts acceptabel voorzover het gaat om de indeling binnen de woning. Voorop staat dat de aanwezigheid van de beheerderswoning een absolute voorwaarde is.

Een wijziging van de gesloten gevel van de galerij naar een open gevel is binnen de gebruikelijke bouwkundige eisen acceptabel.

Voorts zenden wij u hierbij de reacties van:

a. het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen (bijlage A).

Wij verzoeken u hiervan goede nota te nemen en ons mede te delen of u aan de gestelde eisen kunt voldoen om voor een ontheffing van de Keur in aanmerking te komen.

Overigens merken wij op dat de voorwaarden van het Hoogheemraadschap er niet toe mogen leiden dat het gebouw hoger wordt.

b. het Recreatieschap Westfriesland (bijlage B).

Wij gaan er vanuit dat aan de voorwaarden van het Recreatieschap wordt voldaan.

c. de provincie Noord-Holland (bijlage C).

Ook van deze reactie verzoeken wij u goede nota te nemen.

Door het realiseren van garages onder het gebouw kan het aantal parkeerplaatsen buiten het gebouw worden verkleind. De substantiële afname van het bomenbestand zal hierdoor eveneens verkleinen.

Al eerder hebben wij benadrukt dat het eventueel realiseren van garages onder het gebouw niet mag leiden tot een grotere hoogte van het gebouw.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Een afschrift van deze brief hebben wij gezonden aan Alynia Architecten, het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen en het Recreatieschap Westfriesland.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,

De secretaris,

mw. mr. A.G.M. van der Knaap.

De burgemeester,

mw. J.M. van Wel-Karbet.



Bijlage 6

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten

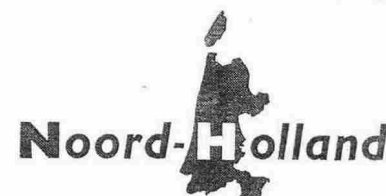


Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

archief

Datum - 2 AUG. 2007

Ons kenmerk 2007-44506



Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Onderwerp Wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
Wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos.

Burgemeester en Wethouders
van Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) diverse

Behandeld door J.G. van Turen
E-mail turenj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 3917

Uw kenmerk 8914

VERZONDEN - 2 AUG. 2007

Geacht college,

U hebt bij brief van 12 juli 2007 verzocht om uw besluit van 10 juli 2007 tot vaststelling van het "Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos" van het bestemmingsplan "IJsselmeer" goed te keuren. Wij hebben uw verzoek als volgt beoordeeld.

Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Voorafgaande aan de mogelijkheid om op grond van artikel 11 lid 1, slotzin, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zienswijzen te kunnen indienen, is inspraak geboden overeenkomstig de inspraakverordening als bedoeld in artikel 150 van de Gemeentewet.

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 15 februari 2007 gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te brengen.

Het verzoek om goedkeuring is op 13 juli 2007 verzonden. De termijn waarbinnen wij onze beslissing bekend moeten maken eindigt daarom op 6 september 2007.

Het plan voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan "IJsselmeer". Aan de eisen die de wet stelt aan het volgen van deze procedure is voldaan. Tegen het plan zijn zienswijzen ingebracht.

bestemmingsplan zijn gesteld. Uit planologisch en beleidsmatig oogpunt hebben wij geen bezwaren tegen dit wijzigingsplan. Ook kunnen wij ons vinden in de door het gemeentebestuur gegeven reactie op de zienswijzen, zoals verwoord in de bij dit besluit gevoegd bijlage 1.

Het gemeentebestuur heeft genoegzaam aangeven dat het wijzigingsplan binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan "IJsselmeer" is geprojecteerd. Ook is op verantwoorde wijze ingegaan op het relevante provinciale beleid, mede in relatie tot de beoordeling van de kenbaar gemaakte zienswijzen van reclamanten, voor zover deze in de besluitvorming konden worden betrokken. Bovendien heeft het gemeentebestuur op afdoende wijze aandacht besteed aan aspecten als flora en fauna, cultuurhistorie, water, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Conclusie

De door reclamanten bij u ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om aan het plan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid.

Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Wij menen dat het wijzigingsplan goedgekeurd kan worden.

Beslissing

Wij besluiten:

het besluit van burgemeester en wethouders van Wervershoof tot vaststelling van het "Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos" van het bestemmingsplan "IJsselmeer" goed te keuren en een afschrift van dit besluit te zenden aan reclamanten voornoemd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



sectormanager Vergunningen
J. Broek

BIJLAGE 1. Behorende bij het college besluit van d.d..... betreffende de vaststelling van het *Wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos* door het college van burgemeester en wethouders.

A. INLEIDING

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft overeenkomstig artikel 11 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) juncto artikel 11 van het bestemmingsplan "IJsselmeer" met ingang van 15 februari 2007 twee weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. De termijn om bedenkingen in te dienen eindigde op woensdag 28 februari 2007. Van de terinzagelegging is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het huis-aan-huisblad *De Binding* van 14 februari 2007. De advertentie is als bijlage 1 bij het collegebesluit gevoegd.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij het college, betreffende het *Wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos*, is gebruik gemaakt door:

1. Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, Zaandam;
2. Stichting verantwoord beheer IJsselmeer (VBIJ), Postbus 257, Castricum;
- 3. Sylvia Cool, Nes 138, Onderdijk;
- 4. K. Grent, Simon Koopmanstraat 101, Wervershoof;
- 5. Dorpsraad Onderdijk, C. Haakman (voorzitter), Dirk Bijvoetweg 4, Onderdijk;
6. R. Wijngaarden namens nog 34 inwoners van onder andere Wervershoof, Onderdijk, Medemblik, Opperdoes en Oostwoud, Droge Wijmersweg 5-127, Wervershoof;
- 7. Miryam de Brouwer, Onderdijk 191;
8. H.A. Kruizinga en B. Poot, namens nog 12 andere bewoners aan de Onderdijk, Onderdijk 261, Wervershoof;
- 9. Tinie Manshanden, Nes 90, Onderdijk, Wervershoof;
10. Hans Koller, Onderdijk 291, Wervershoof;
- 11. Th. Steltenpool, Onderdijk 149, Wervershoof;
- 12. Ellen Haakman, De Pijp 5, Wervershoof;
- 13. Els Vermuyten, Slikkerdijk 89, Wervershoof;
14. Y.J.L. Mastenbroek en C.J.G. Grooteman, namens nog 18 bewoners aan de Onderdijk en de Dirk Bijvoetweg, Oosterdijk 8, Medemblik;
- 15. J. Homan en H. Vastenhoud, Nes 226, Wervershoof;
16. F. van Dammen, Droge Wijmersweg 5-122, Wervershoof;
- N.O. 17. Astrid Botman en Frank Bakker (Nes 154), Kees Grent en Yvonne Loos (Nes 156) en M. v.d. Gragt en Ron Bakker (Nes 150), Wervershoof;
- 18. M.D.G. Weel-Steltenpool en J.J.C. Weel, Onderdijk.

Ontvankelijkheid

Om te bepalen of de indieners van de bedenkingen ontvankelijk zijn, is een tweetal zaken van belang:

- a. zijn de bezwaren binnen de gestelde termijn bij de gemeente binnengekomen;
- b. kunnen de indieners van de bedenkingen als belanghebbende worden aangemerkt.

Ad. a

Uitgaande van het feit dat de bedenkingen op uiterlijk 28 februari 2007 bij de gemeente moeten zijn binnengekomen, zijn niet alle schriftelijke bedenkingen tijdig ingediend, zodat niet alle reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk zijn. Niet ontvankelijk zijn de bedenkingen genoemd onder de nummers 15 tot en met 18. Deze zijn immers niet binnen de gestelde datum binnengekomen, terwijl er tevens niet kan worden vastgesteld of ze binnen de gestelde datum zijn verzonden.

Ad b.

In artikel 1:2 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is het begrip belanghebbende als volgt gedefinieerd: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Om als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 lid Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijk persoon een voldoende objectief, actueel en eigen, persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit. Bij de beantwoording van de vraag of iemand kan worden aangemerkt als belanghebbende is vooral bepalend of men zicht op het bouwplan heeft en men in de nabijheid van het (bouw)plan woont. Noch in de literatuur, noch in de jurisprudentie valt echter een keiharde afstandseis te vinden waarbinnen iemand nog als belanghebbende kan worden gezien. Dit is elke keer weer afhankelijk van de omstandigheden van het geval en wordt ook bepaald door de ruimtelijke effecten en de planologische uitstraling van het bouwplan en de invloed die het heeft op de omgeving.

Als deze formulering wordt toegepast op de indieners van zienswijzen op het wijzigingsplan Nesbos moet geconcludeerd worden dat een groot deel van de reclamanten niet als belanghebbende kan worden gezien. Zeker daar waar het bewoners uit Medemblik, Oostwoud, Opperdoes, Amsterdam en Wervershoof (dorp) betreft, gaat het zicht- en nabijheidscriterium niet op. Ook een deel van de reclamanten woonachtig in Onderdijk zal op een zodanige afstand van Het Nesbos wonen dat er geen sprake kan zijn van 'zicht' of 'nabijheid', terwijl er verder ook geen specifieke omstandigheden zijn op grond waarvan zij als belanghebbende beschouwd kunnen worden.

Op grond van bovenstaande criteria zijn wij van mening dat een deel van de mensen wonende aan de Oosterdijk c.q. Onderdijk als belanghebbenden beschouwd kunnen worden. De grens hebben wij gesteld richting de kern Onderdijk ter hoogte van het bord van de bebouwde kom staande op de dijk ter hoogte van de woning plaatselijk bekend als Onderdijk 233. Richting Medemblik hebben wij de grens gesteld ter hoogte van het stoomgemaal De Vier Noorder Koggen. Richting de Droge Wijmersweg c.q. De Vlietlanden hebben wij de grens gesteld tot en met de recreatiewoningen staande aan de Boonlaan. Dit betreft de woningen Droge Wijmersweg 5 nummer 1 t/m 44.

Dit betekent dat de indieners zienswijze onder nummer 3, 4, 7, 9, 11, 12 en 13 in ieder geval niet ontvankelijk worden verklaard in hun bedenkingen.

De overige brieven zijn getekend door mensen die binnen genoemde grenzen wonen en die buiten deze grenzen wonen. De laatste groep personen, dat wil zegen: de mensen die buiten genoemde grenzen wonen, worden ook niet ontvankelijk verklaard in hun bedenkingen.

Rechtspersonen

Ten aanzien van rechtspersonen (organisatie en instanties) is bepaald dat mede als hun belangen worden beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Wat de organisatie en instanties betreft, is het voor de beoordeling van het al dan niet belanghebbende zijn relevant of in de statuten wordt uitgegaan van doelstellingen met betrekking tot datgene dat met het plan voor het appartementenhotel in het geding is. Met betrekking tot de Milieufederatie Noord-Holland en Stichting Verantwoord Beheer IJsselmeer (SVBI) blijkt uit hun statuten dat hun doelstelling zodanig is geformuleerd dat het

aannemelijk is dat zij door het besluit tot wijziging van de bestemming rechtstreeks worden getroffen in een belang dat zij in het bijzonder behartigen. Dit geldt niet voor de Dorpsraad. Blijkens de statuten heeft de Dorpsraad ten doel de bevordering van de leefbaarheid van het dorp Onderdijk en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woord. Deze doelstelling is onvoldoende concreet en te algemeen geformuleerd om aan te nemen dat de Dorpsraad door het besluit tot wijziging rechtstreeks wordt getroffen in een belang dat zij in het bijzonder behartigd. De Dorpsraad is daarom in tegenstelling tot de Milieufederatie en de SVBIJ niet ontvankelijk in zijn zienswijze. De heer Haakman geeft echter namens de Dorpsraad aan in principe niet tegen het realiseren van een hotelaccommodatie met restaurant-, kuur- en andere faciliteiten te zijn. Wij zijn uiteraard content met de mening van de Dorpsraad, omdat hieruit blijkt dat er maatschappelijk draagvlak bestaat voor een dergelijke accommodatie in Wervershoof. Ook in het vigerend recreatiebeleid is aangegeven dat er binnen de gemeente behoefte is aan een hoogwaardiger en gevarieerdere vorm van verblijfsrecreatie. De heer Haakman stelt nog wel een aantal zaken aan de orde. Deze zaken hebben wij ten overvloede bij de beantwoording van de zienswijze meegenomen.

Beantwoording alle ingediende zienswijzen

Het feit is dat de binnengekomen zienswijzen over het algemeen op dezelfde onderwerpen ingaan, waarmee het dus in materiële zin niet veel uitmaakt of een (rechts)persoon wel of niet ontvankelijk zal worden verklaard in zijn of haar bedenkingen. De mensen die zienswijzen hebben ingediend, maar die geen belanghebbenden zijn, zien hun zienswijzen dus wel beantwoord.

In het navolgende zijn de (ontvankelijke) schriftelijke bedenkingen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is een indeling op onderwerp gemaakt. Achter het onderwerp is tussen haakjes aangegeven welke personen bedenkingen betreffende het onderwerp hebben ingediend. Ten aanzien van elk onderwerp is tevens aangegeven of de bedenkingen gegrond zijn verklaard.

B. BEANTWOORDING BEDENKINGEN

Provinciaal beleid (briefnummers 1, 2, 8)

Gesteld wordt dat Het Nesbos deel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Daarnaast is het provinciaal beleid erop gericht buitendijkse stedelijke ontwikkelingen tegen te gaan op basis van zowel landschappelijke als natuurlijke motieven. Binnen de PEHS heeft het Nesbos een recreatiebestemming voor extensieve dagrecreatie. Op deze wijze is medegebruik van de PEHS op een verantwoorde wijze ingepast. Rust, ruimte en duisternis moet hier gehandhaafd blijven.

In het Streekplan (2004) is het gebied dan ook aangemerkt als 'uitsluitingsgebied'. Een verbod op nieuwe stedelijke functies in uitsluitingsgebieden is een essentiële beleidslijn van de provincie Noord-Holland. Reclamanten concluderen zelf echter ook dat de provincie bij brief van 19 juni 2006 aangeeft het plan goed te keuren.

Verder zou er een beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan moeten zijn gevoegd en zou er een Strategische Milieubeoordeling gemaakt moeten zijn.

Reactie: Door een drietal indieners van bedenkingen is aangegeven dat het wijzigingsplan in strijd is met het vigerend provinciaal beleid, zoals neergelegd in het *Streekplan, Ontwikkelen met kwaliteit* (2004). Specifiek wordt aangegeven dat het appartementenhotel binnen de PEHS zou liggen. Dit is echter onjuist. Ter plaatse

van het Nesbos is op de bij het Streekplan behorende kaarten goed na te gaan dat de PEHS zich hier niet bevindt. Ook op de kaart behorende bij het besluit van GS van 2 november 2004 tot aanwijzing van de PEHS is te zien dat het Nesbos niet tot de PEHS behoort.

De opmerking dat het buitendijkse deel in het Streekplan is aangewezen als 'uitsluitingsgebied' is wel correct. Dit zijn gebieden die niet voor verdere c.q. meer omvangrijke stedelijke functies in aanmerking komen om redenen van natuur, milieu, landschap, cultuurhistorie en waterhuishouding of andere ruimtelijke redenen. Ingevolge kaart 3 van het Streekplan (specificatie uitsluitingsgebieden) is Het Nesbos aangewezen vanwege het waterbeheer en de kustveiligheid.

In ieder geval wenst de provincie niet dat in de uitsluitingsgebieden uitbreidingen van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies van een grotere schaal plaatsvinden. In deze gebieden is er wel ruimte voor incidentele, kleinschalige ontwikkelingen. Niet-stedelijke functies in een groene setting maar wel met aanzienlijke ruimtelijke consequenties (bijvoorbeeld campings, dagrecreatieterreinen, golfterreinen) acht de provincie in beginsel ook mogelijk, mits toegelaten door het bij de gebiedscategorie behorende beleid of wetgevende kader.

In het Streekplan is echter ook aangegeven dat aan het toerisme in Westfriesland een hoge prioriteit wordt toegekend. Als doelen zijn gesteld: het vergroten van de aantrekkingskracht en de bekendheid van de IJsselmeerkust in combinatie met het cultureel erfgoed.

Tegen deze achtergrond heeft de provincie bij brief van 19 juni 2006 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Dit mede vanwege het feit dat in voldoende mate met eerder gemaakte opmerkingen rekening is gehouden. Deze eerdere opmerkingen, genoemd in de brieven van 8 mei 2001 en 4 november 2005 (die overigens ook in de bijlage van het bestemmingsplan zijn opgenomen) hebben met name betrekking op de situering van de bebouwing en een gelede opbouw voor wat betreft de bouwhoogte. Dit om een goede landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. Nu aan deze opmerkingen is tegemoetgekomen en de situering van het gebouw en de gelede opbouw in het wijzigingsplan is vastgelegd, acht de provincie het plan kennelijk in overeenstemming met zijn beleid. Op de schaal van het IJsselmeer is het appartementenhotel door de provincie dan kennelijk als kleinschalige bebouwing beschouwd.

Wat de opmerking betreft dat er een beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan gevoegd moet zijn, merken we het volgende op: alle aspecten waaruit volgens het provinciaal beleid een beeldkwaliteitsplan moet bestaan, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt echter niet expliciet van een beeldkwaliteitsplan gesproken, omdat de planontwikkeling al was gestart voordat de voorwaarde van een beeldkwaliteitsplan in het provinciaal beleid is verschenen. Inhoudelijk zijn de beeldkwaliteitsaspecten, zoals gezegd, wel opgenomen in het bestemmingsplan. In het Streekplan staat overigens dat er geen juridische eisen worden gesteld aan de vorm van het Beeldkwaliteitsplan. Het kan onderdeel uitmaken van de toelichting van een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) of van een ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit. In casu wordt daar dus aan voldaan.

Voor de noodzaak van het doen van een Strategische Milieubeoordeling wordt verwezen naar bladzijde 12 van de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan waarin wordt ingegaan op het aspect van een Strategische Milieubeoordeling.

Hieruit blijkt dat met de bebouwing van het complex geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn en dus een Strategische Milieubeoordeling niet verplicht is.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet
(briefnummers 1, 2, 3, 6, 8, 12, 13)

Gewezen wordt op het effect van dit plan op het IJsselmeergebied, dat is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. De externe werking van deze gebieden is ten aanzien van dit plan van toepassing. Direct noordelijk en zuidelijk van Het Nesbos ligt een tweetal natuurontwikkelingsgebieden. Dit zijn belangrijke vogelreservaten. Sinds het begin van de jaren negentig heeft het vooroeverproject een grote ontwikkeling doorgemaakt en is uitgegroeid tot een belangrijke rust-, broed-, en foerageerplaats voor trekvogels.

In het plan ontbreekt eveneens een toetsingskader in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet betreffende de cumulatieve effecten. Verder wordt erop gewezen dat er geen strategische milieubeoordeling is gemaakt en dat er geen alternatieven zijn onderzocht.

(8)

Het onderzoek dat in het bestemmingsplan is aangehaald is verouderd, te beperkt van opzet en slechts geldend voor het Nesbos zelf. De volgende punten worden opgemerkt:

- het appartementencomplex zal een barrière vormen tussen het westelijk en oostelijk deel van de vooroevers waardoor er minder interacties plaatsvinden tussen soorten;
- de natuur zal langdurig hinder ondervinden van de bouwactiviteiten.

Verder wordt gesteld dat nader onderzoek nodig is naar de cumulatieve effecten op de natuur, vanwege:

- de nieuwbouw van 63 appartementen aan de andere kant van de dijk, dan wel een stacaravanpark;
- een nieuwe woonwijk in Onderdijk van maximaal 120 woningen;
- de effecten van lichtvervuiling van het appartementencomplex;
- de kassenbouw wordt ook nog steeds gestimuleerd, ook dit brengt lichtvervuiling met zich mee.

Reactie: Ten behoeve van het wijzigingsplan om het appartementenhotel mogelijk te maken, is in 2002 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bestemmingsplantoelichting aangehaald. Het onderzoeksrapport concludeert dat de voorgenomen bebouwing geen bedreiging vormt voor kwalificerende soorten. Dit vanwege het feit dat het beheer, de inrichting en het gebruik van het plangebied ook in de bestaande situatie geen functie vervult als broed-, rust-, en/of foerageergebied voor kwalificerende soorten. Dit geldt ook voor het open water van het IJsselmeer direct grenzend aan het plangebied. Eventuele versturende activiteiten kunnen tot gevolg hebben dat rustende of foeragerende vogels op het open water zich enkele tientallen meters verplaatsen, bijvoorbeeld in de richting van de nabijgelegen natuurvriendelijk ingerichte oevers of verder het IJsselmeer op. Geconcludeerd wordt dat dit niet leidt tot significante gevolgen voor de in de Speciale Beschermingszone IJsselmeer (inmiddels Natura 2000-gebied geheten) voorkomende kwalificerende vogelsoorten. Hiermee wordt duidelijk dat er wel degelijk naar de effecten van het appartementenhotel op de omgeving is gekeken. Een aan de hand van dit

onderzoek verkregen ontheffing, waarvan het geldigheidstijdvak overigens nog niet is verstreken, bevestigt dit nog eens.

Omdat dit plan vanuit ecologisch oogpunt acceptabel is, is een beoordeling van cumulatieve effecten als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving niet aan de orde.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Beperking openheid

(briefnummers 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

Er is al veel verrommeling langs dit deel van de kust, waar de cultuurhistorische Omringdijk een waardevol onderdeel van is. Verdere verdichting moet worden voorkomen. De dominantie van het voorgenomen complex van 12 meter hoog en een oppervlakte van circa 1500 m² zal groot zijn. Het aan het zicht onttrekken van de forse bebouwing zal slechts zeer beperkt mogelijk zijn. De vanuit historisch perspectief geziene weidsheid van het gebied, dat nu nog de kenmerken van rust, ruimte en natuur kent, is met de komst van het complex voorgoed doorbroken. De rust en de ruimte vormt juist de grootste recreatieve trekpleister. Zelfs projectontwikkelaars zijn in gaan zien, zo blijkt uit de landelijke dagbladen, dat er grenzen zijn aan het stelselmatig vernielen van de open ruimten.

Reactie: Door middel van dit wijzigingsplan voor het realiseren van een appartementenhotel wordt gebruik gemaakt van een planologische mogelijkheid die vanaf halverwege de jaren negentig van de vorige eeuw op het gebied rust. Toentertijd zijn er voorwaarden opgesteld waaraan het complex moet voldoen. Gelet op de locatie is toen al gesteld dat er bijzondere aandacht is vereist voor de ruimtelijke integratie van het hotel in de omgeving. Daarbij is met name aandacht gegeven aan de plaats van het gebouw in de omgeving, de bouwvorm en de landschappelijke inpassing. In het nu voorliggende wijzigingsplan is op al deze aspecten ingespeeld. Zo is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die er liggen om het gebouw op een verantwoorde wijze in te passen in de omgeving. Bovendien is uitgegaan van nieuwe beplanting tussen het gebouw en de dijk, waardoor groene contouren ontstaan die het gebouw grotendeels aan het zicht zullen onttrekken.

In dit kader kan ook worden gewezen op onze reactie op de tweede opmerking (overeenstemming met provinciaal beleid). Hierin is uiteengezet dat, door tegemoet te komen aan de door de provincie gestelde voorwaarden aan de inpassing en het gebouw, tot een inrichting is gekomen waar ook de provincie mee kan instemmen.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Relatie met andere ontwikkelingen

(briefnummers 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14)

Hoe verhoudt de ontwikkeling van het appartementencomplex zich tot de plannen van Medemblik voor een hotel/kuuroord op nog geen vijf kilometer afstand. Daarnaast is recreatieterrein Groote Vliet enorm uitgebreid en wordt naast het stoommachinemuseum nog eens een recreatieterrein ontwikkeld. Verder worden genoemd: Camping Vislust, Bungalowpark De Vlietlanden, Camping Zuiderzee, Hotel/café De Vooroever, Café/zalencentrum de Welkomst, Speeltuin Neshof en de Midgetgolfbaan. Dit alles nog

geen 10 minuten van elkaar verwijderd. Het lijkt zeer noodzakelijk om een behoefteonderzoek te doen naar alle voorgestelde functies van het complex. Ook voor de werkgelegenheid is het appartementencomplex niet noodzakelijk. Wervershoof en Medemblik zijn gunstig gelegen, wat voldoende perspectief voor andere branches biedt. Gevraagd wordt wat de beoogde doelgroep van het hotel c.q. het appartementencomplex is. Daarnaast wordt verwacht dat de huurders van het complex zich meer op Medemblik zullen richten waardoor het een onnodige ontwikkeling is voor de gemeente Wervershoof.

Reactie: In het overgangsgebied van water en land, langs de IJsselmeerkust, is sprake van een aantrekkelijk gebied dat door steeds meer recreanten en toeristen wordt gewaardeerd. De combinatie van recreatie en natuurontwikkeling is al jarenlang een speerpunt van beleid in deze zone. Nog steeds, zo blijkt uit het provinciaal beleid, wordt een hoge prioriteit toegekend aan het vergroten van de aantrekkingskracht en de bekendheid van de IJsselmeerkust. Het aan kunnen bieden van een grotere variatie in (verblijfs)recreatievormen, die bijdragen aan de seizoensverlenging, maakt hier deel van uit. Het appartementenhotel vormt een aanvulling op het reeds bestaande en in ontwikkeling zijnde recreatieve aanbod in de directe omgeving en is ons inziens hiermee een geoorloofde ontwikkeling. Uit het voorgaande blijkt dat het versterken van de recreatieve structuur en de recreatiesector het primaire doel zijn van het plan en niet, zoals de bezwaarmakers aangeven, een groei van de werkgelegenheid. Het appartementenhotel draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardig en meer gespreid aanbod in de verblijfsrecreatie en is tevens van belang voor de seizoensverlenging. Overigens zijn de aangehaalde, ontwikkelingen in de omgeving voor het merendeel bestaande (recreatie)bedrijven die op dezelfde locatie hun bedrijfsvoering aanpassen en kwalitatief verbeteren en die zich bovendien niet bezig houden met de verhuur van appartementen. Er is in die gevallen geen sprake van (vergelijkbare) nieuwe bedrijven en daarmee ook geen toestroom van meer toeristen/recreanten, zoals wordt gesuggereerd. Daarnaast bestaan de aangehaalde projecten en (recreatie)bedrijven voor een gedeelte uit voornemens in plaats van concrete plannen. Alleen plannen waarvoor een uitvoeringstitel bestaat kunnen door het college beoordeeld worden.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Infrastructuur

(briefnummers 3, 7, 9, 14)

De huidige infrastructuur is niet toereikend om de verwachte toevoer van mensen te kunnen opvangen. De weg zal aangepast moeten worden, wat weer consequenties heeft voor het landschap en de weidsheid. Dit is onwenselijk. Er moet nog onderzoek plaatsvinden naar de te verwachten overlast voor de dorpskern Onderdijk.

Reactie: Zoals ook al in het voorgaande aangegeven, moet de ontwikkeling van het appartementencomplex in de context van het IJsselmeer als een kleinschalige ontwikkeling worden gezien (zie o.a. onder het kopje 'Provinciaal beleid'). Mede gezien het feit dat Het Nesbos ook in de huidige situatie een recreatieve functie vervult, en op mooie dagen een grote stroom bezoekers trekt, zijn wij van mening dat de huidige infrastructuur de geringe toename van bestemmingsverkeer voor het relatief kleine aantal appartementen moet kunnen verwerken. De betekenis

van de verkeerstoename is relatief, mede vanwege het feit dat de appartementen het gehele jaar door zullen worden verhuurd. Er vindt hiermee, ten opzichte van het dagrecreatieterrein, een grotere spreiding van het verkeer plaats.

Aanpassing van de infrastructuur, anders dan de toegangsweg naar het appartementenhotel, is dan ook niet noodzakelijk.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Functie van Het Nesbos

(briefnummers 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14)

Het Nesbos zal zijn huidige functie van lichte dagrecreatie verliezen. Een groot hotel en horeca betekent meer mensen, meer auto's en meer vervuiling, kortom een enorme aanslag op een klein gebied. Het verliezen van een kleine strook dagrecreatieterrein heeft grote gevolgen voor meer dan alleen Het Nesbos. De voorgestelde vernietiging van Het Nesbos leeft erg onder de mensen. Het heeft een belangrijke recreatieve waarde voor de bewoners van onder ander Wervershoof, Onderdijk en Medemblik.

Reactie: De precieze locatie van het appartementenhotel is bij het huidige parkeerterrein richting het water gelegen. Dat hiermee een stuk van het openbaar gebied niet meer door dagrecreanten gebruikt kan worden kan niet worden ontkend. Het merendeel van het vrij toegankelijke gebied blijft echter in tact, inclusief een groot deel van de waterkant. Het grootste gedeelte van het terrein zal dan ook niet de dagrecreatieve functie verliezen. Ook het huidige parkeerterrein blijft in tact. De bezoekers van het appartementenhotel zullen onder of direct bij het gebouw parkeren, waarmee de parkeerdruk niet groter zal zijn dan in de huidige situatie. Bovendien is het parkeren bij het nieuwe gebouw afgeschermd vanwege de ligging beneden maaiveld en de dijkes die om waterhuishoudkundige redenen zullen worden aangelegd rond het terrein. In dit kader is van belang dat ook het Recreatieschap Westfriesland (RSW) als erfpachter van de grond besloten heeft medewerking te verlenen, omdat zij van mening is dat het hotelplan in belangrijke mate bijdraagt aan het toeristisch-economisch product van de regio en dat het goed inpasbaar is in het openluchtrecreatieve project Nesbos. Aan de medewerking van het RSW zijn echter voorwaarden verbonden, die onder andere toezien op compenserende maatregelen. De projectontwikkelaar heeft inmiddels ingestemd met deze maatregelen en zal daarvoor ook de kosten dragen. Partijen hebben volledige overeenstemming over de samenwerkingsvoorwaarden. Om het verlies aan terreinoppervlak met de bestemming (openbaar toegankelijk) openluchtrecreatie te compenseren, geschat op 1,5 ha, dient bijvoorbeeld elders een vergelijkbaar terrein te worden ingericht. De kosten zullen door de projectontwikkelaar moeten worden vergoed.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Eigendomsverhouding i.r.t. veiligheid

(briefnummers 3, 8, 9, 13)

Op dit moment is het terrein in eigendom en beheer van het Recreatieschap. Wie wordt er straks eigenaar en wat blijft er over van de oorspronkelijke bestemming van Het Nesbos? Als er eenmaal bebouwing buitendijks is, zullen volgende aanvragen makkelijker worden toegekend en de grenzen steeds verder vervagen.

Verder wordt opgemerkt dat het niet goed is dat de gemeente de technische oplossing van de riolering van het appartementencomplex en het overstromingsgevaar overlaat aan de initiatiefnemer. De oplossing voor de riolering zal bestaan uit het doorboren van de dijk of het lozen van ter plekke gezuiverd water in het natuurgebied van de vooroevers. Beide oplossingen worden onacceptabel gevonden. Hoe wordt de veiligheid gegarandeerd?

Reactie: Ten aanzien van de eigendomssituatie kan gemeld worden dat de huidige eigenaar, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, bereid is de gronden, enkel en alleen, voor het doel van het nieuwe complex over te dragen. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven zich te conformeren aan het initiatief als kon worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar was in het kader van een verantwoord waterbeheer. Hierover is uitvoerig met de betrokken partijen gesproken en deze hebben ingestemd met het plan. Voor meer bebouwing buitendijks hoeft men niet te vrezen. Het huidige bestemmingsplan bevat slechts de mogelijkheid voor het realiseren van één appartementenhotel. Verder bebouwing is op basis van het voor het gebied geldende bestemmingsplan uitgesloten. Daarnaast is het zo dat er vandaag de dag ook beleidsmatig zeer terughoudend met ontwikkelingen buitendijks wordt omgegaan (zie onze reacties onder het kopje 'Provinciaal beleid'). Wat de veiligheid van het gebouw betreft kan worden verwezen naar de correspondentie tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap, waarvan in het wijzigingsplan verslag is gedaan. Door het Hoogheemraadschap zijn eisen gesteld ten aanzien van de afstand tot de dijk en de hoogteligging van het gebouw ten opzichte van NAP. Aan deze eisen is in het bestemmingsplan tegemoet gekomen en de afstand tot de dijk en de hoogte van het gebouw zijn vastgelegd. Zo maakt de buitenmuur van de parkeergarage onder het complex deel uit van de waterkering. Al deze maatregelen komen overeen met een acceptabel risico ten aanzien van de veiligheid. Eén en ander is te zien in de bij het bestemmingsplan gevoegde tekening van de doorsnede van het gebouw. Ook ten aanzien van de riolering heeft het Hoogheemraadschap eisen gesteld, waaraan bij de uitvoering van het project tegemoet zal worden gekomen. Hiervoor gelden kwaliteits- en veiligheidsnormen waaraan voldaan zal moeten worden. De wijze van riolering wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd, omdat het zich ondergronds bevindt en daarmee geen ruimtelijke impact heeft. Als zodanig staat dit ook in het wijzigingsplan omschreven.

Voorstel: *De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.*

Financiële gevolgen (briefnummers 4, 8, 11, 13)

Omwillen van de financiële haalbaarheid is de functie van het project telkens aangepast. Het is een megaproject met minimale inhoud geworden. Ook durfde de gemeenteraad om financiële redenen het plan niet af te blazen. Als er financiële nadelen voor de gemeente zijn bij het niet door laten gaan van de bouw van het appartementencomplex is dat onbegrijpelijk voor de inwoners, wiens belangen de gemeente behoort te behartigen. Er moet alsnog van het plan worden afgezien.

Reactie: De bewering dat de functie van het project gaandeweg het proces zou zijn aangepast is onjuist. Het wijzigingsplan om het appartementenhotel mogelijk te maken voldoet aan de voorwaarden die in 1995 reeds in het 'moederplan' aan de

wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld. De functie van het gebouw en de ligging en afmeting waren hierin reeds opgenomen. Binnen deze ruimtelijke grenzen heeft de discussie over het appartementencomplex plaatsgevonden.

De gevolgen van het niet door laten gaan van het plan zijn thans niet aan de orde. Het bestemmingsplan toont juist aan dat het een verantwoord inpasbaar en haalbaar project is.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Handhaving bestaande wandelroutes

(briefnummers 11, 13)

Sommige indieners van zienswijzen willen weten wat er aan openbaar toegankelijk gebied zal resteren en of de bestaande wandelroutes gehandhaafd blijven.

Reactie: Eerder, onder het kopje 'Functie van Het Nesbos', is aangegeven dat het terrein grotendeels zijn openbare functie zal behouden en als dagrecreatieterrein beschikbaar blijft. Hetzelfde geldt voor de aanwezige paden. Alleen ter plaatse van het nieuwe appartementen-hotel zal het pad enigszins worden verlegd.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Kwaliteitsniveau

Wat is de kwalitatieve uitstraling naar de omgeving, wat is de duurzaamheid en esthetica t.a.v. het ontwerp en de toe te passen materialen.

Reactie: We zijn van mening dat een gebouw op deze plek aan hoge eisen moet voldoen. In het 'moederbestemmingsplan' IJsselmeer (1995) waren dan ook voorwaarden opgenomen waar bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid aan moet worden voldaan. In het nu voorliggende wijzigingsplan zijn deze voorwaarden vertaald in de situering, de vorm en de landschappelijke inpassing van het gebouw. In het plan is dit uitvoerig beschreven (hoofdstuk 4). Naast het feit dat het bouwplan van het gebouw getoetst zal worden aan het bestemmingsplan zal er een welstandstoets plaatsvinden. Door middel van deze instrumenten zal een goede inpassing en een verantwoorde vormgeving en uitstraling bereikt worden. De duurzaamheid en esthetica t.a.v. het ontwerp en de toe te passen materialen staan echter niet ter beoordeling in het kader van de procedure tot het vaststellen van het wijzigingsplan.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Permanente bewoning

Hoe verhoudt het plan zich met het vraagstuk van permanente bewoning?

Reactie: In het wijzigingsplan zijn bepalingen opgenomen waarmee permanente bewoning wordt voorkomen. Dat permanente bewoning nu is uitgesloten is een uitvloeisel van het gemeentelijk beleid. Het wijzigingsplan gaat hierin verder dan in het 'moederplan' Bestemmingsplan IJsselmeer is voorgeschreven. Permanente bewoning is expliciet als 'strijdig gebruik' aangemerkt en er is opgenomen dat de appartementen 'bedrijfsmatig geëxploiteerd' moeten worden. Dit houdt in dat de

appartementen niet uitsluitend (en permanent) door de eigenaar(s) en/of dezelfde personen gebruikt mogen worden, maar beschikbaar blijven voor de verhuur voor een bepaalde periode (minimaal 26 weken) per jaar.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Termijn en publicatie

(briefnummers 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14)

Opgemerkt wordt dat de termijn van inzage van twee weken veel te kort is. Daarnaast heeft bijna niemand het artikel in het kleine plaatselijke krantje "Binding" gelezen. Dit is onacceptabel.

Reactie: De termijn van terinzagelegging is korter dan de gebruikelijke termijn van zes weken, maar voldoet aan de procedureregels die gelden ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (Bestemmingsplan IJsselmeer). Er is wat dit punt betreft voldaan aan de hiervoor geldende mogelijkheden die de Nederlandse wetgever biedt. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop is gepubliceerd. Ook hiervoor zijn ten tijde van het Bestemmingsplan IJsselmeer door de gemeenteraad procedureregels opgesteld.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

behoort bij besluit van ~~de Raad~~ B. en W.

d.d. 10-07-2007

De secretaris



Bijlage 7

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

LZI Investments B.V.
Andromeda 125
1785 DS DEN HELDER

Datum 13 augustus 2008
Ons nummer 200706814/1/R1

Uw kenmerk

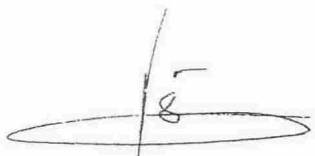
Onderwerp
Wervershoof
Wp 'IJsselmeer-Appartementenhotel
Nesbos' van het bp 'IJsselmeer'

Behandelend ambtenaar
R.J. Devilee
070-4264591

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

Raad
van State

200706814/1.

Datum uitspraak: 13 augustus 2008

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland", gevestigd te Bergen, en
anderen,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 2 augustus 2007, heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door het college van burgemeester en wethouders van Wervershoof bij besluit van 10 juli 2007 vastgestelde wijzigingsplan "IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos" (hierna: het wijzigingsplan).

Tegen dit besluit hebben de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" (hierna: de Milieufederatie) en anderen, bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 24 september 2007, beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 oktober 2007.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders van Wervershoof (hierna: burgemeester en wethouders) heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Milieufederatie en anderen, het college en burgemeester en wethouders hebben nadere stukken ingediend. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 juli 2008, waar de Milieufederatie en anderen, vertegenwoordigd door mr. B.J. Meruma, advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. A. Avdić, advocaat te Den Haag, zijn verschenen. Voorts zijn als partij gehoord burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door mr. W. Smak, ambtenaar in dienst van de gemeente, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid LZI Investments B.V., vertegenwoordigd door L. Kuipers.

2. Overwegingen

2.1. Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de in het bestemmingsplan "IJsselmeer" (hierna: het bestemmingsplan) toegekende bestemming "Recreatieve doeleinden" van het gebied het Nesbos te Wervershoof in "Horecadoeleinden" teneinde aldaar een appartementencomplex met hotel-, restaurant-, kuur- en andere faciliteiten met de daarbij behorende infrastructuur, parkeervoorzieningen en bedrijfswoningen te kunnen realiseren.

2.2. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het plan kan worden gewijzigd binnen bij het plan te bepalen grenzen. Bij het besluit omtrent goedkeuring van het wijzigingsplan dient het college te toetsen of aan de bij het bestemmingsplan gegeven wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Ingevolge artikel 11, vierde lid, van de WRO gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) rust daarnaast op het college de taak te onderzoeken of het plan

binnen de bij het bestemmingsplan bepaalde grenzen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.3. De Milieufederatie en anderen stellen dat het college ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het wijzigingsplan. Daartoe voeren zij aan dat het wijzigingsplan in strijd is met de bestemming "Horecadoeleinden" als omschreven in bijlage 1 van het bestemmingsplan, voor zover het wijzigingsplan tevens voorziet in een kuuroord.

2.3.1. Ingevolge artikel 10, tweede lid, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, voor zover hier relevant, kunnen burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming "Recreatieve doeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Horecadoeleinden" mits

a. deze wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar horecadoeleinden van toepassing "

b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten minste de bepalingen in bijlage 1 bij deze voorschriften van toepassing zijn.

In de desbetreffende bijlage is, voor zover thans relevant, bepaald dat de op de kaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar-dancings;
- appartementen;
- bedrijfswoningen.

2.3.2. In artikel 2 van de voorschriften van het wijzigingsplan is, voor zover thans relevant, bepaald dat de op de plankaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar-/dancings;
- bedrijfsmatig geëxploiteerde appartementen;
- een kuuroord en medische voorzieningen, voor zover ten dienste van het horecabedrijf;
- bedrijfswoningen.

2.3.3. Burgemeester en wethouders hebben zich in hun reactie op de bedenkingen, waarmee het college heeft ingestemd, op het standpunt gesteld dat het kuuroord het plan een extra impuls geeft. In hun schriftelijke uiteenzetting hebben burgemeester en wethouders zich voorts op het standpunt gesteld dat, voor zover het wijzigingsplan tevens voorziet in een kuuroord, dit een additieve functie bij het horecabedrijf betreft. In dat kader is gesteld, dat uit de omstandigheid dat in artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften is bepaald dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid "ten minste" de bepalingen uit bijlage 1 van toepassing zijn, kan worden afgeleid dat er ook ruimte is voor andere horeca-gerelateerde activiteiten. Daarbij is voorts opgemerkt dat ook in de Beschrijving in Hoofdpijnen is vermeld dat een horecabedrijf met bijbehorende voorzieningen mag worden

gerealiseerd en dat daarbij als voorbeeld een zalenaccommodatie is genoemd. Volgens burgemeester en wethouders maakt het planologisch niet uit of het nu een kuuroord of een zalencentrum betreft.

2.3.4. Anders dan het college is de Afdeling van oordeel dat artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, uit een oogpunt van rechtszekerheid zodanig moet worden uitgelegd dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, wat betreft de reikwijdte van de bestemming "Horecadoeleinden" uitsluitend de doeleinden, zoals bepaald in bijlage 1 bij het bestemmingsplan, van toepassing zijn. Met betrekking tot deze doeleindenomschrijving kunnen, gezien de toevoeging van de woorden "ten minste", in het plan nadere voorschriften worden opgenomen. Nu in het wijzigingsplan aan de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "Horecadoeleinden", "een kuuroord en medische voorzieningen, voor zover ten dienste van het horecabedrijf" is toegevoegd, is het wijzigingsplan in strijd met artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften van het bestemmingsplan "IJsselmeer", gelezen in samenhang met artikel 11, eerste lid van de WRO. Door het wijzigingsplan in zoverre niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met bovengenoemde artikelen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

2.4. Voorts stellen de Milieufederatie en anderen dat niet is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde als bedoeld in artikel 10 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, omdat niet is aangegeven welk maatschappelijk nut het wijzigingsplan dient en, voor zover het wijzigingsplan enig maatschappelijk nut dient, is nagelaten het maatschappelijk nut af te wegen tegen de nevensgeschikte (primaire) functies, zoals natuur, landschap en integraal waterbeheer, zoals is voorgeschreven in de Beschrijving in Hoofdlijnen. In dat kader betogen zij dat aan het wijzigingsplan ten onrechte het rapport "Scan natuur- en soortenbeleid Nesbos" van 5 juli 2002 ten grondslag is gelegd. Volgens de Milieufederatie en anderen is dit rapport verouderd en geeft het geen betrouwbaar beeld van de actuele natuurwaarden in het plangebied en in de aangrenzende Speciale Beschermingszone (hierna: SBZ) IJsselmeer. Daarvoor verwijzen zij naar het rapport "Ecologie en Ruimte; gebruik door vogels en mensen in de SBZ's IJmeer, Markermeer en IJsselmeer" van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat uit 2005, waarin wordt geconcludeerd dat de staat van instandhouding van de vogelsoorten in onder meer de SBZ IJsselmeer zorgelijk is en dat een belangrijk deel van de achteruitgang is gelegen in de interacties met menselijk medegebruik. Door de verouderde scan valt ook niet goed te beoordelen of sprake is van een kans op significante negatieve effecten ten aanzien van de kwalificerende vogelsoorten in de SBZ IJsselmeer. Daarmee is evenmin duidelijk of een vergunning op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw 1998) benodigd is en zo ja, of deze verleend zal worden, aldus de Milieufederatie en anderen.

2.4.1. De Afdeling begrijpt de verwijzing naar mogelijke significante effecten en de Nbw 1998 aldus, dat daarmee in de eerste plaats wordt betoogd dat het college heeft miskend dat burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het wijzigingsplan artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998 niet in acht hebben genomen.

2.4.2. Ingevolge artikel 10a, eerste lid, van de Nbw 1998, voor zover hier van belang, wijst de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (hierna: de minister van LNV) gebieden aan ter uitvoering van de Vogel- en de Habitatrichtlijn.

2.4.3. In artikel V, eerste lid, van de Wet van 20 januari 2005 tot wijziging van de Natuurbeschermingswet in verband met Europeesrechtelijke verplichtingen (Stb. 2005, 195) is bepaald dat de besluiten van de minister van LNV houdende de aanwijzing van gebieden ter uitvoering van de Vogelrichtlijn als besluiten als bedoeld in artikel 10a van de Nbw 1998 gelden.

2.4.4. Bij besluit van 24 maart 2000 (Stcrt. 31 maart 2000, nr. 65) is het IJsselmeer aangewezen als SBZ als bedoeld in artikel 4, eerste en tweede lid, van de Vogelrichtlijn.

2.4.5. Ingevolge artikel 19j, eerste lid, gelezen in samenhang met het tweede lid, van de Nbw 1998, heeft een besluit tot het vaststellen van een wijzigingsplan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een op grond van artikel 10a, eerste lid, aangewezen gebied, of een gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het aangewezen gebied kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, de goedkeuring van het college van gedeputeerde staten.

Ingevolge het derde lid van artikel 19j zijn bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan als bedoeld in het eerste lid, ongeacht de beperkingen in het wettelijk voorschrift waarop dat besluit berust, de artikelen 19e, 19f, 19g en 19h van overeenkomstige toepassing.

Ingevolge artikel 19e van de Nbw 1998, voor zover hier van belang, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, dient bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan als bedoeld in artikel 19j, eerste lid, rekening te worden gehouden met de gevolgen die dat plan, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, kan hebben voor een op grond van artikel 10a, eerste lid, aangewezen gebied of het gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid.

Ingevolge artikel 19f, eerste lid, van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, van die wet, wordt, bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan als bedoeld in artikel 19j, eerste lid, dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een op grond van artikel 10a, eerste lid, aangewezen gebied of een gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid, maar dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen, significante gevolgen kan hebben voor het desbetreffende gebied, een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen

voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied, alvorens het besluit tot vaststelling wordt genomen.

Ingevolge artikel 19g, eerste lid, van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, wordt het besluit tot het vaststellen van een wijzigingsplan slechts genomen indien burgemeester en wethouders zich ervan hebben verzekerd dat de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied niet zullen worden aangetast.

2.4.6. Het plangebied grenst direct aan de SBZ IJsselmeer. Voorop staat dat niet alleen handelingen die plaatsvinden in de SBZ IJsselmeer onder het beschermingsregime van artikel 19j van de Nbw 1998 vallen, maar dat dit ook kan gelden voor handelingen en activiteiten buiten die gebieden.

Ten behoeve van de vaststelling van het wijzigingsplan heeft Grontmij Advies en Techniek B.V. onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het wijzigingsplan in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de Scan natuur- en soortenbeleid Nesbos (hierna: de scan) van 5 juli 2002. In de scan wordt geconcludeerd dat het Nesbos geen functie vervult als broed-, rust- of foerageergebied voor kwalificerende vogelsoorten en dat het open water van het IJsselmeer, direct grenzend aan het Nesbos voor een beperkt aantal kwalificerende vogelsoorten (slechts) een functie vervult als rust- of foerageergebied, met name in de winter. Daarbij is opgemerkt dat versturende activiteiten op de wal zoals verlichting en het dichtklappen van autoportieren, tot gevolg kunnen hebben dat de vogels zich zullen verplaatsen maar dat dit niet tot significante negatieve effecten op de voor de SBZ kwalificerende vogelsoorten zal leiden.

Gelet op de conclusies van de scan is de Afdeling van oordeel dat het wijzigingsplan de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de SBZ IJsselmeer kan verslechteren of een versturend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, zoals bedoeld in artikel 19j, eerste lid, van de Nbw 1998. Dit brengt mee dat ingevolge artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998 bij de vaststelling van het wijzigingsplan de artikelen 19e, 19f, 19g en 19h van overeenkomstige toepassing zijn, zodat bij de vaststelling van het wijzigingsplan de zogenoemde habitattoets dient te worden uitgevoerd. Het college dient vervolgens in het kader van het besluit omtrent goedkeuring op grond van de WRO te bezien of bij de vaststelling van het wijzigingsplan artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998 in acht is genomen. Indien dat niet het geval is, is de vaststelling van het wijzigingsplan in strijd met het recht en dient het college goedkeuring te onthouden aan het wijzigingsplan.

2.4.7. Uit het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan blijkt dat burgemeester en wethouders zich met betrekking tot de vraag of het wijzigingsplan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen, significante gevolgen kan hebben voor de in de SBZ IJsselmeer voorkomende kwalificerende vogelsoorten, op het standpunt hebben gesteld dat uit de scan blijkt dat het wijzigingsplan niet leidt tot significante gevolgen voor de in de SBZ IJsselmeer voorkomende kwalificerende vogelsoorten.

De Afdeling acht voornoemde scan, gelet op de gedateerdheid daarvan, echter niet zonder meer toereikend voor een dergelijke conclusie.

2.4.8. In reactie op het beroepschrift hebben burgemeester en wethouders een geactualiseerd rapport "Quick scan natuur" (hierna: de quick scan), uitgevoerd door Grontmij Nederland B.V., van 17 juni 2008, overgelegd. Uit de quick scan blijkt dat het wijzigingsplan, met name wat betreft de lichtuitstraling, een verslechterend of verstorend effect kan hebben op de in de SBZ IJsselmeer voorkomende kwalificerende vogelsoorten. Indien mitigerende maatregelen worden getroffen, waaronder de uitvoering van een lichtplan, zullen er evenwel geen significante gevolgen zijn, aldus de quick scan.

Ook het college heeft zich ter zitting, voor de beantwoording van de vraag of kan worden uitgesloten dat het wijzigingsplan significante gevolgen heeft voor de SBZ IJsselmeer, op grond van de quick scan op het standpunt gesteld dat significante gevolgen kunnen worden uitgesloten mits het in de quick scan voorgestelde lichtplan bij de uitvoering van het plan in acht wordt genomen.

2.4.9. Het college heeft derhalve reeds bij de beoordeling van de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen betrokken dat bij de uitvoering van het wijzigingsplan mitigerende maatregelen moeten worden getroffen.

Nog daargelaten dat de quick scan dateert van na het bestreden besluit is de Afdeling van oordeel dat de habitattoets aldus niet op de juiste wijze is uitgevoerd. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 7 mei 2008, zaak nr. 200604924/1 (www.raadvanstate.nl) gaat het er bij het beoordelen van de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen immers om te bezien of het plan als zodanig niet leidt tot significante gevolgen. Nu bij deze beoordeling de voorgenomen mitigerende maatregelen zijn betrokken, kan reeds hierom niet worden uitgesloten dat significante gevolgen zullen optreden. Wanneer dit het geval is, dient volgens artikel 19f van de Nbw 1998 een passende beoordeling te worden gemaakt. Bij die beoordeling kunnen de mitigerende maatregelen worden betrokken, waarna besloten kan worden over de vaststelling en goedkeuring van het plan.

Gelet op het voorgaande is het wijzigingsplan vastgesteld in strijd met artikel 19f van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998. Door het wijzigingsplan niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met deze artikelen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

2.5. Voorts stellen de Milieufederatie en anderen dat het wijzigingsplan in strijd is met het streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" omdat het plangebied hierin is aangewezen als zogenoemd uitsluitingsgebied, waarin geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is toegestaan.

2.5.1. Met het bestaan van de door het college goedgekeurde wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden, in beginsel als een gegeven worden beschouwd. Dit

neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de goedkeuring van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met nieuw provinciaal beleid neergelegd in een streekplan.

2.5.2. Op de Kaart Planologisch Beleidskader 2004-2014 van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, vastgesteld op 25 oktober 2004, (hierna: het streekplan) is het plangebied aangemerkt als "uitsluitingsgebied". Volgens het streekplan gaat het daarbij om delen van het landelijke gebied die een bepaalde bescherming genieten op grond van al bestaande (internationale) wettelijke of provinciale beleidskaders of om andere redenen gevrijwaard moeten worden van verdere verstedelijking. Het plangebied is aangemerkt als uitsluitingsgebied om redenen van waterbeheer en kustveiligheid alsmede vanwege beschermde cultuurhistorische structuren. In de uitsluitingsgebieden geldt het algemene beleid voor het landelijk gebied. Aanvullend gelden hier een gebiedsgericht beleid, als bedoeld voor gebieden met beschermde cultuurhistorische structuren, de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid en, voor gebieden die om redenen van waterbeheer en kustveiligheid als uitsluitingsgebied zijn aangewezen, het beleid uit de Kustvisie en de "Nota Evenwichtig Omgaan met Water."

Voor uitsluitingsgebieden geldt dat daar geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen. Volgens paragraaf 5.3.4. van het streekplan, zijn kleinschalige ontwikkelingen, voor zover hier relevant, mogelijk mits sprake is van een organische ontwikkeling die ondergeschikt is aan de kern en sprake is van maximaal 1 tot 5 woningen op jaarbasis. Daarbij is opgemerkt dat overschrijding van dit aantal expliciet aan provinciale staten moet worden voorgelegd.

In het streekplan is het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden en de begrenzing daarvan op de Kaart Planologisch Beleidskader 2004-2014 aangemerkt als een essentiële beleidslijn. Afwijking van deze essentiële beleidslijn is volgens het streekplan slechts mogelijk indien het gebiedsgericht beleid dat ter plaatse geldt een uitzondering mogelijk maakt of na herziening van het streekplan.

2.5.3. Ter zitting is door het college tevergeefs primair betoogd dat het plangebied niet is gelegen in een uitsluitingsgebied maar in bestaand stedelijk gebied. Daarbij is verwezen naar bladzijde 121 van het streekplan waarin is aangegeven dat onder bestaand stedelijk gebied onder meer wordt verstaan de in geldende beleidskaders van gemeenten (goedgekeurde bestemmingsplannen en afgegeven verklaringen van geen bezwaar ex artikel 19 WRO) en van de provincie (streekplan of andere ruimtelijk relevante beleidsstukken) vastgelegde verstedelijkingsmogelijkheden.

Het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan kan niet worden aangemerkt als een in geldende

beleidskaders van gemeenten en van de provincie reeds vastgelegde verstedelijkingsmogelijkheid. Immers het vaststellen van een wijzigingsplan betreft een bevoegdheid waarbij de planvaststeller een zekere beleidsvrijheid heeft ten aanzien van de vraag of van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt en waarbij ook het college in de besluitvorming omtrent de goedkeuring van het wijzigingsplan dient na te gaan of uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de bestemming is gerechtvaardigd.

2.5.4. Burgemeester en wethouders hebben zich in hun reactie op de bedenkingen, waarmee het college heeft ingestemd, op het standpunt gesteld dat het plangebied weliswaar is gelegen in een uitsluitingsgebied, maar dat in het streekplan ook is aangegeven dat aan het toerisme in West-Friesland een hoge prioriteit wordt toegekend, waarbij onder meer als doel is gesteld het vergroten van de aantrekkingskracht en de bekendheid van de IJsselmeerkust. Daarbij is opgemerkt dat in uitsluitingsgebieden kleinschalige ontwikkelingen zijn toegestaan en dat, gelet op de brief van 19 juni 2006 van de provincie, het appartementenhotel als kleinschalige ontwikkeling moet worden beschouwd.

2.5.5. In de brief van 19 juni 2006, waarnaar burgemeester en wethouders hebben verwezen, is namens de directeur Subsidies, Handhaving en Vergunningen van de provincie Noord-Holland aangegeven dat hij van mening is dat het voorontwerp van het wijzigingsplan voldoet aan de eerder van provinciezijde naar voren gebrachte opmerkingen en gestelde randvoorwaarden. De Afdeling stelt vast dat in deze brief niet is aangegeven dat het wijzigingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in het streekplan, noch is gemotiveerd waarom het een kleinschalige ontwikkeling betreft. Gelet op de inhoud van de brief alsmede op de omstandigheid dat deze brief niet is geschreven namens het college, waaraan de bevoegdheid toekomt een bestemmingsplan goed te keuren, kan deze brief naar het oordeel van de Afdeling, anders dan burgemeester en wethouders hebben betoogd, niet dienen als motivering van het bestreden besluit.

2.5.6. Het wijzigingsplan voorziet in het oprichten van een appartementencomplex met hotel-, restaurant- en andere faciliteiten in drie bouwlagen, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m². Een dergelijke ontwikkeling voldoet naar het oordeel van de Afdeling niet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan, hetgeen ook door het college ter zitting is erkend.

2.5.7. In het verweerschrift alsmede ter zitting, heeft het college zich ten aanzien van het provinciale toerismebeleid op het standpunt gesteld dat ook uit de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid (hierna: de Leidraad) blijkt dat hoge prioriteit is toegekend aan het toerisme in West-Friesland.

Voor zover daarmee door het college een beroep wordt gedaan op gebiedsgericht beleid dat een uitzondering mogelijk maakt op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden, wordt als volgt overwogen. In de Leidraad is weliswaar aangegeven dat toerisme een speerpunt van beleid is, maar in paragraaf

1.5.5. van de Leidraad is ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor recreatieve voorzieningen aangegeven dat ruimteclaims die buiten de rode contouren (bestaand stedelijk gebied) vallen, door de provincie worden afgewogen volgens de in het streekplan opgenomen procedure voor respectievelijk zoekgebieden of niet stedelijke ontwikkelingen in uitsluitingsgebieden. Van een in de Leidraad opgenomen uitzondering op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden is derhalve geen sprake.

2.5.8. Nu ervan moet worden uitgegaan dat het plangebied is gelegen in een uitsluitingsgebied, de in het wijzigingsplan voorziene ontwikkeling niet voldoet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan en evenmin van een in gebiedsgericht beleid opgenomen uitzondering op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in het uitsluitingsgebied is gebleken, is afwijking van deze beleidslijn, gelet op hetgeen onder 2.5.2. is overwogen, slechts mogelijk na herziening van het streekplan. Aangezien provinciale staten op dit punt geen (partiële) streekplanherziening hebben vastgesteld is het bestreden besluit genomen in strijd met artikel 4a, achtste lid, van de WRO. Door het plan niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met dit artikel in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

2.6. Gelet op hetgeen is overwogen onder 2.3.4., 2.4.9. en 2.5.8. is het beroep van de Milieufederatie en anderen gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften van het bestemmingsplan "IJsselmeer", gelezen in samenhang met artikel 11, eerste lid van de WRO en artikel 10:27 van de Awb, wegens strijd met artikel 19f van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid van de Nbw 1998 en artikel 10:27 van de Awb, alsmede wegens strijd met artikel 4a, achtste lid, van de WRO in samenhang met artikel 10:27 van de Awb te worden vernietigd. Nu rechtens maar één te nemen beslissing mogelijk is, ziet de Afdeling aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het wijzigingsplan.

2.7. Gelet op het voorgaande behoeft hetgeen de Milieufederatie en anderen overigens tegen het wijzigingsplan aanvoeren geen bespreking.

2.8. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

200706814/1

11

13 augustus 2008

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 2 augustus 2007, kenmerk 2007-44506;
- III. onthoudt goedkeuring aan het wijzigingsplan;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 2 augustus 2007;
- V. veroordeelt het college tot vergoeding van bij de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 662,30 (zegge: zeshonderdtweeënzestig euro en dertig cent) waarvan een gedeelte groot € 644,00, is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het dient door de provincie Noord-Holland onder vermelding van het zaaknummer aan de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen te worden betaald;
- VI. gelast dat de provincie Noord-Holland aan de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 285,00 (zegge: tweehonderdvijfentachtig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. H.Ph.J.A.M. Hennekens, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. M.W.L. Simons-Vinckx, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van Staat.

w.g. Hennekens
voorzitter

w.g. Boermans
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 augustus 2008

429-525.

Verzonden: 13 augustus 2008

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

INGEKOMEN

03 JULI 2012

GEMEENTE MEDEMBLIK
Stuknummer: PI-12-27347
Zaaknummer: 2-11-11507
Afdeling:

Den Helder, 2 juli 2012

Inzake : Van der Wal / Gemeente Medemblik en Provincie Noord-
Holland - 30098 ls
E-mail : creutzberg@knuwer.nl
Uw ref. : --

mr. G. Creutzberg
mr. A.J.J. Sweens
mr. H. van Lingen
mr. G. Lieffijn
mw. mr. M.E. Frank-Kleijne
mr. B.J. Mekkelholt
mr. R. Muurlink
mw. mr. N.J.M. Plat
mr. J. de Beurs
mw. mr. P.D. van de Reep
mw. mr. drs. M.A.M. de Vries-
Meijer
mr. K. Dirlík
mw. mr. E.S. Dirks
mw. mr. drs. M. van Breda
mr. W.J.T. Ursem
mw. mr. C. Teerenstra

Geacht college,

Met mijn brief van 24 augustus 2011 heb ik u een notitie in het vooruitzicht gesteld. Hierbij doe ik u deze notitie toekomen, met het vriendelijke verzoek deze in behandeling te nemen (bijlage).

Cliënten stellen er prijs op korte termijn met u in nader overleg te treden. Ik verzoek u daarom vriendelijk contact met mij op te nemen om een datum daarvoor te plannen.

Een kopie van deze brief zend ik aan de raadsman van de voormalige gemeente Wervershoof, mr. W.J.M. Loomans te Hoorn.

Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,

G. Creutzberg



info@knuwer.nl - www.knuwer.nl
K.v.K. 37149417

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10 a
T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8 a
T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354

Huis
advocaten

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Den Helder, 2 juli 2012

Inzake : Van der Wal / Gemeente Medemblik en Provincie Noord-
Holland - 30098 Is
E-mail : creutzberg@knuwer.nl
Uw ref. : --

mr. G. Creutzberg
mr. A.J.J. Sweens
mr. H. van Lingen
mr. G. Lieffijn
mw. mr. M.E. Frank-Kleijne
mr. B.J. Mekkelholt
mr. R. Muurlink
mw. mr. N.J.M. Plat
mr. J. de Beurs
mw. mr. P.D. van de Reep
mw. mr. drs. M.A.M. de Vries-
Meijer
mr. K. Dirlik
mr. mr. E.S. Dirks
mw. mr. drs. M. van Breda
mr. W.J.T. Ursem
mw. mr. C. Teerenstra

Geacht college,

Met mijn brief van 24 augustus 2011 heb ik u een notitie in het vooruitzicht gesteld. Hierbij doe ik u deze notitie toekomen, met het vriendelijke verzoek deze in behandeling te nemen (**bijlage**).

Clënten stellen er prijs op korte termijn met u in nader overleg te treden. Ik verzoek u daarom vriendelijk contact met mij op te nemen om een datum daarvoor te plannen.

Een kopie van deze brief zend ik aan de raadsman van de voormalige gemeente Wervershoof, mr. W.J.M. Loomans te Hoorn.

Uw berichten zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,

G. Creutzberg



info@knuwer.nl - www.knuwer.nl

K.v.K. 37149417

Kantoor Alkmaar

Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar

Comeniusstraat 10 a

T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder

Postbus 42 - 1780 AA Den Helder

Drs. F. Bijlweg 8 a

T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354



advocaten

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

NOTITIE

Onderwerp:	aansprakelijkheid voormalige gemeente Wervershoof, thans gemeente Medemblik voor de besluitvorming inzake ontwikkeling appartementenhotel Nesbos.
Datum:	2 juli 2012
Opsteller:	mr. G. Creutzberg

I. De partijen:

- 1) **de besloten vennootschap LZI Investments B.V.**, statutair gevestigd te Den Helder aan het adres Andromeda nr. 125, kantoorhoudende te Den Helder aan het adres Nijverheidsweg nr. 8a;
- 2) **de besloten vennootschap Van der Wal Beheer B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Den Helder aan het adres Nijverheidsweg 6;
- 3) **het openbaar lichaam Gemeente Medemblik**, zetelende te 1687 CD Wognum aan het adres Dick Ketlaan nr. 21,

II. Waar het om gaat:

Bij uitspraak van 13 augustus 2008 heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland met betrekking tot het "Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos" vernietigd en goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan.

LZI en Van der Wal zijn van mening dat de gemeente en de provincie jegens hen onrechtmatig hebben gehandeld. Zij hebben schade geleden en maken aanspraak op vergoeding van die schade.

Deze notitie richt zich op de aansprakelijkheid van de gemeente. Dit wordt in deze notitie nader uitgewerkt.

III. Uitwerking

1. DE FEITEN

Inleiding

- 1.1. Tussen LZI en de voormalige gemeente Wervershoof, thans gemeente Medemblik, zijn op 14 juli 2000 in een realiseringsovereenkomst schriftelijk de afspraken vastgelegd die partijen hebben gemaakt met het oog op de realisatie van een appartementencomplex c.a. in het gebied Nesbos in de gemeente Wervershoof. Een afschrift van die overeenkomst gaat hierbij als **bijlage 1**.

Door fusie is de gemeente Wervershoof per 1 januari 2011 opgegaan in de nieuwe gemeente Medemblik.

- 1.2. Het project omvat een appartementencomplex met hotel, kuur- en andere (medische) faciliteiten, zoals oorspronkelijk geschetst op een (ontwerp)tekening van 30 november 1998, welke hierbij wordt overgelegd als **bijlage 2**.
- 1.3. De gemeente heeft bij voornoemde overeenkomst de inspanningsverplichting op zich genomen om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn. Sub 1.20 e.v. van deze notitie wordt deze inspanningsverplichting van de gemeente nader uitgewerkt en besproken.
- 1.4. Bij besluit van 10 juli 2007 van de gemeenteraad van Wervershoof heeft de gemeenteraad de wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan IJsselmeer: het "Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos", vastgesteld en op 12 juli 2007 ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.
- 1.5. Bij besluit van 2 augustus 2007 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is het wijzigingsplan goedgekeurd.
- 1.6. Tegen het wijzigingsplan is door de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen met succes beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft bij uitspraak van 13 augustus 2008 het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vernietigd en goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan.
- 1.7. LZI en Van der Wal zijn van mening dat de gemeente zich onvoldoende heeft ingespannen om de benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhan-

den te doen zijn, alsook door haar weigering om na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak het voor de beoogde ontwikkeling nodige bestuursrechtelijke kader te (trachten te) scheppen en aldus in strijd heeft gehandeld met de op haar ingevolge de realiseringsovereenkomst rustende inspanningsverplichtingen. Aldus is de gemeente toerekenbaar tekort geschoten in de op haar rustende verplichtingen. Voorts zijn LZI en Van der Wal van mening dat de gemeente jegens hen onrechtmatig heeft gehandeld door ten aanzien van het door hen geïnitieerde project "Appartementenhotel Nesbos" een wijzigingsplan vast te stellen waaraan gebreken kleefden en waaraan op grond daarvan door de bestuursrechter goedkeuring is onthouden.

- 1.8. Als gevolg van de toerekenbare tekortkoming van de gemeente en de onrechtmatige besluitvorming en het onrechtmatig handelen van de gemeente en de provincie hebben LZI en Van der Wal schade geleden. De gemeente is voor die schade aansprakelijk gesteld. Zij heeft de aansprakelijkheid betwist.

Historie van het project

- 1.9. Op 3 februari 1992 is er een notitie verschenen van de gemeente Wervershoof met informatie over een hotelplan. Het betrof het zogenaamde Vooroeverproject. Er was een hotellocatie gepland, buitendijks, net ten noorden van Wervershoof-Onderdijk, ter plaatse van het Nesbos. Aan potentiële initiatiefnemers / ontwikkelaars werd bij belangstelling gevraagd in contact te treden met het college van B&W **[bijlage 3]**.
- 1.10. Stamborg Projectontwikkeling B.V. te Heerenveen had belangstelling en heeft contact opgenomen met de gemeente Wervershoof. Zij heeft vervolgens een Ontwikkelingsvisie **[bijlage 4]** laten maken door het bureau De Vries & Hopman Management B.V. Het plan voldeed aan de gemeentelijke uitgangspunten **[bijlage 4a]**. Over het plan is uitvoerig overleg gepleegd tussen de gemeente en Stamborg. Een van de uitvloeisels van dat overleg was dat de gemeente in juli 1998 het complexonderdeel "kuuroord" in het projectplan heeft laten opnemen.
- 1.11. De heer L. Kuipers, directeur en bestuurder van LZI kwam op de hoogte van het projectplan, omdat Stamborg zocht naar geïnteresseerden in overname van het project. De heer Kuipers kwam in contact met de architect van het projectplan Nesbos. Aldus sprak de heer Kuipers met Stamborg over een overname van het project. Op 31 maart 1998 heeft LZI met Stamborg een koopovereenkomst gesloten waarbij LZI voor een prijs van Nfl 285.000 exclusief BTW van Stamborg heeft gekocht alle rechten en verplichtingen, betrekking hebbende op het – nog te bouwen – appartementenhotel Nesbos. Hiervan is op 8 mei 2002 bij wijze van afkoopsom na een gevoerde procedure een bedrag van Nfl 175.000 (€ 79.411,54) betaald.

Het project was en is gelegen in het gebied van het bestemmingsplan 'IJsselmeer' (gemeenteraad 18-05-1995). De gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'Recreatieve doeleinden'.

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

In het bijbehorende artikel 7 zijn deze gronden onder meer bestemd voor 'voorzieningen ten behoeve van water- en oeverrecreatie' met de daarbij behorende 'gebouwen, waaronder gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen', 'surfaccommodaties', 'sport- en speelterreinen'.

- 1.12. In artikel 10 'Wijzigingsbevoegdheid' is de bevoegdheid voor het college van B&W opgenomen om de bestemming 'Recreatieve doeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Horecadoeleinden'. Bij toepassing van de wijziging dient de in de bijlage opgenomen 'Horecadoeleinden' als begrenzing van de bevoegdheid te worden aangehouden. Hierin is geregeld dat de gronden kunnen worden omgezet ten behoeve van 'gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar-dancings', 'appartementen', 'bedrijfswoningen', met de daarbij behorende 'erven en terreinen', 'parkeervoorzieningen', 'groenvoorzieningen', 'wateren' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

- 1.13. De gemeentelijke planologische situatie is tot heden niet gewijzigd.

Deelname Van der Wal

- 1.14. Om de financiering rond te krijgen is LZI met Van der Wal in contact getreden. Van der Wal wilde allereerst verifiëren of het projectplan haalbaar was en heeft aldus diverse gesprekken gehad met de (toenmalige) burgemeester van Wervershoof, de heer Wokke.
- 1.15. Voor de gemeente was van bijzonder belang dat Van der Wal als medeontwikkelaar en beoogd bouwer een samenwerking was aangegaan met LZI. De gemeente heeft in de met van der Wal gevoerde gesprekken over de haalbaarheid van het project, kenbaar gemaakt Van der Wal expliciet te accepteren als medeontwikkelaar en haar betrokkenheid op prijs te stellen. Van der Wal heeft op verzoek van de gemeente op 14 juli 2000 (dezelfde dag als waarop de realiseringsovereenkomst werd getekend!) een concerngarantie afgegeven ter zake haar nakoming als ontwikkelaar van de verplichtingen uit de realiseringsovereenkomst. De concerngarantie wordt genoemd in de realiseringsovereenkomst en is bijlage daarbij.
- 1.16. Tevens heeft Van der Wal per 14 juli 2000 een bedrag van Nfl 35.000,00 aan de gemeente betaald als waarborgsom voor bovenwijkse voorzieningen. Van der Wal heeft ook rechtstreeks aan de gemeente de in artikel G van de realiseringsovereenkomst bedoelde betalingen gedaan terzake van ontwikkelkosten.
- 1.17. Het was de bedoeling (en deze bedoeling is aan de gemeente ook kenbaar gemaakt) dat LZI en Van der Wal zouden participeren in een besloten vennootschap onder de naam Helder Vastgoed Ontwikkeling B.V. aan welke vennootschap het project zou worden overgedragen.
- 1.18. Van der Wal is weliswaar formeel geen partij bij de realiseringsovereenkomst in die zin dat zij de overeenkomst niet heeft mee ondertekend, maar zij is wel partij in de ontwikke-

ling van het appartementencomplex en in de met de gemeente daarover gemaakte afspraken. Zoals blijkt uit een brief van de gemeente van 22 oktober 2001 [**bijlage 5**] beschouwde de gemeente Van der Wal ook uitdrukkelijk als medeontwikkelaar. Verplichtingen die de gemeente jegens LZI is aangegaan gelden ook jegens Van der Wal. In ieder geval rustte op de gemeente onder de gegeven omstandigheden een bijzondere zorgplicht jegens Van der Wal.

- 1.19. Een aanvraag om een bouwvergunning werd in overleg met de gemeente nog niet ingediend. Besloten was eerst het benodigde planologische kader te scheppen. Overigens verliep alles gedurende het traject in overleg met de gemeente, meer in het bijzonder met de heer Van Balen (hoofd algemene zaken) en de wethouder Van der Swaluw.

Inspanningsverplichting gemeente

- 1.20. Uit hoofde van de tussen de gemeente en LZI en Van der Wal gemaakte afspraken, zoals deze zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst, heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking te bewerkstelligen. Onder publiekrechtelijke medewerking wordt in dit verband volgens de realiseringsovereenkomst onder meer verstaan: - het tot stand doen komen van een wijzigingsplan ingevolge het geldende bestemmingsplan, het verstrekken van de benodigde bouwvergunning en het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking.
- 1.21. LZI merkt op dat de inspanningsverplichting van de gemeente niet alleen inhoudt dát een wijzigingsplan in procedure zou worden gebracht, maar ook dat dit deugdelijk zou gebeuren. Uit de aard van de inspanningsverbintenis van de gemeente vloeit voort dat de gemeente moest streven naar een deugdelijk wijzigingsplan dat ongeschonden de eindstreep zou halen. Vergelijk: Rechtbank Leeuwarden 17 maart 2004 LJN AO5930 (rechtsoverweging 6.4).
- 1.22. Verder merkt LZI op dat zij van de gemeente mocht verlangen dat zij alles zou doen wat van haar verwacht mocht worden om ervoor te zorgen dat het plan zou passen in het provinciaal ruimtelijk kader. De gemeente had van aanvang af de mogelijkheid om niet gebruik te maken van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid maar een "gewone wijziging" van het bestemmingsplan of een (toen nog bestaande) artikel 19 WRO vrijstelling in procedure te brengen. De realiseringsovereenkomst sluit dat niet uit, nu de gemeente de inspanningsverplichting op zich heeft genomen alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn. De inspanningsverplichting van de gemeente beperkte zich derhalve niet tot het in procedure brengen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 10 van het bestemmingsplan.

Vaststelling en goedkeuring wijzigingsplan en uitspraak ABRS na ingesteld beroep

- 1.23. Op 10 juli 2007 heeft de gemeenteraad het wijzigingsplan vastgesteld. Dat is op 2 augustus 2007 door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Holland goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit met als bijlage de visie van de gemeente op de ingediende zienswijzen wordt hierbij als **bijlage 6** overgelegd.
- 1.24. Na ingesteld beroep heeft de Afdeling bij uitspraak van 13 augustus 2008 geoordeeld dat (i) het wijzigingsplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer, (ii) het wijzigingsplan is vastgesteld in strijd met artikel 19f juncto 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 in verband met het ontbreken van een op juiste wijze uitgevoerde habitattoets en (iii) het wijzigingsplan in strijd is met het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord omdat de locatie van het appartementencomplex is aangewezen als uitsluitingsgebied en het geen kleinschalige ontwikkeling betreft. De uitspraak van de Afdeling wordt hierbij overgelegd als **bijlage 7**.
- 1.25. Een inhoudelijke bespreking van het oordeel van de Afdeling volgt hierna, doch van belang is nu reeds op te merken dat de gemeente (én de provincie) in beginsel nog steeds de mogelijkheid heeft (hebben) om medewerking aan het projectplan te verlenen. Dat vergt mogelijk aanpassing van het plan, maar de gemeente heeft zich verbonden zich in te spannen om het projectplan te realiseren en onder de gegeven (onvoorziene) omstandigheden in overleg te treden met LZI teneinde te bewerkstelligen dat het complex alsnog zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm wordt gerealiseerd, daarbij rekening houdend met wederzijdse belangen en doelstellingen (zie onder meer: de artikelen A, P en R van de realiseringsovereenkomst). Dit impliceert een verplichting om mee te werken aan eventuele aanpassing van het plan, zodanig dat het wel kan worden gerealiseerd.
- 1.26. Nu het wijzigingsplan kennelijk ondeugdelijk was, danwel de gemeente niet alles heeft gedaan dat in haar macht lag om alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn, heeft de gemeente niet aan haar inspanningsverplichting voldaan.
- 1.27. De gemeente heeft na de uitspraak van de Afdeling bij brief van 26 september 2008 **[bijlage 8]** bericht dat zij met LZI en Van der Wal een bespreking wenst, omdat in haar visie gelet op de uitspraak van de Afdeling het projectplan niet meer te realiseren is. LZI en Van der Wal betwisten dit ten stelligste en hebben de gemeente bericht dat zij de gemeente tot nakoming gehouden acht en meer in het bijzonder dat zij betwist dat de gemeente aan haar inspanningsverplichting uit hoofde van de realiseringsovereenkomst heeft voldaan louter omdat zij een wijzigingsplan heeft opgesteld.
- 1.28. Behoudens een na een bespreking tussen partijen en op aandringen van LZI en Van der Wal ondernomen obligate poging van de gemeente om te trachten in de – op dat moment nog vast te stellen Provinciale Verordening 2009 – mogelijkheden te creëren die erin voorzien dat alsnog het projectplan doorgang zal kunnen vinden, heeft de gemeente, maar

ook de provincie niets meer ondernomen. Dit is opmerkelijk, omdat de provincie, gelet op het door haar afgegeven goedkeuringsbesluit ter zake het wijzigingsplan, het projectplan kennelijk op zich ondersteunde. Bij brief van haar raadsman d.d. 2 december 2009 hebben LZI en Van der Wal een opmerking ingediend met betrekking tot de Ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Die opmerking komt erop neer dat LZI en Van der Wal aan de provincie hebben gevraagd eventuele belemmeringen voor de ontwikkeling van het appartementencomplex in Structuurvisie en Verordening weg te nemen. In de Nota van beantwoording van januari 2011 hebben GS laten weten dat het betreffende plan beschouwd wordt als een in voorbereiding zijnd plan en daarom niet is opgenomen in "Bestaand bebouwd gebied", hetgeen mogelijk betekent dat voor het plan op grond van de Provinciale ruimtelijke verordening ontheffing nodig is van GS.

- 1.29. Gelet op uitspraken van wethouder P. Mosch in de media nadat de Afdeling uitspraak had gedaan **[bijlage 9]** bleek dat de gemeente het projectplan kennelijk niet meer wilde.
- 1.30. Uiteraard is dat een voor de hand liggende verklaring waarom thans geen enkele inspanning meer wordt verricht om het projectplan alsnog te kunnen realiseren. Indien de gemeente er voor opteert om haar inspanningsverplichting niet meer na te komen, omdat zij het project niet meer wil, dient zij daarvan wel de consequenties te dragen. LZI en Van der Wal hebben enorme kosten gemaakt teneinde tot realisatie te komen.

De uitspraak van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State nader beschouwd

- 1.31. Zoals gezegd heeft de Afdeling op drie punten het wijzigingsplan en daarmee het goedkeuringsbesluit bekritiseerd en geoordeeld dat (i) het wijzigingsplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer, (ii) het wijzigingsplan is vastgesteld in strijd met artikel 19f juncto 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 in verband met het ontbreken van een op juiste wijze uitgevoerde habitattoets en (iii) het wijzigingsplan in strijd is met het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord omdat de locatie van het appartementencomplex is aangewezen als uitsluitingsgebied en het geen kleinschalige ontwikkeling betreft. Deze drie punten zullen LZI en Van der Wal hierna uitwerken.
- 1.32. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling door de Afdeling van het beroep bleek al dat de besluitvorming van gemeente en provincie niet uitblonk door degelijkheid. Voorafgaand aan de uitspraak van de Afdeling maakte een verslaggever ter zitting reeds bijgaand, als **bijlage 10** overgelegd artikel op waaruit, zoals LZI en Van der Wal uit eigen waarneming kunnen bevestigen, blijkt dat de provincie veel vragen niet beantwoorde c.q. kon beantwoorden. LZI en Van der Wal vernamen ter gelegenheid van die zitting voor het eerst dat het projectplan was gesitueerd in een in het streekplan van 2004 als "uitsluitingsgebied" aangemerkt gebied.

Strijd met bestemmingsplan IJsselmeer

- 1.33. De in artikel 10 van de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer opgenomen wijzigingsbevoegdheid houdt in dat Burgemeester en Wethouders van de gemeente het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming "Recreatieve doeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Horecadoeleinden" mits (a) ... en (b) na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten minste de bepalingen in bijlage 1 bij deze voorschriften van toepassing zijn.
- 1.34. In de desbetreffende bijlage is, aldus de Afdeling, voor zover thans relevant, bepaald dat op de kaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a) gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde bars en bardancings;
 - b) appartementen;
 - c) bedrijfswoningen.

In artikel 2 van de voorschriften van het wijzigingsplan is bepaald dat de op de plankaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar/dancings;
- b) bedrijfsmatig geëxploiteerde appartementen;
- c) een kuuroord en medische voorzieningen, voorzover ten dienste van het horecabedrijf;
- d) bedrijfswoningen.

De Afdeling heeft geoordeeld dat nu in het wijzigingsplan aan de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "Horecadoeleinden", "een kuuroord en medische voorzieningen, voorzover ten dienste van het horecabedrijf" is toegevoegd, het wijzigingsplan in strijd is met artikel 10, tweede lid sub b van de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer en Gedeputeerde Staten het wijzigingsplan niet hadden mogen goedkeuren.

- 1.35. Het kuuroord en de medische voorzieningen zijn op uitdrukkelijke wens van de gemeente in het projectplan opgenomen. Eerst Stamborg en later LZI hebben die wens van de gemeente ingewilligd door het kuuroord in het plan op te nemen, maar het was uitdrukkelijk niet een wens van de ontwikkelaar dat eveneens een kuuroord zou worden gerealiseerd. Dit blijkt (onder meer maar niet uitsluitend) uit de eerdergenoemde (als bijlage 5 gevoegde) brief van de gemeente aan Van der Wal en LZI van 22 oktober 2001. LZI en Van der Wal kunnen dit aantonen door middel van getuigenbewijs.
- 1.36. De gemeente heeft de mogelijkheid het door de Afdeling geconstateerde gebrek in de besluitvorming te herstellen door (i) een wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan IJsselmeer, danwel (ii) het kuuroord en de medische voorzieningen niet in het plan op te nemen. Gezien de op de gemeente rustende inspanningsverbintenis mogen LZI en Van der Wal dit van de gemeente verlangen. Tegen het eventueel vervallen van het

kuuroord en de medische voorzieningen hebben LZI en Van der Wal geen enkel bezwaar, hetgeen zij steeds te kennen hebben gegeven.

- 1.37. Ook had, zoals eerder gesteld, de gemeente van aanvang af de mogelijkheid om niet gebruik te maken van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid maar een “gewone wijziging” van het bestemmingsplan of een (toen nog bestaande) artikel 19 WRO vrijstelling in procedure te brengen. De realiseringsovereenkomst sluit dat niet uit, nu de gemeente de inspanningsverplichting op zich heeft genomen alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn. De inspanningsverplichting van de gemeente beperkte zich niet tot het in procedure brengen van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 10 van het bestemmingsplan.

Strijd met de Natuurbeschermingswet

- 1.38. Het wijzigingsplan is, zo oordeelde de Afdeling, in strijd met artikel 19 f juncto 19 j van de Natuurbeschermingswet 1998 vastgesteld, omdat de zogenaamde Habitattoets niet op juiste wijze is uitgevoerd.
- 1.39. Blijkens de uitspraak van de Afdeling had een passende beoordeling als bedoeld in artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 moeten worden gemaakt. Bij die beoordeling kunnen de mitigerende maatregelen worden betrokken welke zijn vermeld in het rapport “Quick scan natuur” uitgevoerd door Grontmij Nederland B.V. van 17 juni 2008, bestaande in onder meer de uitvoering van een lichtplan. Daarna kan besloten worden over de vaststelling en de goedkeuring van het plan.
- 1.40. Nu de gemeente en GS over het wijzigingsplan hadden besloten zonder dat de bedoelde passende beoordeling was uitgevoerd, was de besluitvorming in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998. Dit is een fout van de gemeente en de provincie welke echter eenvoudig hersteld kan (had kunnen) worden door de passende beoordeling alsnog uit te voeren en daarbij de door de Afdeling bedoelde mitigerende maatregelen, waaronder de uitvoering van een lichtplan, te betrekken. LZI en Van der Wal waren ten volle bereid hieraan hun medewerking te verlenen. Ten tijde van de zitting van de Afdeling was er reeds een rapport met lichtplan beschikbaar. In de opvolgende besluitvorming had dit meegenomen kunnen worden. De conclusie dat significante gevolgen kunnen worden uitgesloten mits het in de quick scan van 17 juni 2008 voorgestelde lichtplan bij de uitvoering van het plan in acht wordt genomen, blijft overeind staan.

Strijd met Streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

- 1.41. Het plangebied blijkt in het door de Provincie op 25 oktober 2004 vastgestelde streekplan als “uitsluitingsgebied” te zijn opgenomen. Voor uitsluitingsgebieden geldt dat daar geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen. De Afdeling heeft geoordeeld dat de beoogde ontwik-

kelling van het appartementencomplex in het Nesbos niet voldoet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan. Dat is ter zitting van de Afdeling door de provincie erkend. De Provincie heeft, volgens de Afdeling, met het verlenen van goedkeuring aan het wijzigingsplan gehandeld in strijd met haar eigen streekplan. De Afdeling concludeerde dat de beoogde ontwikkeling slechts mogelijk is na herziening van het streekplan.

- 1.42. De gemeente heeft tegen het aanmerken van de planlocatie als uitsluitingsgebied, blijkens de in dit verband gevoerde correspondentie met de Provincie (verkregen na WOB-verzoek), geen bedenkingen ingediend. Wat opvalt is dat de gemeente wel over de als uitsluitingsgebied aangeduide toekomstige uitbreidingslocatie De Tegel vragen stelt in die zin dat men vreest dat de ontwikkeling door die aanduiding wordt beknot, doch over het Nesbos wordt met geen woord gerept. In het kader van haar inspanningsverplichting had van de gemeente verlangd mogen worden dat zij alles in het werk zou stellen om het uitsluitingsgebied van de kaart te krijgen nu dit een hindernis zou zijn voor het te realiseren projectplan.
- 1.43. Daarnaast had het op de weg van de gemeente gelegen om met de ontwikkelaar in overleg te treden over het feit dat het nieuwe streekplan van invloed kon zijn op het te realiseren project. Het streekplan is door provinciale staten vastgesteld op 25 oktober 2004. Het wijzigingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 juli 2007. In de tussenliggende periode en ook daarna zijn door LZI en Van der Wal voor de planvorming en het kunnen reageren op het ingestelde beroep, nog aanmerkelijke kosten gemaakt. Gezien de uitspraak van de Afdeling hadden partijen zich deze kosten kunnen besparen.
- 1.44. Ter gelegenheid van de bespreking tussen partijen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling en het standpunt van de gemeente dat "het dossier gesloten kon worden" deelde de gemeente mede het uitsluitingsgebied niet aan de orde te hebben gesteld omdat de Provincie al (mondeling) zou hebben aangegeven dat zij van mening was dat het Projectplan paste in het streekplan. Uit de op grond van de WOB verkregen informatie is van een dergelijke mededeling van de zijde van de provincie echter op geen enkele wijze gebleken.
- 1.45. Op grond van de op de gemeente rustende inspanningsverbintenis om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking, had zij tegen het aanmerken van de planlocatie als uitsluitingsgebied bedenkingen moeten indienen, zoals zij ook gedaan heeft ten aanzien van de toekomstige uitbreidingslocatie De Tegel.
- 1.46. Overigens geldt dat wanneer de gemeente veel voortvarender een "gewone wijziging" of een artikel 19 WRO vrijstelling in procedure had gebracht, het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord in het geheel geen belemmering had opgeleverd. Het daarvoor geldende streekplan Noord-Holland Noord kende de belemmering van de uitsluitingsgebieden niet. Het door de gemeente gewenste kuuroord bleek de binnenplanse wij-

zigingsbevoegdheid in de weg te staan. Door te kiezen voor het kuuroord én voor de binnenplanse wijziging heeft de gemeente een onmogelijke combinatie nagestreefd, waardoor het project uiteindelijk bij de Raad van State is gesneuveld. Wanneer de gemeente het meteen goed had gedaan, was het appartementenhotel reeds lang zonder probleem gerealiseerd.

Mogelijkheden tot herstel van het aan het streekplan gerelateerde gebrek

- 1.47. Provinciale Staten hebben het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld op 25 oktober 2004. De gemeente heeft geen enkele poging ondernomen om de provincie te bewegen door middel van een partiële herziening van het streekplan medewerking te verlenen aan het projectplan.

Herstel had ook kunnen plaatsvinden bij de vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

- 1.48. De ruimtelijke keuze om het projectplan te realiseren is feitelijk al gemaakt. Immers de Provincie heeft het plan ondersteund. Dat blijkt uit de brief van de provincie van 8 mei 2001 van welke brief GS bij brief van 4 november 2005 (dus na de vaststelling van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord) uitdrukkelijk geen afstand hebben genomen.
- 1.49. LZI en Van der Wal hebben bij brief d.d. 21 april 2009 de Provincie hun visie op de gang van zaken meegedeeld en de Provincie verzocht kenbaar te maken wat haar standpunt in deze is. Op deze brief hebben LZI en Van der Wal geen antwoord ontvangen.
- 1.50. Met ingang van 1 juli 2009 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. In de Wro is het goedkeuringsvereiste van Gedeputeerde Staten voor (onder andere) het gebruik maken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot een bestemmingsplan vervallen. Daarvoor is in de plaats gekomen dat GS in sommige gevallen een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven voordat een bestemmingsplan (wijzigingsplan) kan worden vastgesteld of een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit hangt af van de inhoud van de Provinciale ruimtelijke verordening.
- 1.51. Met ingang van 1 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2040 van kracht geworden. Het voorheen geldende streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 zijn niet meer van toepassing. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2040 zijn bepalingen opgenomen waaraan bestemmingsplannen (waaronder ook begrepen wijzigingsplannen) moeten voldoen, al of niet met gebruikmaking van ontheffingsbevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

- 1.52. De conclusie die uit het vorenstaande kan worden getrokken is, dat het projectplan in beginsel nog steeds mogelijk is, echter met aanpassing van het vigerende bestemmingsplan en mogelijk ontheffing van GS.
- 1.53. Gezien de inspanningsverplichting die de gemeente op zich heeft genomen zijn LZI en Van der Wal van mening dat de gemeente nog steeds gehouden is de voor het projectplan nodige bestuursrechtelijke maatregelen te treffen. De gemeente heeft dat echter na de uitspraak van de Afdeling, ondanks herhaald aandringen van LZI en Van der Wal, stelselmatig geweigerd. Na het sluiten van de Realiseringsovereenkomst in 2000 had de gemeente in ieder geval goede mogelijkheden om het nodige bestuursrechtelijke kader te scheppen, maar dat heeft de gemeente nagelaten.
- 1.54. Gezien al het vorenstaande zijn LZI en Van der Wal van mening dat de gemeente jegens hen toerekenbaar tekort is geschoten en/of onrechtmatig heeft gehandeld, als gevolg waarvan zij schade hebben geleden, voor welke schade zij de gemeente aansprakelijk houden. Jegens de provincie behouden LZI en Van der Wal zich alle rechten voor.

2. VORDERING

- 2.1. LZI en Van der Wal vorderen schadevergoeding van de gemeente. Zij baseren hun vordering op toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatig handelen van de gemeente.
- 2.2. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 2 augustus 2007 vernietigd en is goedkeuring onthouden aan het wijzigingsplan.
- 2.3. Op grond van vaste jurisprudentie moet worden aangenomen dat wanneer de bestuursrechter het beroep gegrond heeft verklaard en het bestreden besluit heeft vernietigd wegens strijd met een regel van geschreven en ongeschreven (publiek) recht, daaronder begrepen de algemene rechtsbeginselen en beginselen van behoorlijk bestuur, daarmee in beginsel de civielrechtelijke onrechtmatigheid van dat besluit (het voorbereiden, nemen en handhaven ervan) en de toerekening ervan aan het betreffende bestuursorgaan is gegeven. In casu is het besluit van GS van 2 augustus 2007 onrechtmatig nu dat besluit door de bestuursrechter is vernietigd. Het besluit van de gemeenteraad van Wervershoof van 10 juli 2007 is gebrekkig nu daaraan goedkeuring is onthouden. Door het voorbereiden, nemen en handhaven van dat gebrekkige besluit en te weigeren de besluitvorming te herstellen en/of aan te passen aan de gewijzigde situatie, heeft de gemeente jegens LZI en Van der Wal onrechtmatig gehandeld en bovendien in strijd met de realiseringsovereenkomst van 14 juli 2000.
- 2.4. Nu de onrechtmatigheid van het handelen van de gemeente en haar toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de realiseringsovereenkomst en de toerekenbaarheid aan de gemeente daarvan vast staat, dient te worden nagegaan of, en zo ja in hoeverre, LZI en Van der Wal als gevolg van dat handelen schade hebben geleden.

- 2.5. Daarbij geldt dat LZI en Van der Wal er vanuit gaan dat wanneer de gemeente meteen (althans veel sneller en/of adequater) na het sluiten van de realiseringsovereenkomst had gedaan wat zij had moeten doen, namelijk ervoor zorgen dat er of (i) een deugdelijk wijzigingsplan was vastgesteld, of (ii) een reguliere wijziging van het bestemmingsplan of (iii) een artikel 19 WRO vrijstelling was verleend, het project zonder twijfel en zonder provinciale belemmering doorgang had gevonden en had kunnen worden gerealiseerd. Er is niet alleen sprake van een vergoedingsplicht van het negatief contractsbelang (kosten) maar ook van het positief contractsbelang (winstderving).

De schade van LZI en Van der Wal

- 2.6. De schade van LZI en van Van der Wal is te onderscheiden in diverse posten. Er zijn voorbereidings- en projectkosten alsmede interne tijdsbesteding in de periode 1996 – 2000 (voor de realisatieovereenkomst) en dito kosten en tijdsbesteding in de periode 2000 – 2008 (na de realisatieovereenkomst). Ook kan worden onderscheiden in gemaakte kosten en winstderving. Tenslotte (uiterst subsidiair) kan worden onderscheiden in gemaakte kosten voor de vaststelling van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (25 oktober 2004) en de daarna nog gemaakte kosten.
- 2.7. De totale schade van LZI en Van der Wal wordt geraamd op € 2.314.901,00. Dit is de winstderving en de tevergeefs gemaakte kosten, tevergeefs gedane investeringen en intern bestede tijd tegen kostprijs. Deze kosten en investeringen zouden terugverdiend zijn wanneer het project was doorgegaan en bovendien zou er dan winst gerealiseerd zijn.
- 2.8. De winstderving bedraagt € 1.683.326,00 en is gebaseerd op een projectwinst van 13,27% berekend over het totaal van de begrote koopsommen van de geprojecteerde appartementen, ofwel 13,27% over € 12.683.326,00. LZI en Van der Wal hebben een projectbegroting gemaakt, welke hierbij als **bijlage 11** wordt toegevoegd. Uit de projectbegroting blijkt dat er een begroot kostentotaal is van € 11.000.000,00, waarmee de winst zou zijn uitgekomen op het genoemde bedrag van € 1.683.326,00.
- 2.9. De tevergeefs gemaakte kosten en investeringen hebben afgerond € 366.718,00 exclusief rente en interne tijdsbesteding bedragen. Een specificatie van die kosten en investeringen wordt hierbij als **bijlage 12** toegevoegd. Bij brief van 14 juli 2010 is deze specificatie reeds aan de toenmalige gemeente Wervershoof verstrekt. De stukken ter onderbouwing van deze specificatie zijn als **bijlage 12a** toegevoegd. Wanneer bij de kosten en investeringen de interne tijdsbesteding en de rentecomponent wordt opgeteld dan komt het kostentotaal op een bedrag van € 631.575,00. Zie hiervoor de voormelde overzichten.

3. OVERLEG

- 3.1. LZI en Van der Wal hebben in het overleg met de toenmalige gemeente Wervershoof (onder voorbehoud van alle rechten bij niet aanvaarding) een schikkingsaanbod gedaan van € 300.000,00 tegen finale kwijting over en weer. Dat is, nadat aanvankelijk door de gemeente de indruk werd gewekt dat zij dit een redelijk voorstel vond, door de gemeente uiteindelijk niet aanvaard. Het aanbod is derhalve vervallen.
- 3.2. De toenmalige gemeente Wervershoof heeft op de specificatie gereageerd met een brief van 1 december 2010. Daarbij zijn diverse posten becommentarieerd en is tenslotte een voorstel gedaan om de zaak af te doen tegen vergoeding door de gemeente van een viertal nota's van de architect. Dat voorstel is door LZI en Van der Wal afgewezen. Het is overigens niet helemaal duidelijk op welke vier facturen van de architect het aanbod van de gemeente betrekking had. In werkelijkheid is er sprake van acht facturen van de architect tot een totaal bedrag van € 135.523,68.
- 3.3. Door de gemeente is gesteld dat de kosten die gemaakt zijn vóór de realiseringsovereenkomst niet voor vergoeding in aanmerking komen. Dat is een onjuiste stelling nu ook die kosten terugverdiend zouden zijn wanneer de gemeente geen fouten had gemaakt en het project door was gegaan. Ook de kosten die gemaakt zijn vóór de realiseringsovereenkomst vallen onder de voor vergoeding in aanmerking komende schade.
- 3.4. De rekeningen van PHC hebben alle betrekking op ten behoeve van het project gemaakte kosten. Het gaat om architectkosten, kosten van begeleiding en projectmanagement en om juridische kosten in verband met het onderzoek inzake natuurbeschermingsrecht. De heer Kuipers van LZI werkte destijds voor PHC. Het project Nesbos is destijds (ook) door mensen van PHC begeleid. Daarvoor zijn facturen aan LZI gezonden, welke door LZI en/of Van der Wal zijn betaald.
- 3.5. Met betrekking tot de kosten van Van der Wal Beheer B.V. is hiervoor uiteengezet dat deze kosten wel degelijk door de gemeente dienen te worden vergoed. Mocht geoordeeld moeten worden dat vergoeding niet rechtstreeks aan Van der Wal zou moeten plaatsvinden, dan zal LZI bedoelde kosten toch aan Van der Wal moeten betalen en dan zal LZI de rekening op haar beurt weer presenteren aan de gemeente. Het gaat om kosten die de ontwikkelaar heeft moeten maken om het project te kunnen realiseren.
- 3.6. LZI heeft het project op 31 maart 1998 gekocht van Stamborg voor een bedrag van Nfl 285.000,00. Dit is (na een procedure) in 2002 afgekocht voor een bedrag van Nfl 175.000,00 ofwel € 79.411,54, welk bedrag door Van der Wal ten behoeve van LZI is voldaan.

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

- 3.7. Al met al zijn LZI en Van der Wal van mening dat zij een getrouw inzicht heeft gegeven in de door hen gemaakte kosten. Zij zijn van mening dat de gemeente hun volledige schade dient te vergoeden.
- 3.8. LZI en Van der Wal willen een ultieme poging doen om met de gemeente Medemblik tot overeenstemming te komen. Daartoe dient deze notitie voor LZI en Van der Wal als uitgangspunt. Zij streven ernaar op korte termijn met de gemeente Medemblik in overleg te treden. Mocht dit niet tot een voor LZI en Van der Wal bevredigend resultaat leiden, zien zij geen andere mogelijkheid dan zich tot de rechter te wenden.

Den Helder, 2 juli 2012

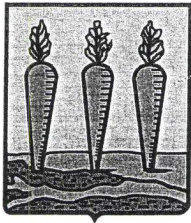
G. Creutzberg

Bijlage 1

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



GEMEENTE WERVERSHOOF

Postbus 41 • 1693 ZG Wervershoof
 Bezoekadres: Raadhuisplein 1 • Wervershoof
 Telefoon (0228) 58 71 71 • Telefax (0228) 58 10 24
 Rabobank WFO 36.89.03.567(postrek. Rabobank 284450) • Postbank 69748
 Internet: www.wervershoof.nl • e-mail: info@wervershoof.nl

sector: Ruimte
 ambtenaar: G.M. van Balen
 doorkiezen: 587110

Aan LZI Investments BV
 t.a.v. de heer L. Kuipers
 Boterzwin 4118
 1788 WT Den Helder.

VERZONDEN 27 JULI 2000

uw brief van:
 uw kenmerk:
 ons kenmerk: 333
 datum: 26 juli 2000
 onderwerp: Realiseringsovereenkomst.

Geachte heer Kuipers,

Hierbij zenden wij u een exemplaar van de op 14 juli j.l. ondertekende realiseringsovereenkomst inzake het appartementenhotel c.a. in het Nesbos. Een kopie daarvan hebben wij gezonden naar aannemingsbedrijf L. van der Wal & Zn. BV.

Inmiddels zijn de werkzaamheden gestart voor het Wijzigingsplan, als bedoeld onder A van de realiseringsovereenkomst.

Zodra gewenst zullen wij contact met u opnemen voor het eerste overleg, hetgeen daarna naar onze mening een gestructureerd karakter moet krijgen.

Wij hebben het Samenwerkings Orgaan Westfriesland c.q. het Recreatieschap Westfriesland alsmede het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier in kennis gesteld van de ondertekening van de overeenkomst onder toezending van een kopie daarvan.

Voorts bevestigen wij hierbij de ontvangst van uw brief d.d. 18 juli j.l. met het verzoek de rechten en verplichtingen uit hoofde van de realiseringsovereenkomst over te mogen dragen aan Helder Vastgoed Ontwikkeling BV.

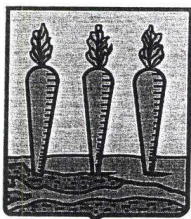
Een reactie onzerzijds volgt zo spoedig mogelijk.

Wij vertrouwen op een vruchtbare samenwerking.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
 De secretaris,
 G.M. van Balen, i.s.

De burgemeester,
 mw. J.M. van Wel-Karbet



GEMEENTE WERVERSHOOF

REALISERINGS-OVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Wervershoof, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw J.M. van Wel-Karbet, wonende Buitenlust 80, 1111 JM Diemen en handelend ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 11 november 1999, hierna aangeduid met "de gemeente"

en

2. LZI Investments B.V., gevestigd te Callantsoog (gem. Zijpe) en kantoorhoudend aan het adres Boterzwin 4118, 1788 WT Den Helder, ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van Koophandel en Fabrieken Noordwest-Holland onder no. 37082607 en welke vennootschap statutair wordt vertegenwoordigd door haar gevolmachtigd directeur de heer Lolke Kuipers, wonende aan het adres Boterzwin 4118, 1788 WT Den Helder en welke vennootschap hierna wordt aangeduid met "de projectontwikkelaar",

komen het navolgende overeen op basis van de volgende uitgangspunten;

- de projectontwikkelaar wil in het Nesbos in de gemeente Wervershoof voor eigen rekening en risico een complex ontwikkelen inhoudend de stichting van een appartementencomplex met hotel-, kuur- en andere (medische) faciliteiten, zoals geschetst op de bij deze overeenkomst behorende (ontwerp-)tekening d.d. 30 november 1998;
 - de gemeente heeft te kennen gegeven in principe met het plan te kunnen instemmen;
 - voor de bedoelde lokatie wordt in het geldende bestemmingsplan "IJsselmeer" de bestemming "Recreatieve doeleinden" bepaald, met de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen in "Horecadoeleinden";
 - de gemeente is in principe bereid om de nodige planologische (wijzigings-)procedure te volgen;
 - de projectontwikkelaar heeft voor realisering van het project een zakelijk gebruiksrecht nodig van de grondeigenaar, t.w. het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier te Edam;
- A. de gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn, met dien verstande, dat niet eerder met de bouw behoeft te worden aangevangen dan nadat tenminste 50% van de te realiseren appartementen reeds zijn verkocht. De Gemeente stelt daarbij als voorwaarde, dat het complex dient te zijn gerealiseerd binnen 2 (twee) jaar vanaf de datum waarop van de onderscheidene hierna bedoelde publiekrechtelijke medewerking de laatste is verleend (zie ook artikel M.);
- Onder publiekrechtelijke medewerking wordt onder meer verstaan:
- het tot stand doen komen van een wijzigingsplan ingevolge het geldende bestemmingsplan;
 - het verstrekken van de benodigde bouwvergunning;

- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Wet Milieubeheer;
- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Drank- en Horecawet;
- het verlenen van medewerking bij het verkrijgen van ontheffing van de Monumentenwet 1988;
- het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking,

met dien verstande, dat bij de toepassing van een en ander de gevolgen van eventuele inspraakreacties en/of bezwaren e.d. tot andersoortige besluitvorming zou kunnen leiden;

- B. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat bij de aanvraag om bouwvergunning een in zijn opdracht door een deskundig onafhankelijk adviesbureau verricht bodemkundig onderzoek is bijgevoegd inzake de draagkracht van de bodem alsook naar eventuele verontreiniging van de te bebouwen grond en bodemwater, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is als lokatie voor de bouw van verblijfsruimten voor mensen (eis Bouwverordening gemeente Wervershoof in artikel 2.1.5). Tevens dient de projectontwikkelaar te voorzien in de nodige brandveiligheidsmaatregelen voor het gehele complex (zie ook de genoemde Bouwverordening);
- C. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat de kopers van de appartementen zich middels een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in de notariële akten op te leggen kettingbeding ten gunste van de gemeente ten opzichte van de verkoper contractueel verbinden om het gekochte appartement minstens 26 weken in een kalenderjaar beschikbaar te stellen voor verhuur aan recreanten en toeristen op basis van verhuurtarieven, welke als redelijk zijn te beschouwen in verhouding tot vergelijkbare complexen en zich tevens verbinden om elke vorm van permanente bewoning van het gekochte appartement uit te sluiten, gesanctioneerd met een door de overtreder te betalen boete van f 50.000,- per kalenderjaar, te verbeuren aan de gemeente binnen 6 weken na schriftelijke aanzegging daartoe door de gemeente. Registratie van de verhuur dient plaats te vinden in een zgn. "nachtregister", een en ander ten genoegen van de gemeente. De projectontwikkelaar is gehouden tevoren van de te hanteren verkoopovereenkomst en de daarop betrekking hebbende notariële akte aan de gemeente ter goedkeuring in concept voor te leggen;
- D. de projectontwikkelaar verricht onderzoek naar een rechtstreekse wandelverbinding tussen het zuidelijk van het Nesbos gelegen natuurgebied en het Nesbos zelf;
- E. de projectontwikkelaar voorziet in de ingebruikname binnen het complex van minstens 2 conferentie-zalen en minstens 55 nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex, het kuurcentrum en het restaurant;
- F. de projectontwikkelaar draagt er zorg voor, dat het gebruik van toiletvoorzieningen in de algemene ruimten van het gebouwde appartementencomplex c.a. tegen betaling van een gangbare vergoeding open staat voor gebruikers van het Nesbos;
- G. de projectontwikkelaar voldoet aan de gemeente:
1. het bedrag van f 35.000,- als bijdrage in gemeentelijke (interne en externe) advies- en apparaatskosten. Het bedrag wordt tegen kwitantie voldaan bij het ondertekenen van deze realiseringsovereenkomst;
 2. het bedrag van f 45.000,- als bijdrage in de reeds getroffen bovenwijkse door de gemeente bekostigde voorzieningen, uitgaande van (zoals gebruikelijk) f 5,- per m² over de plm. 9.000 m² voor het complex in gebruik te nemen oppervlakte. Afwijkingen tussen de werkelijke grootte zoals die door het Kadaster (K.A.D.O.R.) is resp. wordt opgemeten en de vorengenoemde oppervlakte wordt niet verrekend. Het bedrag wordt aan de gemeente voldaan binnen 1 maand na de oplevering van het appartementencomplex;

Voor het onder 2. bedoelde bedrag dient bij het ondertekenen van deze overeenkomst een bank- resp. concerngarantie te worden overgelegd ten gunste van de gemeente, op basis van een tevoren door de gemeente geaccordeerd model. De garantie dient minimaal te gelden tot aan de datum waarop voormelde betaling van voormeld bedrag en eventuele wettelijke rente is ontvangen door de gemeente. Zodra alle betalingen van de projectontwikkelaar aan de gemeente hebben plaatsgevonden vervalt de garantie en zal deze aan de projectontwikkelaar worden teruggezonden. De bankgarantie vervalt tevens zodra de overeenkomst conform het bepaalde in de artikelen M., N. en O. door of op verzoek van één der partijen wordt beëindigd c.q. ontbonden. Het is de gemeente slechts toegestaan de bankgarantie in te roepen, in-

dien de projectontwikkelaar meer dan één maand na de voormelde uiterste betaaldatum in verzuim is en na schriftelijk te zijn aangemaand en gedurende meer dan 14 dagen na aanmaning alsnog in verzuim blijft. Indien het bedoelde bedrag niet tijdig is voldaan, is de projectontwikkelaar in verzuim en zal daarover, of over het nog niet ontvangen deel daarvan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de uiterste betaaldatum tot aan de feitelijke datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.

Partijen gaan er vanuit, dat de in deze overeenkomst bedoelde betalingen zijn vrijgesteld van omzetbelasting. In het geval mocht komen vast te staan, dat wel omzetbelasting over één of meer onderdelen is verschuldigd, is deze voor rekening van de projectontwikkelaar;

H. Vervallen (zie artikel M.);

I. De projectontwikkelaar zal de gemeente vergoeden de door de gemeente aan derden betaalde planschadevergoedingen ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening, die in direct verband staan met de realisering van het project en van de - daarmee samenhangende - wijziging van het bestemmingsplan "IJsselmeer" en (voorts) voorzover:

- de gemeente ingevolge een uitspraak van de bestuursrechter gehouden wordt om terzake aan (een) derde-belanghebbende(n) planschadevergoeding te betalen

danwel

- de gemeente eigener beweging terzake aan (een) derde-belanghebbende(n) planschadevergoeding heeft betaald, mits de projectontwikkelaar daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

Indien de gemeente van oordeel is dat terzake uit eigener beweging aan een derde-belanghebbende planschadevergoeding moet worden uitbetaald, terwijl de projectontwikkelaar die mening niet is toegedaan, zullen partijen het terzake tussen hen gerezen geschil voor bindend advies voorleggen aan een terzake deskundige. Wanneer partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de benoeming van een dergelijke deskundige, zal deze benoeming op verzoek van de meest gereede partij door de President van de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar geschieden.

Indien de deskundige van oordeel is dat de gemeente in het aan de orde zijnde geval inderdaad tot het betalen van planschadevergoeding gehouden was, dan zal de projectontwikkelaar aan de gemeente vergoeden de planschadevergoeding die de gemeente naar het oordeel van de deskundige had dienen uit te betalen.

Indien de deskundige van oordeel is dat de gemeente geen schadevergoeding behoeft te betalen, dan behoeft de projectontwikkelaar de gemeente niets te vergoeden.

De gemeente en de projectontwikkelaar zullen - ongeacht de uitkomst van het bindend advies - de aan het advies verbonden kosten ieder voor de helft voor hun rekening nemen. Partijen zullen eveneens bij een onafhankelijk deskundige als bedoeld in deze alinea te rade gaan, indien tussen hen een geschil ontstaat over de vraag of de aan de orde zijnde planschadevergoeding al dan niet in een direct verband staat met de realisering van het project en van de - daarmee samenhangende - wijziging van het bestemmingsplan "IJsselmeer".

Indien de bestuursrechter in een procedure "in eerste aanleg" van oordeel is dat de gemeente terzake aan een derde-belanghebbende planschadevergoeding dient te betalen, terwijl de projectontwikkelaar van oordeel is dat bedoelde uitspraak op goede gronden in een hoger beroepsprocedure valt te bestrijden, dan zal de gemeente terzake hoger beroep instellen. Indien de gemeente daartoe alsdan niet overgaat, dan behoeft de projectontwikkelaar aan de gemeente niet te vergoeden de planschadevergoeding die terzake naar het oordeel van de bestuursrechter in eerste aanleg door de gemeente diende te worden betaald.

Zowel in een procedure in eerste aanleg bij de bestuursrechter, als in een hoger beroepsprocedure zal de gemeente haar belangen zo optimaal mogelijk bepleiten.

Voorzover dat redelijkerwijze van haar verlangd kan worden, zal de gemeente terzake door de projectontwikkelaar te geven aanwijzingen opvolgen.

De gemeente zal de projectontwikkelaar zo spoedig mogelijk in kennis stellen van (een) ingediend verzoek(en) om planschadevergoeding en haar van de verdere be-

- handeling van die (dat) verzoek(en) op de hoogte houden. Voorts zullen partijen in dat kader het noodzakelijke overleg voeren;
- J. De gemeente staat de projectontwikkelaar toe om het complex aan te sluiten op het gemeentelijk rioleringsstelsel, onder de voorwaarde, dat het rioleringsbestek de voorafgaande schriftelijke instemming heeft van de eigenaar van het Nesbos en de Oosterdijk, zijnde het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier te Edam (tevens zijnde de beheerder van het grond- en oppervlaktewater ter plekke, welke een lozingsvergunning kan verlenen) alsook de voorafgaande schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders;
- K. De projectontwikkelaar overlegt met het Waterschap Westfriesland te Hoorn inzake een eventueel benodigde ontheffing van de Keurverordening van het schap voor het dempen of graven van waterpartijen resp. waterhuishoudkundige aspecten;
- L. De gemeente Wervershoof is op geen enkele wijze aansprakelijk voor welke schade danook aan het te bouwen complex alsgevolg van natuurlijke oorzaken, bijv. als gevolg van overstroming of ijszetting vanaf het IJsselmeer. Deze bepaling dient in een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in elke notariële akte van levering van een gedeelte van het complex te worden opgenomen ten gunste van de gemeente en ten laste van de verkrijger van het zakelijk recht op dat gedeelte;
- M. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig tussentijds bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen zonder enige verschuldigdheid van schadevergoeding jegens de projectontwikkelaar en zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:
- indien de Raad van de gemeente Wervershoof niet met deze overeenkomst instemt;
 - indien aan de projectontwikkelaar of diens rechtsopvolger surséance van betaling wordt verleend, danwel door haar een aanvraag daartoe wordt ingediend;
 - indien de projectontwikkelaar of diens rechtsopvolger in staat van faillissement wordt verklaard,
 met dien verstande, dat de gemeente haar financiële claims uit deze overeenkomst bij de bewindvoerder resp. de curator zal indienen;
 - indien aan de gemeente door de projectontwikkelaar geen gewaarmerkt afschrift van een "concern- afbouwgarantie" voor 5% van het totaal van de bouwkosten van het volledige project van de bouwer/aannemer wordt overgelegd ten gunste van Projectmatige Huisvesting en Coördinatie B.V. te Hoofddorp of diens rechtsopvolger, op basis van een tevoren door de gemeente geaccordeerd model. De garantie dient als ingangsdatum de start van de bouw van het complex te vermelden. De garantie en het afschrift moeten vóór de afgifte van de bouwvergunning zijn afgegeven resp. verstrekt;
 - indien de resultaten van het voor rekening van de projectontwikkelaar te verrichten onafhankelijk ornithologisch onderzoek voor de gemeente redelijkerwijze aanleiding vormen om, gelet op de mogelijke significante gevolgen van het project voor de speciale beschermingszone die in het ontwerpbesluit ter uitvoering van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, niet (meer) met het verlenen van medewerking aan realisering van het project verder te gaan;
 - indien het complex niet is gerealiseerd binnen 2 (twee) jaar vanaf de datum waarop van de in artikel A. bedoelde publiekrechtelijke medewerking de laatste is verleend;
- N. De projectontwikkelaar heeft het recht deze overeenkomst eenzijdig tussentijds bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen en zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:
- indien de voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking niet in onherroepelijke vorm is afgekomen;
 - indien de projectontwikkelaar definitief geen zakelijk gebruiksrecht verwerft van de benodigde grond tegen voor haar aanvaardbare voorwaarden;
 - indien de resultaten van het voor rekening van de projectontwikkelaar te verrichten onafhankelijk ornithologisch onderzoek voor de projectontwikkelaar redelijkerwijze aanleiding vormen om, gelet op de mogelijke significante gevolgen van het project voor de speciale beschermingszone die in het ontwerpbe-

sluit ter uitvoering van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, niet tot realisering van het project over te gaan;

- O. Onverminderd het onder M. en N. vermelde, is ieder der partijen gerechtigd van deze overeenkomst de gehele of gedeeltelijke ontbinding te vorderen, indien de andere partij, na schriftelijk ingebreke te zijn gesteld, waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gegeven, in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een of meer krachtens deze overeenkomst op die partij rustende verplichtingen. De bevoegdheid buiten rechte ontbinding in te roepen op de wijze als bedoeld in artikel 6:267 wordt hierbij uitgesloten;

P. Bij onvoorziene omstandigheden:

- zoals bij gewijzigde marktomstandigheden of
- ingeval van wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen alsmede besluiten tot niet of slechts gedeeltelijke goedkeuring c.q. schorsing en vernietiging van besluiten die uit deze overeenkomst voortvloeien – een en ander voorzover het gaat om wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen danwel beslissingen van een hogere overheid die zich voordoen buiten de invloedssfeer van de gemeente en die van grote invloed zijn en kunnen zijn op de werkingssfeer van deze overeenkomst,

op basis waarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet mag worden verwacht resp. gevergd, zullen partijen met elkaar in overleg treden teneinde te bewerkstelligen dat het complex zoals tot dan toe bekend, alsnog zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm wordt gerealiseerd, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen en doelstellingen van partijen;

Onverminderd het bepaalde in artikel O. blijft elke partij afzonderlijk eveneens gerechtigd om tot buitengerechtelijke ontbinding over te gaan indien blijkt dat partijen met inachtneming van een redelijke termijn tijdens genoemd overleg geen overeenstemming kunnen bereiken;

- Q. De projectontwikkelaar is tot de datum van algehele eind-oplevering van het complex met het gehele toebehoren en infrastructuur niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. De gemeente kan haar toestemming slechts op redelijke gronden onthouden, met name in het geval er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de eventuele rechtsopvolger niet of niet volledig zal worden nageleefd. Eventuele aan de toestemming te verbinden voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving van de overeenkomst en kunnen een eis tot borgstelling ten gunste van de gemeente inhouden. Na realisatie van het complex is de projectontwikkelaar gerechtigd haar contractpositie aan derden over te dragen, waarbij zijn eventueel nog heersende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, in een kwalitatieve verplichting in een woordelijk in elke notariële akte van levering op te leggen kettingbeding ten laste van de opvolgende zakelijk gerechtigde en ten gunste van de gemeente mede zullen worden overgedragen. Het voorgaande is ook van toepassing in het geval het van het complex deel uitmakende kuurcentrum c.a. wordt verkocht vooruitlopend op de realisatie van het gehele complex;

R. Partijen verplichten zich over en weer om in redelijkheid al datgene te doen wat een vlotte uitwerking van het onderhavige project zal kunnen bevorderen.

De partij die aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet voldoet is aansprakelijk voor de schade, van welke aard dan ook, die daardoor voor de wederpartij ontstaat;

- S. Voor wat betreft de gemeente zal de projectontwikkelaar zich tijdens de duur van deze overeenkomst eerst kunnen beroepen op de geldigheid van met de gemeente gemaakte afspraken, voorzover wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten en de gemeente de eventuele benodigde instemming van de relevante publiekrechtelijke organen –welke buiten de directe invloedssfeer van de gemeente zijn gelegen- heeft verkregen. De gemeente zal zich voor de verkrijging hiervan maximaal inspannen, hetgeen inhoudt dat de gemeente met betrekking tot het definitieve plan de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening –die beogen te leiden tot de totstandkoming van het benodigde planologische wijzigingsplan welke

f gms

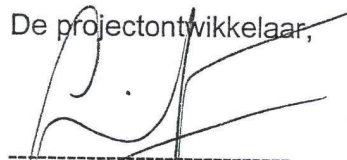
- noodzakelijk is voor het complex- steeds tijdig in gang zal zetten en vervolgen. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, rekening houdend met haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, alles te doen wat noodzakelijk is om de projectontwikkelaar in staat te stellen de op haar rustende verplichtingen uit deze overeenkomst naar behoren na te komen;
- T. Ingeval van lacunes in deze overeenkomst zal die (aanvullende) regeling worden getroffen, die aansluit bij de strekking van deze overeenkomst;
 - U. In alle geschillen (uitgezonderd geschillen van bouwkundige aard) die naar aanleiding van deze overeenkomst -of naar aanleiding van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn- tussen partijen mochten ontstaan, is de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar bevoegd, tenzij partijen gezamenlijk alsnog de voorkeur geven aan een andere regeling van het concreet gerezen geschil;
 - V. Buiten deze overeenkomst bestaan er geen afspraken tussen de gemeente en de projectontwikkelaar met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het complex;
 - W. De inhoud van deze overeenkomst zal slechts kunnen worden gewijzigd en/of aangevuld, indien partijen daartoe schriftelijk besluiten;
 - X. Het in deze overeenkomst bepaalde, laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet, onverminderd het in de overeenkomst met betrekking tot de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente bepaalde. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkomingen, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project, een en ander in het bijzonder voorzover door (een) derde(n) in te dienen zienswijzen, inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen, verzoeken om voorlopige voorzieningen, ingestelde - hoger - beroepen etc. daartoe redelijkerwijze aanleiding geven. Daarbij zal de gemeente er steeds naar streven haar publiekrechtelijke bevoegdheden zodanig uit te oefenen dat deze overeenkomst kan worden uitgevoerd en de daarin nagestreefde samenwerking zoveel mogelijk wordt bevorderd;
 - Y. Vervallen;
 - Z. De bij deze overeenkomst behorende tekening en garantie maken integraal deel uit van deze overeenkomst. ;
 - AA. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door het Nederlands recht.

Aldus overeengekomen op 14 juli 2000 te Wervershoof,

De gemeente,


 (J.M. van Wel-Karbet).

De projectontwikkelaar,


 (L. Kuipers).

Bijlagen:

1. Ontwerp-tekening d.d. 30 november 1998;
2. Bank- of concerngarantie als bedoeld in artikel G., lid 2.

E151



v. d. WAL BEHEER B.V.

Kantoor: Nijverheidsweg 6 - 1785 AA Den Helder - Telefoon 0223 - 83 45 68-63 68 44 - K.v.K. Alkmaar 37029911
Bankrelatie: ABN-AMRO, 58.74.57.384 - Postbus 52 - 1780 AB Den Helder - Telefax 0223 - 83 25 17

Concerngarantie holding " v.d.Wal BEHEER B.V."

Nijverheidsweg nr 6
1780 AB Den Helder.

Den Helder, 14 Juli 2000

Bestand : F:\Uitvoering\BRIEVEN\Garantiewervershoof.wpd

Betreft : Concerngarantie ten gunste van de Gemeente Wervershoof.

Hiermede verklaart ondergetekende L.v.d.Wal, directeur en enig eigenaar van " v.d.Wal BEHEER B.V. "garant te staan voor een bedrag groot **FL 45.000,-** als bijdrage in de reeds door de gemeente Wervershoof getroffen en bekostigde bovenwijkse voorzieningen voor het plan " Nesbos " te Wervershoof.

Dit bedrag (zegge vijf en veertig duizend gulden) wordt onder de volgende voorwaarde gestand gedaan :

- Het bedrag zal binnen 1 maand na oplevering van het gehele bouwproject worden voldaan.
- Het is de gemeente Wervershoof slechts toegestaan de concerngarantie in te roepen, indien de projectontwikkelaar meer dan 1 maand na de vermelde uiterste betaaldatum in gebreke is en na schriftelijk te zijn aangemaand gedurende 14 dagen na aanmaning nog in gebreke blijft.
- Indien het bedoelde bedrag niet tijdig is voldaan, is de projectontwikkelaar in verzuim en zal over het nog niet betaalde deel overeenkomstig het in het burgerlijk wet boek vermelde art. 6:83 zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de uiterste betaaldatum tot aan de feitelijke datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 van het burgerlijk wetboek verschuldigd zijn.
- Partijen gaan ervan uit dat de in deze overeenkomst bedoelde betalingen zijn vrijgesteld van omzetbelasting, in het geval dat mocht komen vast te staan dat er wel omzetbelasting verschuldigd is komt deze voor rekening van de projectontwikkelaar.

Aldus opgemaakt te Den Helder d.d. 14 Juli 2000

v.d.Wal BEHEER B.V.

L.v.d.Wal, directeur.

Bijlage 2

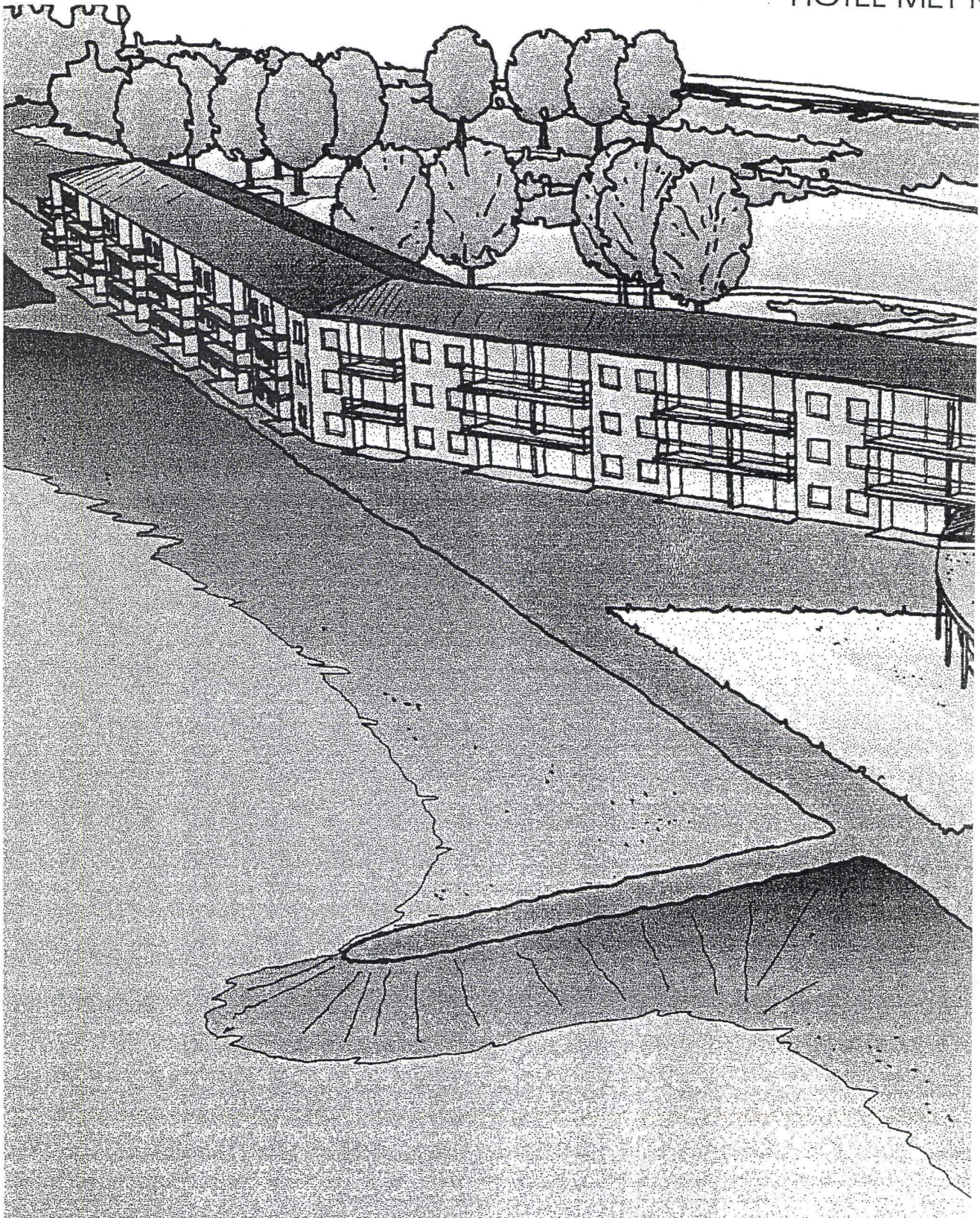
 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

APPARTEMENTENHO

HOTEL MET K



PERSPECTIEF VANU

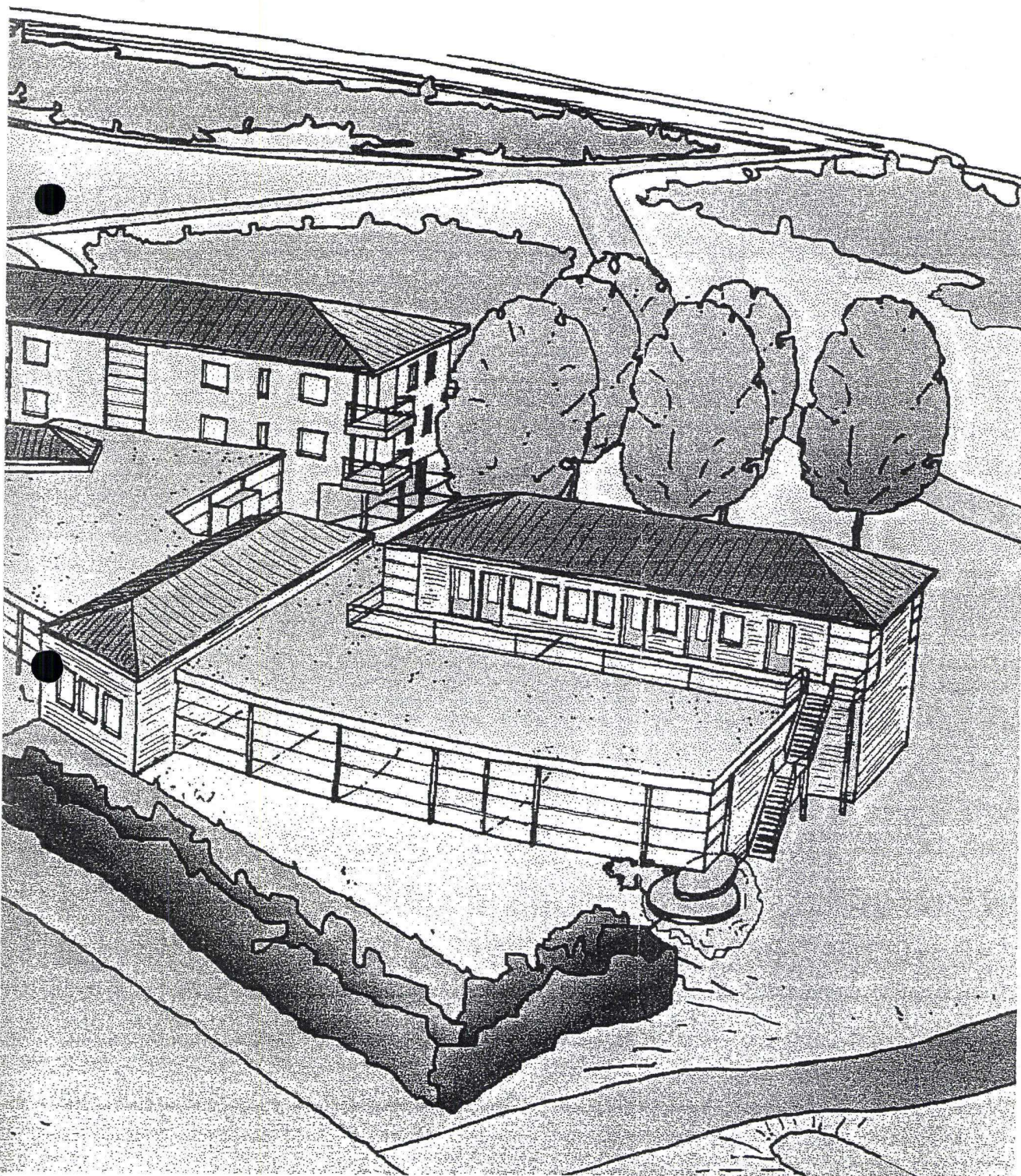
Projectn
4 4 4

HITECTEN

ONTVANGEN 13 JULI 1998

TEL WERVERSHOOF

JURCENTRUM



ET NOORDWESTEN

Bijlage 3

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

GEMEENTE WERVERSHOOF 92-75-01 / 03-02-92
INFO HOTELPLAN WERVERSHOOF

Inleiding / Achtergronden

Naast de traditionele vakantiegebieden zoals de Noordzeekust, de Waddeneilanden, de Veluwe en de Zeeuwse eilanden, heeft met name het IJsselmeer met de daarbij behorende kuststreek zich de laatste decennia ontwikkeld tot een recreatiegebied van internationaal toeristische betekenis. Met name de sterk toenemende belangstelling voor de watergerichte recreatie is hier debet aan.

De gemeente Wervershoof voert een stimulerend beleid ten aanzien van de recreatie. Daartoe worden diverse projecten ontwikkeld en ondersteund. De initiatieven richten zich met name op het IJsselmeer en op de kustzone. Zo is in 1991 een begin gemaakt met de ontwikkeling van het Vooroeverproject. Het gaat hier om een 120 hectare groot buitendijks natuurontwikkelingsgebied waarvan een belangrijk deel is ingericht voor de openluchtrecreatie: zwemmen, zonnen, surfen en vissen.

Gezien de nog steeds toenemende belangstelling voor de IJsselmeerkust in het algemeen en projecten zoals de Vooroeverontwikkeling in het bijzonder, bestaat er behoefte aan versterking van de verblijfsrecreatie in de horecasector. Op basis van deze achtergronden wil de gemeente Wervershoof in contact komen met initiatiefnemers die het onderhavige hotelplan tot ontwikkeling willen brengen.

Ligging

Wervershoof is bereikbaar via de Markerwaardweg die aansluit op de A7. De gemeente ligt bijzonder gunstig ten opzichte van zowel het westen van het land (Amsterdam 45 autominuten), het midden van het land (Lelystad 30 autominuten) als het noorden (Leeuwarden 60 autominuten).

Op korte afstand liggen bovendien fraaie historische havenstadjes als Medemblik, Enkhuizen en Hoorn. Iets verder weg liggen andere toeristische IJsselmeerplaatsen als Volendam, Marken, Monnikendam en Edam.

Eveneens aantrekkelijk voor toeristen zijn stedelijke centra zoals bijvoorbeeld Alkmaar en natuurlijk Amsterdam. Ook de Noordzeekust is niet ver.

Wervershoof is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en heeft bovendien een uitstekend voorzieningenpakket, zowel voor wat betreft medische hulp en dienstverlening als sport en cultuur.

Het gebied heeft landschappelijk gezien een open karakter. De van oudsher aanwezige agrarische ontsluitingsstructuur via waterwegen is nog steeds aanwezig en uitstekend geschikt voor kanotochten.

In het verleden aangelegde (binnendijkse) natuurontwikkelingsgebieden bieden een prima gelegenheid voor het maken van fietstochten en wandelingen. Er kan uitstekend gevist worden op de wat grotere binnenwateren zoals de Grote en de Kleine Vliet (zie kaartje).

Locatie

Kenmerkend voor het gebied op de scheiding van land en water is de Westfriese Omringdijk.

Buitendijks hiervan, net ten noorden van Wervershoof-Onderdijk, is een hotellocatie gepland. Deze locatie wordt ingepast in het reeds genoemde Vooroevoerproject.

Gedacht wordt aan een plek ter plaatse van het huidige Nesbos, een al wat ouder dagrecreatieterrein. Het hotel zou hier een unieke plek kunnen krijgen temidden van de reeds in uitvoering zijnde natuurontwikkelings- en recreatiezone, zoals die zich in de toekomst (buitendijks) uitstrekt van Medemblik tot aan Andijk.

Dit gebied bestaat uit: rietmoerassen, moerasbossen, natte graslanden en vogelbroedeilanden enerzijds en anderzijds uit recreatieterreinen, surfstranden en visplaatsen.

Ideevorming

Het hotel dient watergeoriënteerd te zijn en vorm en inhoud te geven aan kwalitatief goede verblijfsrecreatie.

Gedacht wordt aan situering op de noordhoek van het Nesbos.

Met gebruikmaking van het bestaande polderdijkje zou een soort basement kunnen ontstaan (een situering in het water hoeft overigens niet te worden uitgesloten).

In vrijwel elke situering is er sprake van een land- en een waterzijde. Dit verhoogt echter de kwaliteit van de onderhavige locatie. De waterzijde geeft een uniek uitzicht over het IJsselmeer en het noordelijke deel van het Vooroevoerproject richting Medemblik. De zuidwestkant heeft het uitzicht over land, gecombineerd met een optimale bezonningssituatie. De ontsluiting van het hotel heeft plaats vanaf de dijk. Het groen en de parkachtige aanleg van het Nesbos moeten, daar waar mogelijk, gespaard blijven.

Met betrekking tot de vorm en massa staan slechts een paar hoofdzaken vast. Tegen de achtergrond van het dijklichaam zal er sprake moeten zijn van een gerekte hoofdvorm. De hoogte moet overwegend beperkt blijven tot 3 bouwlagen. Een enkel hoogteaccent kan de totaalvorm versterken en als oriëntatiepunt dienst doen.

Te denken valt bijvoorbeeld aan een vuurtorenachtige bebouwing, daarmee een relatie leggend met de historische kustlijn.

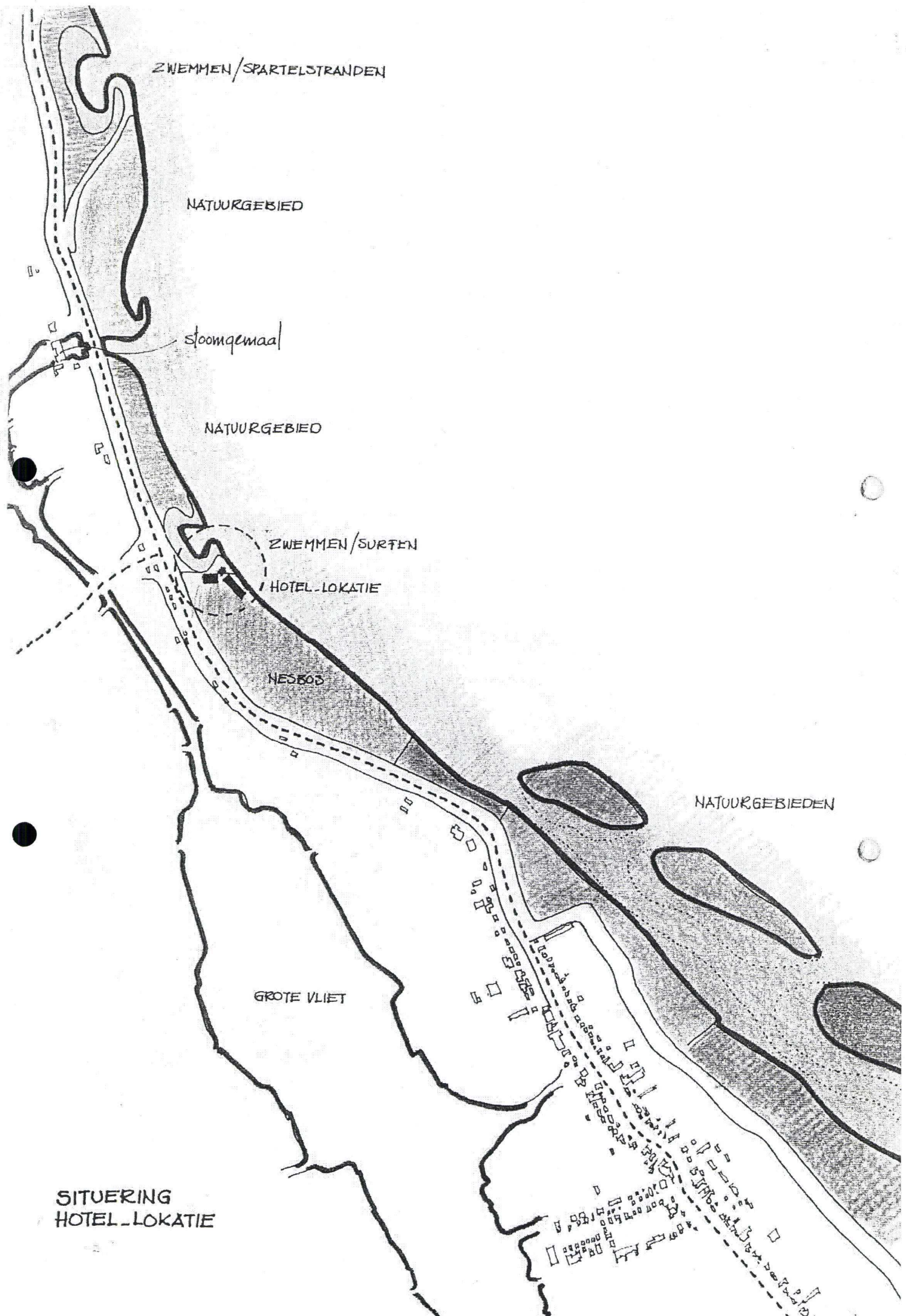
Ontwikkelaars zijn binnen de hier aangegeven marges verder vrij om de bebouwing naar eigen inzicht te ontwikkelen en vorm te geven (zie voor een suggestie bijgevoegde perspectiefschets).

Slot

Bij belangstelling worden potentiële initiatiefnemers / ontwikkelaars verzocht op korte termijn in contact te treden met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wervershoof.

Adres: Raadhuisplein 1 / Postbus 41, 1693 ZG Wervershoof.
Aansluitend hierop zal dan in eerste instantie een oriënterend gesprek plaatsvinden.

===



Bijlage 4

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten

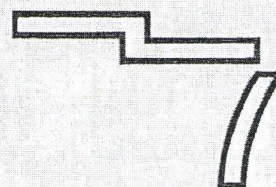


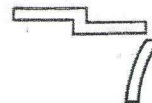
Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

94.020

Nieuw te realiseren hotelvoorziening
te Wervershoof
Ontwikkelingsvisie
Eindrapportage

de Vries & Hopman Partners





Nieuw te realiseren hotelvoorziening
te Wervershoof
Ontwikkelingsvisie
Eindrapportage

De Vries & Hopman Management B.V.
Zoetermeer, 17 februari 1994
R232.adh/380



Inleiding

Naast de Noordzeekust heeft de laatste decennia zich ook het IJsselmeer met de daarbij behorende kuststreek ontwikkeld tot een recreatiegebied van internationaal toeristische betekenis. Hierbij is vooral de belangstelling gericht op de waterrecreatie. De gemeente Wervershoof voert hierbinnen een stimulerend beleid ten aanzien van de recreatie. Daartoe worden diverse projecten ontwikkeld en ondersteund. Eén van die projecten is het Vooroe-verproject, waarmee begin 1991 een start is gemaakt. Het Vooroe-verproject is een 120 hectare groot buitendijks natuurontwikkelingsgebied waarvan een belangrijk gedeelte is ingericht voor de openluchtrecreatie zoals zwemmen, zonnen, surfen en vissen. Gezien de steeds toenemende belangstelling voor de IJsselmeerkust bestaat er een behoefte aan versterking van de verblijfsrecreatie in de hotelsektor.

De gemeente Wervershoof heeft plannen om in het bestaande Vooroe-verproject een buitendijkse hotelakkommodatie te laten realiseren. De hiervoor in gedachten zijnde lokatie is een plek net ten noorden van Wervershoof-Onderdijk ter plaatse van het Nesbos. Het Nesbos is een al wat ouder dagrecreatieterrein. Het toekomstige hotel kan hier een unieke plek krijgen temidden van de reeds in uitvoering zijnde natuurontwikkelings- en recreatiezone, die zich in de toekomst (buitendijks) uitstrekt van Medemblik tot Andijk.

Gezien het feit dat de gemeente Wervershoof deze hotelontwikkeling niet zelf ter hand wil nemen heeft zij haar idee naar buiten gebracht bij particuliere initiatiefnemers en/of ontwikkelaars.

Stamborg B.V. heeft het buro De Vries en Hopman Management B.V. gevraagd een Position Paper op te stellen voor de ontwikkelings- en exploitatiemogelijkheden van een hotelvoorziening.

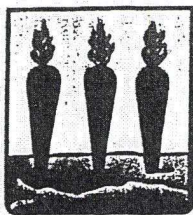
Buro De Vries & Hopman Management B.V. is een onafhankelijk management/adviesburo gespecialiseerd in de sektor recreatie, toerisme en sport. Allereerst zal er een ontwikkelingsvisie worden opgesteld, gerelateerd aan de wensen en eisen van de gemeente Wervershoof. Vervolgens zal er voor de voornaamste elementen uit de ontwikkelingsvisie een indicatie worden gegeven over de marktpotentie.

Bijlage 4a

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



GEMEENTE WERVERSHOOF

Postbus 41 - 1693 ZG Wervershoof
 Telefoon 02288 - 7171* Postbank 69748
 Telefax 02288 - 1024 Bezoekadres: Raadhuisplein 1
 Rabobank WFO 36.89.03.567 (postrek. Rabobank: 284450)

ambtenaar: G.M. van Balen
 doorkiezen: 7110

VERZONDEN 23 SEP. 1994

Aan Stamborg Projektontwikkeling
 BV, t.a.v. de heer S. Uilkema

Gemeenteplein 83

8442 MB Heerenveen.

uw brief van:
 uw kenmerk:
 ons kenmerk: 1344
 datum: 22 september 1994
 onderwerp: Hotelplan Nesbos.

Geachte heer Uilkema,

Door u zijn twee modellen aan ons overgelegd voor een mogelijk te bouwen hotelaccommodatie in c.q. nabij het Nesbos in deze gemeente t.w.:

- model A (ligging in het Nesbos)
- model B (ligging in het IJsselmeer)

Inmiddels zijn deze twee modellen door ons beoordeeld op basis van eerder vastgestelde - en u bekende - gemeentelijke uitgangspunten t.w.:

- de Info-notitie
- het programma van eisen
- het ontwerp-bestemmingsplan IJsselmeer.

Onderstaand volgen onze bevindingen.

♦ Karakter

Uitgangspunt is dat een hotel zich richt op de recreatief-toeristische markt in een hoog kwaliteitssegment. Daarnaast is het van belang dat een relatie wordt gelegd met de vraag vanuit het bedrijfsleven in West-Friesland.

De gepresenteerde plannen voldoen naar onze mening aan dit uitgangspunt.

Hoewel nog geen inzicht bestaat in de bedrijfsformule nemen wij aan dat, gelet op de plaats en de aard van de accommodatie, voor een belangrijk deel wordt gemikt op de recreatief-toeristische markt. De ruimten die naast de appartementen in het hotel aanwezig zullen zijn duiden op een brede oriëntatie.

♦ Bedrijfsgrootte/omvang

Gedacht wordt aan een hotel met een verblijfsruimte van maximaal 50 hotelkamers en/of appartementen, een bebouwde oppervlakte van ca. 3000 m2 en een hoogte van maximaal 3 bouwlagen.

In de gepresenteerde plannen komen volgens onze beoordeling ongeveer 60 hotelkamers/appartementen voor. Hoewel hiermee het door ons genoemde aantal wordt overschreden, menen wij dat er sprake is van een reële marge.

Wat oppervlakte betreft komt model A (ligging in het Nesbos) uit op ca. 3.870 m² en model B (ligging in het water) op ca. 4.920 m².

Naar ons oordeel moet het hotelplan beperkt blijven tot een oppervlakte zoals die is weergegeven in model A om te voorkomen dat er sprake zal zijn van een te grote massa in relatie tot de omgeving.

Samenvattend menen wij dat model A redelijk voldoet aan het uitgangspunt ten aanzien van bedrijfsgrootte en omvang. Benieuwd zijn wij wel naar uw overwegingen om op alle punten uit te gaan boven het door ons gegeven programma.

♦ Ruimtelijke integratie.

Gelet op de kwetsbare lokatie op de grens van land en water en met als achtergrond de cultuurhistorisch waardevolle Westfrieze Omringdijk, is bijzondere aandacht vereist voor de ruimtelijke integratie van het hotel in de omgeving.

Wij zijn van mening dat u op dit punt daarin beter bent geslaagd met model A dan met model B.

In model A vertoont de gekozen belijning van het gebouw een relatie met belijningen in het Vooroeverproject (met name Nesbos) en belijning van de bedijking. Het gebouw is van het water af gezien als het ware verweven met de hoogte- en breedtelijnen, zoals die zich in de kustzone manifesteren.

Het hotel is gesitueerd tegen de achtergrond van het boscomplex van het Nesbos dat rugdekking geeft aan het bebouwingselement. Een opmerking ten aanzien van dit model is, dat het zich in de volle breedte naar het water toe presenteert.

Graag zien wij dat het gebouw iets meer wordt gedraaid, waardoor het onder een wat grotere hoek ten opzichte van de bedijking komt te staan en de breedte naar de waterzijde wat wordt beperkt. De kijkrichting van het hotel wordt dan wat meer richting Medemblik georiënteerd.

Model B vinden we, wat betreft de ruimtelijke integratie, duidelijk minder geslaagd. In het gebouw is hier met richtingen gewerkt die nauwelijks een verwantschap met de omgeving hebben. Ook door de vooruitliggende situering in het water zal het gebouw zich als een hard element in de omgeving manifesteren.

Kortom, ten aanzien van dit onderdeel bestaat bij ons een duidelijke voorkeur voor model A.

♦ Relatie met recreatievoorzieningen

Uitgangspunt is dat het complex zich moet voegen naar de inmiddels gerealiseerde voorzieningen (dagrecreatie, strand e.d.).

Beide modellen voldoen in meer of mindere mate aan dit uitgangspunt.

voor model B geldt dit het meest. In dit model worden de recreatieve voorzieningen van Nesbos en strand ongemoeid gelaten. Er wordt slechts een toegang gemaakt via het Nesbos met een eigen parkeergelegenheid in dit gebied. Nadeel van dit model is dat de speelgelegenheid en het strand aan de rand van het Nesbos als het ware in de schaduw komen te liggen van het hotel.

Het hotel model A is geprojecteerd in het Nesbos en verbreekt door de huidige situering de verbindingslijn (wandelpad) op het dijkje.

Wij zijn van mening dat daar in ieder geval een logische verbinding voor terug moet komen.

Dat kan op twee manieren: door het gebouw iets in de richting van het water op te schuiven en het pad achter het gebouw langs te projekteren of door het gebouw iets in de richting van het Nesbos op te schuiven en het pad over het hier geprojecteerde strandje te voeren.

Op de overige punten is het plan redelijk geïntegreerd in de recreatieve voorzieningen van de omgeving.

♦ Ontsluiting parkeergelegenheid

Het hotelcomplex zal moeten voorzien in eigen parkeergelegenheid en de ontsluiting zal moeten aantakken op bestaande toegangen.

In dit opzicht voldoen beide modellen aan dit uitgangspunt. De capaciteit van de parkeergelegenheid in relatie tot de omvang van het hotel zal nader bezien moeten worden op het moment dat het hotel zijn definitieve vorm gaat krijgen.

♦ Bedrijfsformule

Het complex zal als eenheid beheerd moeten worden. Ook de appartementen dienen voor een groot deel van het jaar voor verhuur beschikbaar te zijn.

De gepresenteerde modellen geven geen inzicht over de bedrijfsformule.

Daarover dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat de gepresenteerde hotelplannen redelijk voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten.

Nader dient gemotiveerd te worden waarom het programma van eisen uitgaat boven de gemeentelijke uitgangspunten.

Wat betreft het ruimtelijk ontwerp, integratie in de omgeving e.d., hebben wij een duidelijke voorkeur voor model A, met inachtnaam van het bovenstaande inzake de situering van het gebouw.

Het plan geeft geen inzicht in de hanteren bedrijfsformule en in de verhouding openbaar/privéruimte tussen hotelplan en Nesbos. Op dit punt zullen nadere afspraken noodzakelijk zijn.

Tenslotte hechten wij er zeer aan dat de looplijn over het dijkje van het Nesbos, misschien in iets gewijzigde vorm, intact blijft.

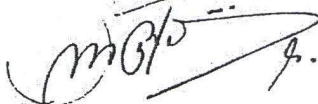
Wat de verdere gang van zaken betreft, menen wij dat de werkzaamheden verder geconcentreerd dienen te worden op één model t.w. model A in aangepaste vorm, zoals bovenbedoeld.

Wij stellen u voor dat aangepaste model te komen presenteren aan de raadscommissie Wonen en Groen op donderdag, 20 oktober a.s.

Wij vertrouwen erop u hiermede voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
De secretaris, De burgemeester,
J.J.H. Schaminée. H.P. Wokke.



en sportcomplex aan
iralisiteitsweg in Me-
De buit bestond uit
in een geldkist. Een dag
had de verdachte inge-
n in het VVV-kantoor
Dam 2 in Medemblik. Uit
kluis verdwenen onder
950 gulden en VVV-bon-

Nieuwedieper had gezelschap. Hij weigert de namen
zijn partners te noemen.
uit het omvangrijke politi-
ssier is gebleken dat H. en
broer S. H. behoorden tot
ende die in februari, maart
en april West-Friesland onveilig
maakte. Van de inbrekers-
verscheen T. S. (33) afge-
dinsdag voor dezelfde
bank. Tegen hem werd
en maanden cel geëist.

ficiër van justitie Visser
een heil in een onderzoek
de gesestesgesteldheid van
bals door de reclassering
s advocate Klaver werd
it. Visser geloofde niet dat
in daartoe gemotiveerd is.
lin strafblad met vernietig-
nst. Heten — hij ging ook
wee keer toe over de
of tijdens een proeftijd —
officier al veel. Dat mede-
chte G. de J. tegenover de
H. verantwoordelijk
gesteld voor medeplich-
d aan meer inbraken, was
Visser meer dan een ving-
ting dat hier een gewoon-
reker stond. Visser
s in zijn jeugd sterk ver-
oosd en vertoont daar-
gedragstoornissen. Hij
in zijn leven achtervolgd
vech. Reden genoeg voor
htbank om meer te willen
over de diepere oorza-
in zijn criminele verleden
gelijke oplossingen voor
s problemen. H. zelf wil,
ks slechte ervaringen
psychiatrie, meewerken
n onderzoek.

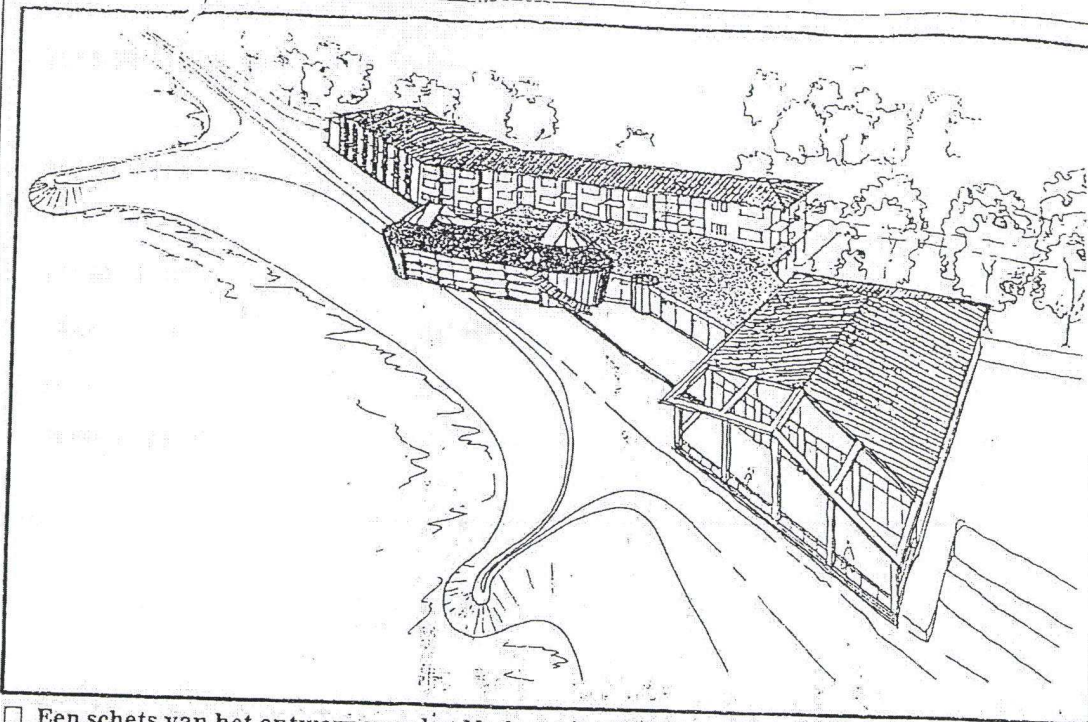
informatiestand der Stichting

ORN — De Brijder Stichting
vond zaterdag onder het
B-day? Be there! op ver-
nde plaatsen in Noord-
d diverse activiteiten. In
staat op de hoek Nieuw-
bouw van elf tot drie uur
informatiestand over ver-
en het voorkomen
n. Bezoekers kunnen
aan het rad van avon-
t vragen over genot-
en. Er zijn prijzen te
 winnen vragen worden
over verslavingen als
alcohol en gokken. Ook
voorlichtingsmateriaal
dig. De B-day wordt ge-
in het kader van de Eu-
week van de drugspre-
Op de stand is een spe-
oor dit doel samenge-
agazine voorhanden.

Nieuw-
in de discus-
sie stond gisteravond echter in
het teken van de onderlinge
verhoudingen in de gemeente.

hansoutje zelfs weer in
ere kan worden hersteld,
maakte hem des te vrolijker.
Want dat is in jaren niet goed
gelukt door onderlinge strub-
belingen.

huis van Stede Broec. Want de
degom wilden de bruiloft van hu-
missen. Woensdagmiddag kreeg
echtpaar een auto-ongeluk in
met verwondingen naar het zieken-
huis maar besloten toch naar het ge-



□ Een schets van het ontwerp voor het Neshotel. Links het gedeelte met hotelappartementen, rechts het restaurant en daar tussenin de centrale hal en toegang tot de zalen.

Plan voor Neshotel met open armen ontvangen

Van een medewerker

WERVERSHOOF — Het
plan voor de bouw van een
vier-sterrenhotel op de Voor-
oever in Wervershoof krijgt
vaste vorm. Gisteravond is
aan de commissie wonen en
groen de tekening gepresen-
teerd. In het oorspronkelijke
ontwerp-plan zijn enkele wij-
zigingen aangebracht. Zo zal
het complex niet, zoals eerder
bedoeld, gedeeltelijk in het
water worden opgetrokken
en is het aantal hotelapparte-
menten teruggebracht van
oorspronkelijk zestig naar 41.

Begin dit jaar kwamen de
plannen voor een hotel bij het
Nesbos voor het eerst naar bui-
ten. De gemeente was toen in
een ver gevorderd stadium met
de ontwikkeling. Voor de bouw
van het hotel, dat ter hoogte
van de Droge Wijmersweg
moet komen, was toen al een
haalbaarheidsonderzoek ge-
daan. De gemeente heeft ver-
volgens contact gezocht met
Stamborg Projectontwikkeling
in Heerenveen. De besprekin-
gen met dit bureau waren nu
zover gevorderd dat het plan,
naar een ontwerp van Alynia
Architecten in Harlingen, aan

de commissie gepresenteerd
kan worden.

Volgens S. Uilkema van
Stamborg is al anderhalf jaar
gezamenlijk aan het plan ge-
werkt. „Dit is nu het eindresul-
taat, waarvan wij vinden dat
het goed is.” Architect Rob
Liquet Feisser van Alynia gaf
vervolgens uitleg van het ont-
werp. „Uitgangspunt is ge-
weest dat het bestaande par-
keerterrein voor het surf- en
spartelstrand gehandhaafd
moest blijven. Daarvoor moest
het hotel wat opschuiven.”

Volgens Louët Feisser is het
gebouw in drie massa's opge-
deeld. Het hotelgedeelte, dat
zicht geeft op de strandjes en
het IJsselmeer, zal in drie
bouwlagen worden opgetrok-
ken. Dat hotelgedeelte is door
een centrale hal en enkele za-
len verbonden met het restau-
rant. Bij het restaurant bevin-
den zich naast de keuken nog
enkele personele ruimten.

Voor de toegang vanaf de dijk
naar het complex is nog geen
definitieve oplossing. Volgens
Louët Feisser kan dat via het
bestaande parkeerterrein.
Maar evengoed kan aan de an-
dere kant een afrit worden ge-
maakt die uitkomt op het voor
het hotel in te richten parkeer-

terrein. Vast staat dat er, nu er-
van is afgezien het hotel gedeel-
telijk in het water op te trek-
ken, een doorlooproute blijft
langs het strand. Wervershoof
richt zich met het hotelplan op
de recreatief-toeristische
markt. De zalen bieden plaats
aan gezelschappen van hon-
derd personen en zijn geschikt
voor congressen maar ook voor
bruiloften. Het restaurant
krijgt 150 zitplaatsen.

Wennen

De commissie had op het
plan weinig aan te merken. „Je
moet aan het plaatje wennen”,
vond N. Kuin (CDA). Op zijn
vraag of voor het hotel een
stukje privéstrand geclaimd
zou worden kreeg hij een ont-
kennend antwoord. VVD'er A.
Visser noemde het een speels
plan dat goed in het Nesbos
past. Volgens Uilkema van
Stamborg zal het surfen door de
komst van het hotel toenemen.
Het enige bezwaar kwam vanaf
de tribune van een woordvoer-
der van de Vereniging tot Be-
houd van het IJsselmeer. „De
Vooroever wordt nu niet ge-
bruikt waarvoor hij aan de bur-
ger is verkocht.”

Het college gaat nu bekijken
hoe de plannen verder moeten
worden uitgewerkt.

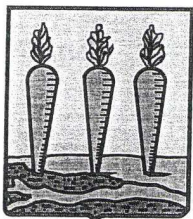
N
Z
v
O
het
We
tera
ring
len
zake
vuu
te v
ciële
die
maa
M
zich
Be
teg
val
OB
Burg
de D
len b
tegen
nieuw
hebbe
koms
Met
de bo
bedoe
de wi
veer
eerste
noem
ners v
keers
komt.
De
de Bu
houde
acht e
lichtin
bronds
de Ol
bezw
kening
Vra
bon
AB
trole
drijf
sa
fen op
dijk
dagmo
uitged
de
twee
rijtj
lading
vaarlij
totaal
zoekt

Bijlage 5

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



GEMEENTE WERVERSHOOF

Postbus 41 • 1693 ZG Wervershoof
 Bezoekadres: Raadhuisplein 1 • Wervershoof
 Telefoon (0228) 58 71 71 • Telefax (0228) 58 10 24
 Rabobank WFO 36.89.03.567(postrek. Rabobank 284450) • Postbank 69748
 Internet: www.wervershoof.nl • e-mail: info@wervershoof.nl

sector: Ruimte
 ambtenaar: G.M. van Balen
 doorkiezen: 587110

VERZONDEN 23 OKT. 2001

Aan V.d. Wal beheer BV/L.Z.I. Investments BV
 t.a.v. de heer U. van der Wal
 Postbus 52
 1780 AB Den Helder.

Uw brief van: 19 maart 2001

Uw kenmerk:

ons kenmerk: 1508

datum: 22 oktober 2001

onderwerp: Voorontwerp Wijzigingsplan "IJsselmeer-Appartementenhotel Nesbos".

Geachte heer V.d. Wal,

Naar aanleiding van uw reactie op het eerste voorontwerp van bovengenoemd Wijzigingsplan, delen wij u het volgende mede.

Bij u leeft de mening dat er een appartementencomplex gerealiseerd gaat worden, terwijl in het voorontwerp over een appartementenhotel gesproken wordt. U verzoekt deze omschrijving te wijzigen.

Wij zullen aan dit verzoek niet tegemoet komen, omdat de term appartementenhotel beter aansluit bij de horecabestemming.

De gronden zijn bestemd voor horecadoeleinden. Dit betekent dat de appartementen een functionele relatie moeten hebben met de horecabestemming. Dit wordt het best tot uitdrukking gebracht door de term appartementenhotel. Wij blijven van mening dat deze functionele relatie een voorwaarde is voor de totstandkoming van het hotel.

Verder heeft het Bureau Alynia Architecten ons enkele wijzigingen toegezonden van de tekeningen uit 1998. Dat betreft:

- de wijziging van de functie kuuroord naar een vrij indeelbare multifunctionele ruimte, "omdat de toekomstige gebruiker nog niet bekend is".
- het vergroten van de kelder onder de multifunctionele ruimte.
- het aanbrengen van garages en bergingen onder de appartementen in verband met:
 - noodzaak van een berging bij de appartementen;
 - een kleiner aantal auto's op het terrein rond het appartementenhotel.
- flexibele invulling van de beheerderswoning, in verband met het nog niet bekend zijn van de toekomstige gebruikers.
- wijziging van de gesloten gevel ter plaatse van de galerij van de appartementen naar een galerij met een open gevel.

Een wijziging van de functie kuuroord naar een vrij indeelbare functionele ruimte is gelet op het beoogde doel voor ons niet acceptabel. Daarover zijn ook afspraken gemaakt en in de realiseringsovereenkomst vastgelegd.

Een vergroting van de ruimte onder het hotel is acceptabel ten behoeve van de aanleg van een ruimte voor auto's c.q. garages. Door de realisering van zo'n ruimte kan de hoeveelheid parkeergelegenheid buiten het hotel worden beperkt. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan een essentiële opmerking van het provinciebestuur (zie bijlage C). Overigens mag de realisering van garages onder het gebouw niet leiden tot een grotere hoogtemaat van het gebouw.

Het realiseren van bergingen in deze kelderruimte is niet aanvaardbaar. Wij benadrukken dat het recreatief gebruik van de appartementen in relatie tot de horecabestemming een absolute eis blijft. Bij dit gebruik past niet de realisering van berguimtes.

Een flexibele invulling van de beheerderswoning is slechts acceptabel voorzover het gaat om de indeling binnen de woning. Voorop staat dat de aanwezigheid van de beheerderswoning een absolute voorwaarde is.

Een wijziging van de gesloten gevel van de galerij naar een open gevel is binnen de gebruikelijke bouwkundige eisen acceptabel.

Voorts zenden wij u hierbij de reacties van:

a. *het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen (bijlage A).*

Wij verzoeken u hiervan goede nota te nemen en ons mede te delen of u aan de gestelde eisen kunt voldoen om voor een ontheffing van de Keur in aanmerking te komen.

Overigens merken wij op dat de voorwaarden van het Hoogheemraadschap er niet toe mogen leiden dat het gebouw hoger wordt.

b. *het Recreatieschap Westfriesland (bijlage B).*

Wij gaan er vanuit dat aan de voorwaarden van het Recreatieschap wordt voldaan.

c. *de provincie Noord-Holland (bijlage C).*

Ook van deze reactie verzoeken wij u goede nota te nemen.

Door het realiseren van garages onder het gebouw kan het aantal parkeerplaatsen buiten het gebouw worden verkleind. De substantiële afname van het bomenbestand zal hierdoor eveneens verkleinen.

Al eerder hebben wij benadrukt dat het eventueel realiseren van garages onder het gebouw niet mag leiden tot een grotere hoogte van het gebouw.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Een afschrift van deze brief hebben wij gezonden aan Alynia Architecten, het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen en het Recreatieschap Westfriesland.

Hoogachtend,

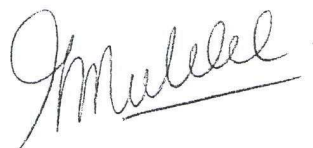
Burgemeester en wethouders van Wervershoof,

De secretaris,

mw. mr. A.G.M. van der Knaap.

De burgemeester,

mw. J.M. van Wel-Karbet.



Bijlage 6

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

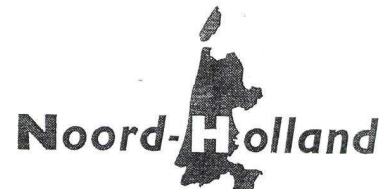
archief

Datum

- 2 AUG. 2007

Ons kenmerk 2007-44506

Onderwerp Wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
Wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos.



Bezoekadres

Houtplein 33

Haarlem

Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Burgemeester en Wethouders
van Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) diverse

VERZONDEN
- 2 AUG. 2007

Behandeld door J.G. van Turen

Telefoon (023) 514 3917

Uw kenmerk 8914

E-mail turenj@noord-holland.nl

Geacht college,

U hebt bij brief van 12 juli 2007 verzocht om uw besluit van 10 juli 2007 tot vaststelling van het "Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos" van het bestemmingsplan "IJsselmeer" goed te keuren. Wij hebben uw verzoek als volgt beoordeeld.

Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Voorafgaande aan de mogelijkheid om op grond van artikel 11 lid 1, slotzin, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zienswijzen te kunnen indienen, is inspraak geboden overeenkomstig de inspraakverordening als bedoeld in artikel 150 van de Gemeentewet.

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 15 februari 2007 gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te brengen.

Het verzoek om goedkeuring is op 13 juli 2007 verzonden. De termijn waarbinnen wij onze beslissing bekend moeten maken eindigt daarom op 6 september 2007.

Het plan voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan "IJsselmeer". Aan de eisen die de wet stelt aan het volgen van deze procedure is voldaan. Tegen het plan zijn zienswijzen ingebracht.

bestemmingsplan zijn gesteld. Uit planologisch en beleidsmatig oogpunt hebben wij geen bezwaren tegen dit wijzigingsplan. Ook kunnen wij ons vinden in de door het gemeentebestuur gegeven reactie op de zienswijzen, zoals verwoord in de bij dit besluit gevoegd bijlage 1.

Het gemeentebestuur heeft genoegzaam aangeven dat het wijzigingsplan binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan "IJsselmeer" is geprojecteerd. Ook is op verantwoorde wijze ingegaan op het relevante provinciale beleid, mede in relatie tot de beoordeling van de kenbaar gemaakte zienswijzen van reclamanten, voor zover deze in de besluitvorming konden worden betrokken. Bovendien heeft het gemeentebestuur op afdoende wijze aandacht besteed aan aspecten als flora en fauna, cultuurhistorie, water, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Conclusie

De door reclamanten bij u ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om aan het plan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid.

Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Wij menen dat het wijzigingsplan goedgekeurd kan worden.

Beslissing

Wij besluiten:

het besluit van burgemeester en wethouders van Wervershoof tot vaststelling van het "Wijzigingsplan IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos" van het bestemmingsplan "IJsselmeer" goed te keuren en een afschrift van dit besluit te zenden aan reclamanten voornoemd.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



sectormanager Vergunningen
J. Broek

BIJLAGE 1. Behorende bij het college besluit van d.d. betreffende de vaststelling van het *Wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos* door het college van burgemeester en wethouders.

A. INLEIDING

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft overeenkomstig artikel 11 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) juncto artikel 11 van het bestemmingsplan "IJsselmeer" met ingang van 15 februari 2007 twee weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. De termijn om bedenkingen in te dienen eindigde op woensdag 28 februari 2007. Van de terinzagelegging is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het huis-aan-huisblad *De Binding* van 14 februari 2007. De advertentie is als bijlage 1 bij het collegebesluit gevoegd.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij het college, betreffende het *Wijzigingsplan IJsselmeer - Appartementenhotel Nesbos*, is gebruik gemaakt door:

1. Milieufederatie Noord-Holland, Stationsstraat 38, Zaandam;
2. Stichting verantwoord beheer IJsselmeer (VBIJ), Postbus 257, Castricum;
- 3. Sylvia Cool, Nes 138, Onderdijk;
- 4. K. Grent, Simon Koopmanstraat 101, Wervershoof;
- 5. Dorpsraad Onderdijk, C. Haakman (voorzitter), Dirk Bijvoetweg 4, Onderdijk;
6. R. Wijngaarden namens nog 34 inwoners van onder andere Wervershoof, Onderdijk, Medemblik, Opperdoes en Oostwoud, Droge Wijmersweg 5-127, Wervershoof;
- 7. Miryam de Brouwer, Onderdijk 191;
8. H.A. Kruizinga en B. Poot, namens nog 12 andere bewoners aan de Onderdijk, Onderdijk 261, Wervershoof;
- 9. Tinie Manshanden, Nes 90, Onderdijk, Wervershoof;
10. Hans Koller, Onderdijk 291, Wervershoof;
- 11. Th. Steltenpool, Onderdijk 149, Wervershoof;
- 12. Ellen Haakman, De Pijp 5, Wervershoof;
- 13. Els Vermuyten, Slikkerdijk 89, Wervershoof;
14. Y.J.L. Mastenbroek en C.J.G. Grooteman, namens nog 18 bewoners aan de Onderdijk en de Dirk Bijvoetweg, Oosterdijk 8, Medemblik;
- 15. J. Homan en H. Vastenhoud, Nes 226, Wervershoof;
16. F. van Dammen, Droge Wijmersweg 5-122, Wervershoof;
- N.O. 17. Astrid Botman en Frank Bakker (Nes 154), Kees Grent en Yvonne Loos (Nes 156) en M. v.d. Gragt en Ron Bakker (Nes 150), Wervershoof;
- 18. M.D.G. Weel-Steltenpool en J.J.C. Weel, Onderdijk.

Ontvankelijkheid

Om te bepalen of de indieners van de bedenkingen ontvankelijk zijn, is een tweetal zaken van belang:

- a. zijn de bezwaren binnen de gestelde termijn bij de gemeente binnengekomen;
- b. kunnen de indieners van de bedenkingen als belanghebbende worden aangemerkt.

Ad. a

Uitgaande van het feit dat de bedenkingen op uiterlijk 28 februari 2007 bij de gemeente moeten zijn binnengekomen, zijn niet alle schriftelijke bedenkingen tijdig ingediend, zodat niet alle reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk zijn. Niet ontvankelijk zijn de bedenkingen genoemd onder de nummers 15 tot en met 18. Deze zijn immers niet binnen de gestelde datum binnengekomen, terwijl er tevens niet kan worden vastgesteld of ze binnen de gestelde datum zijn verzonden.

Ad b.

In artikel 1:2 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is het begrip belanghebbende als volgt gedefinieerd: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Om als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 lid Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijk persoon een voldoende objectief, actueel en eigen, persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit. Bij de beantwoording van de vraag of iemand kan worden aangemerkt als belanghebbende is vooral bepalend of men zicht op het bouwplan heeft en men in de nabijheid van het (bouw)plan woont. Noch in de literatuur, noch in de jurisprudentie valt echter een keiharde afstandseis te vinden waarbinnen iemand nog als belanghebbende kan worden gezien. Dit is elke keer weer afhankelijk van de omstandigheden van het geval en wordt ook bepaald door de ruimtelijke effecten en de planologische uitstraling van het bouwplan en de invloed die het heeft op de omgeving.

Als deze formulering wordt toegepast op de indieners van zienswijzen op het wijzigingsplan Nesbos moet geconcludeerd worden dat een groot deel van de reclamanten niet als belanghebbende kan worden gezien. Zeker daar waar het bewoners uit Medemblik, Oostwoud, Opperdoes, Amsterdam en Wervershoof (dorp) betreft, gaat het zicht- en nabijheidscriterium niet op. Ook een deel van de reclamanten woonachtig in Onderdijk zal op een zodanige afstand van Het Nesbos wonen dat er geen sprake kan zijn van 'zicht' of 'nabijheid', terwijl er verder ook geen specifieke omstandigheden zijn op grond waarvan zij als belanghebbende beschouwd kunnen worden.

Op grond van bovenstaande criteria zijn wij van mening dat een deel van de mensen wonende aan de Oosterdijk c.q. Onderdijk als belanghebbenden beschouwd kunnen worden. De grens hebben wij gesteld richting de kern Onderdijk ter hoogte van het bord van de bebouwde kom staande op de dijk ter hoogte van de woning plaatselijk bekend als Onderdijk 233. Richting Medemblik hebben wij de grens gesteld ter hoogte van het stoomgemaal De Vier Noorder Koggen. Richting de Droge Wijmersweg c.q. De Vlietlanden hebben wij de grens gesteld tot en met de recreatiewoningen staande aan de Boonlaan. Dit betreft de woningen Droge Wijmersweg 5 nummer 1 t/m 44.

Dit betekent dat de indieners zienswijze onder nummer 3, 4, 7, 9, 11, 12 en 13 in ieder geval niet ontvankelijk worden verklaard in hun bedenkingen.

De overige brieven zijn getekend door mensen die binnen genoemde grenzen wonen en die buiten deze grenzen wonen. De laatste groep personen, dat wil zegen: de mensen die buiten genoemde grenzen wonen, worden ook niet ontvankelijk verklaard in hun bedenkingen.

Rechtspersonen

Ten aanzien van rechtspersonen (organisatie en instanties) is bepaald dat mede als hun belangen worden beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Wat de organisatie en instanties betreft, is het voor de beoordeling van het al dan niet belanghebbende zijn relevant of in de statuten wordt uitgegaan van doelstellingen met betrekking tot datgene dat met het plan voor het appartementenhotel in het geding is. Met betrekking tot de Milieufederatie Noord-Holland en Stichting Verantwoord Beheer IJsselmeer (SVBI) blijkt uit hun statuten dat hun doelstelling zodanig is geformuleerd dat het

aannemelijk is dat zij door het besluit tot wijziging van de bestemming rechtstreeks worden getroffen in een belang dat zij in het bijzonder behartigen. Dit geldt niet voor de Dorpsraad. Blijkens de statuten heeft de Dorpsraad ten doel de bevordering van de leefbaarheid van het dorp Onderdijk en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woord. Deze doelstelling is onvoldoende concreet en te algemeen geformuleerd om aan te nemen dat de Dorpsraad door het besluit tot wijziging rechtstreeks wordt getroffen in een belang dat zij in het bijzonder behartigd. De Dorpsraad is daarom in tegenstelling tot de Milieufederatie en de SVBIJ niet ontvankelijk in zijn zienswijze. De heer Haakman geeft echter namens de Dorpsraad aan in principe niet tegen het realiseren van een hotelaccommodatie met restaurant-, kuur- en andere faciliteiten te zijn. Wij zijn uiteraard content met de mening van de Dorpsraad, omdat hieruit blijkt dat er maatschappelijk draagvlak bestaat voor een dergelijke accommodatie in Wervershoof. Ook in het vigerend recreatiebeleid is aangegeven dat er binnen de gemeente behoefte is aan een hoogwaardiger en gevarieerdere vorm van verblijfsrecreatie. De heer Haakman stelt nog wel een aantal zaken aan de orde. Deze zaken hebben wij ten overvloede bij de beantwoording van de zienswijze meegenomen.

Beantwoording alle ingediende zienswijzen

Het feit is dat de binnengekomen zienswijzen over het algemeen op dezelfde onderwerpen ingaan, waarmee het dus in materiële zin niet veel uitmaakt of een (rechts)persoon wel of niet ontvankelijk zal worden verklaard in zijn of haar bedenkingen. De mensen die zienswijzen hebben ingediend, maar die geen belanghebbenden zijn, zien hun zienswijzen dus wel beantwoord.

In het navolgende zijn de (ontvankelijke) schriftelijke bedenkingen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is een indeling op onderwerp gemaakt. Achter het onderwerp is tussen haakjes aangegeven welke personen bedenkingen betreffende het onderwerp hebben ingediend. Ten aanzien van elk onderwerp is tevens aangegeven of de bedenkingen gegrond zijn verklaard.

B. BEANTWOORDING BEDENKINGEN

Provinciaal beleid (briefnummers 1, 2, 8)

Gesteld wordt dat Het Nesbos deel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Daarnaast is het provinciaal beleid erop gericht buitendijkse stedelijke ontwikkelingen tegen te gaan op basis van zowel landschappelijke als natuurlijke motieven. Binnen de PEHS heeft het Nesbos een recreatiebestemming voor extensieve dagrecreatie. Op deze wijze is medegebruik van de PEHS op een verantwoorde wijze ingepast. Rust, ruimte en duisternis moet hier gehandhaafd blijven.

In het Streekplan (2004) is het gebied dan ook aangemerkt als 'uitsluitingsgebied'. Een verbod op nieuwe stedelijke functies in uitsluitingsgebieden is een essentiële beleidslijn van de provincie Noord-Holland. Reclamanten concluderen zelf echter ook dat de provincie bij brief van 19 juni 2006 aangeeft het plan goed te keuren.

Verder zou er een beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan moeten zijn gevoegd en zou er een Strategische Milieubeoordeling gemaakt moeten zijn.

Reactie: Door een drietal indieners van bedenkingen is aangegeven dat het wijzigingsplan in strijd is met het vigerend provinciaal beleid, zoals neergelegd in het *Streekplan, Ontwikkelen met kwaliteit* (2004). Specifiek wordt aangegeven dat het appartementenhotel binnen de PEHS zou liggen. Dit is echter onjuist. Ter plaatse

van het Nesbos is op de bij het Streekplan behorende kaarten goed na te gaan dat de PEHS zich hier niet bevindt. Ook op de kaart behorende bij het besluit van GS van 2 november 2004 tot aanwijzing van de PEHS is te zien dat het Nesbos niet tot de PEHS behoort.

De opmerking dat het buitendijkse deel in het Streekplan is aangewezen als 'uitsluitingsgebied' is wel correct. Dit zijn gebieden die niet voor verdere c.q. meer omvangrijke stedelijke functies in aanmerking komen om redenen van natuur, milieu, landschap, cultuurhistorie en waterhuishouding of andere ruimtelijke redenen. Ingevolge kaart 3 van het Streekplan (specificatie uitsluitingsgebieden) is Het Nesbos aangewezen vanwege het waterbeheer en de kustveiligheid.

In ieder geval wenst de provincie niet dat in de uitsluitingsgebieden uitbreidingen van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies van een grotere schaal plaatsvinden. In deze gebieden is er wel ruimte voor incidentele, kleinschalige ontwikkelingen. Niet-stedelijke functies in een groene setting maar wel met aanzienlijke ruimtelijke consequenties (bijvoorbeeld campings, dagrecreatieterreinen, golfterreinen) acht de provincie in beginsel ook mogelijk, mits toegelaten door het bij de gebiedscategorie behorende beleid of wetgevende kader.

In het Streekplan is echter ook aangegeven dat aan het toerisme in Westfriesland een hoge prioriteit wordt toegekend. Als doelen zijn gesteld: het vergroten van de aantrekkingskracht en de bekendheid van de IJsselmeerkust in combinatie met het cultureel erfgoed.

Tegen deze achtergrond heeft de provincie bij brief van 19 juni 2006 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Dit mede vanwege het feit dat in voldoende mate met eerder gemaakte opmerkingen rekening is gehouden. Deze eerdere opmerkingen, genoemd in de brieven van 8 mei 2001 en 4 november 2005 (die overigens ook in de bijlage van het bestemmingsplan zijn opgenomen) hebben met name betrekking op de situering van de bebouwing en een gelede opbouw voor wat betreft de bouwhoogte. Dit om een goede landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. Nu aan deze opmerkingen is tegemoetgekomen en de situering van het gebouw en de gelede opbouw in het wijzigingsplan is vastgelegd, acht de provincie het plan kennelijk in overeenstemming met zijn beleid. Op de schaal van het IJsselmeer is het appartementenhotel door de provincie dan kennelijk als kleinschalige bebouwing beschouwd.

Wat de opmerking betreft dat er een beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan gevoegd moet zijn, merken we het volgende op: alle aspecten waaruit volgens het provinciaal beleid een beeldkwaliteitsplan moet bestaan, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt echter niet expliciet van een beeldkwaliteitsplan gesproken, omdat de planontwikkeling al was gestart voordat de voorwaarde van een beeldkwaliteitsplan in het provinciaal beleid is verschenen. Inhoudelijk zijn de beeldkwaliteitsaspecten, zoals gezegd, wel opgenomen in het bestemmingsplan. In het Streekplan staat overigens dat er geen juridische eisen worden gesteld aan de vorm van het Beeldkwaliteitsplan. Het kan onderdeel uitmaken van de toelichting van een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) of van een ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit. In casu wordt daar dus aan voldaan.

Voor de noodzaak van het doen van een Strategische Milieubeoordeling wordt verwezen naar bladzijde 12 van de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan waarin wordt ingegaan op het aspect van een Strategische Milieubeoordeling.

Hieruit blijkt dat met de bebouwing van het complex geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn en dus een Strategische Milieubeoordeling niet verplicht is.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet
(briefnummers 1, 2, 3, 6, 8, 12, 13)

Gewezen wordt op het effect van dit plan op het IJsselmeergebied, dat is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. De externe werking van deze gebieden is ten aanzien van dit plan van toepassing. Direct noordelijk en zuidelijk van Het Nesbos ligt een tweetal natuurontwikkelingsgebieden. Dit zijn belangrijke vogelreservaten. Sinds het begin van de jaren negentig heeft het vooroeverproject een grote ontwikkeling doorgemaakt en is uitgegroeid tot een belangrijke rust-, broed-, en foerageerplaats voor trekvogels. In het plan ontbreekt eveneens een toetsingskader in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet betreffende de cumulatieve effecten. Verder wordt erop gewezen dat er geen strategische milieubeoordeling is gemaakt en dat er geen alternatieven zijn onderzocht.

(8)

Het onderzoek dat in het bestemmingsplan is aangehaald is verouderd, te beperkt van opzet en slechts geldend voor het Nesbos zelf. De volgende punten worden opgemerkt:

- het appartementencomplex zal een barrière vormen tussen het westelijk en oostelijk deel van de vooroevers waardoor er minder interacties plaatsvinden tussen soorten;
- de natuur zal langdurig hinder ondervinden van de bouwactiviteiten.

Verder wordt gesteld dat nader onderzoek nodig is naar de cumulatieve effecten op de natuur, vanwege:

- de nieuwbouw van 63 appartementen aan de andere kant van de dijk, dan wel een stacaravanpark;
- een nieuwe woonwijk in Onderdijk van maximaal 120 woningen;
- de effecten van lichtvervuiling van het appartementencomplex;
- de kassenbouw wordt ook nog steeds gestimuleerd, ook dit brengt lichtvervuiling met zich mee.

Reactie: Ten behoeve van het wijzigingsplan om het appartementenhotel mogelijk te maken, is in 2002 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bestemmingsplantoelichting aangehaald. Het onderzoeksrapport concludeert dat de voorgenomen bebouwing geen bedreiging vormt voor kwalificerende soorten. Dit vanwege het feit dat het beheer, de inrichting en het gebruik van het plangebied ook in de bestaande situatie geen functie vervult als broed-, rust-, en/of foerageergebied voor kwalificerende soorten. Dit geldt ook voor het open water van het IJsselmeer direct grenzend aan het plangebied. Eventuele versturende activiteiten kunnen tot gevolg hebben dat rustende of foeragerende vogels op het open water zich enkele tientallen meters verplaatsen, bijvoorbeeld in de richting van de nabijgelegen natuurvriendelijk ingerichte oevers of verder het IJsselmeer op. Geconcludeerd wordt dat dit niet leidt tot significante gevolgen voor de in de Speciale Beschermingszone IJsselmeer (inmiddels Natura 2000-gebied geheten) voorkomende kwalificerende vogelsoorten. Hiermee wordt duidelijk dat er wel degelijk naar de effecten van het appartementenhotel op de omgeving is gekeken. Een aan de hand van dit

onderzoek verkregen ontheffing, waarvan het geldigheidstijdvak overigens nog niet is verstreken, bevestigt dit nog eens.

Omdat dit plan vanuit ecologisch oogpunt acceptabel is, is een beoordeling van cumulatieve effecten als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving niet aan de orde.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Beperking openheid

(briefnummers 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

Er is al veel verrommeling langs dit deel van de kust, waar de cultuurhistorische Omringdijk een waardevol onderdeel van is. Verdere verdichting moet worden voorkomen. De dominantie van het voorgenomen complex van 12 meter hoog en een oppervlakte van circa 1500 m² zal groot zijn. Het aan het zicht onttrekken van de forse bebouwing zal slechts zeer beperkt mogelijk zijn. De vanuit historisch perspectief geziene weidsheid van het gebied, dat nu nog de kenmerken van rust, ruimte en natuur kent, is met de komst van het complex voorgoed doorbroken. De rust en de ruimte vormt juist de grootste recreatieve trekpleister. Zelfs projectontwikkelaars zijn in gaan zien, zo blijkt uit de landelijke dagbladen, dat er grenzen zijn aan het stelselmatig vernielen van de open ruimten.

Reactie: Door middel van dit wijzigingsplan voor het realiseren van een appartementenhotel wordt gebruik gemaakt van een planologische mogelijkheid die vanaf halverwege de jaren negentig van de vorige eeuw op het gebied rust. Toentertijd zijn er voorwaarden opgesteld waaraan het complex moet voldoen. Gelet op de locatie is toen al gesteld dat er bijzondere aandacht is vereist voor de ruimtelijke integratie van het hotel in de omgeving. Daarbij is met name aandacht gegeven aan de plaats van het gebouw in de omgeving, de bouwvorm en de landschappelijke inpassing. In het nu voorliggende wijzigingsplan is op al deze aspecten ingespeeld. Zo is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die er liggen om het gebouw op een verantwoorde wijze in te passen in de omgeving. Bovendien is uitgegaan van nieuwe beplanting tussen het gebouw en de dijk, waardoor groene contouren ontstaan die het gebouw grotendeels aan het zicht zullen onttrekken.

In dit kader kan ook worden gewezen op onze reactie op de tweede opmerking (overeenstemming met provinciaal beleid). Hierin is uiteengezet dat, door tegemoet te komen aan de door de provincie gestelde voorwaarden aan de inpassing en het gebouw, tot een inrichting is gekomen waar ook de provincie mee kan instemmen.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Relatie met andere ontwikkelingen

(briefnummers 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14)

Hoe verhoudt de ontwikkeling van het appartementencomplex zich tot de plannen van Medemblik voor een hotel/kuuroord op nog geen vijf kilometer afstand. Daarnaast is recreatieterrein Groote Vliet enorm uitgebreid en wordt naast het stoommachinemuseum nog eens een recreatieterrein ontwikkeld. Verder worden genoemd: Camping Vislust, Bungalowpark De Vlietlanden, Camping Zuiderzee, Hotel/café De Vooroever, Café/zalencentrum de Welkomst, Speeltuin Neshof en de Midgetgolfbaan. Dit alles nog

geen 10 minuten van elkaar verwijderd. Het lijkt zeer noodzakelijk om een behoefteonderzoek te doen naar alle voorgestelde functies van het complex.

Ook voor de werkgelegenheid is het appartementencomplex niet noodzakelijk. Wervershoof en Medemblik zijn gunstig gelegen, wat voldoende perspectief voor andere branches biedt. Gevraagd wordt wat de beoogde doelgroep van het hotel c.q. het appartementencomplex is. Daarnaast wordt verwacht dat de huurders van het complex zich meer op Medemblik zullen richten waardoor het een onnodige ontwikkeling is voor de gemeente Wervershoof.

Reactie: In het overgangsgebied van water en land, langs de IJsselmeerkust, is sprake van een aantrekkelijk gebied dat door steeds meer recreanten en toeristen wordt gewaardeerd. De combinatie van recreatie en natuurontwikkeling is al jarenlang een speerpunt van beleid in deze zone. Nog steeds, zo blijkt uit het provinciaal beleid, wordt een hoge prioriteit toegekend aan het vergroten van de aantrekkingskracht en de bekendheid van de IJsselmeerkust. Het aan kunnen bieden van een grotere variatie in (verblijfs)recreatievormen, die bijdragen aan de seizoensverlenging, maakt hier deel van uit. Het appartementenhotel vormt een aanvulling op het reeds bestaande en in ontwikkeling zijnde recreatieve aanbod in de directe omgeving en is ons inziens hiermee een geoorloofde ontwikkeling. Uit het voorgaande blijkt dat het versterken van de recreatieve structuur en de recreatiesector het primaire doel zijn van het plan en niet, zoals de bezwaarmakers aangeven, een groei van de werkgelegenheid. Het appartementenhotel draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardig en meer gespreid aanbod in de verblijfsrecreatie en is tevens van belang voor de seizoensverlenging.

Overigens zijn de aangehaalde, ontwikkelingen in de omgeving voor het merendeel bestaande (recreatie)bedrijven die op dezelfde locatie hun bedrijfsvoering aanpassen en kwalitatief verbeteren en die zich bovendien niet bezig houden met de verhuur van appartementen. Er is in die gevallen geen sprake van (vergelijkbare) nieuwe bedrijven en daarmee ook geen toestroom van meer toeristen/recreanten, zoals wordt gesuggereerd. Daarnaast bestaan de aangehaalde projecten en (recreatie)bedrijven voor een gedeelte uit voornemens in plaats van concrete plannen. Alleen plannen waarvoor een uitvoeringstitel bestaat kunnen door het college beoordeeld worden.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Infrastructuur

(briefnummers 3, 7, 9, 14)

De huidige infrastructuur is niet toereikend om de verwachte toevoer van mensen te kunnen opvangen. De weg zal aangepast moeten worden, wat weer consequenties heeft voor het landschap en de weidsheid. Dit is onwenselijk. Er moet nog onderzoek plaatsvinden naar de te verwachten overlast voor de dorpskern Onderdijk.

Reactie: Zoals ook al in het voorgaande aangegeven, moet de ontwikkeling van het appartementencomplex in de context van het IJsselmeer als een kleinschalige ontwikkeling worden gezien (zie o.a. onder het kopje 'Provinciaal beleid'). Mede gezien het feit dat Het Nesbos ook in de huidige situatie een recreatieve functie vervult, en op mooie dagen een grote stroom bezoekers trekt, zijn wij van mening dat de huidige infrastructuur de geringe toename van bestemmingsverkeer voor het relatief kleine aantal appartementen moet kunnen verwerken. De betekenis

van de verkeerstoename is relatief, mede vanwege het feit dat de appartementen het gehele jaar door zullen worden verhuurd. Er vindt hiermee, ten opzichte van het dagrecreatieterrein, een grotere spreiding van het verkeer plaats. Aanpassing van de infrastructuur, anders dan de toegangsweg naar het appartementenhotel, is dan ook niet noodzakelijk.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Functie van Het Nesbos

(briefnummers 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14)

Het Nesbos zal zijn huidige functie van lichte dagrecreatie verliezen. Een groot hotel en horeca betekent meer mensen, meer auto's en meer vervuiling, kortom een enorme aanslag op een klein gebied. Het verliezen van een kleine strook dagrecreatieterrein heeft grote gevolgen voor meer dan alleen Het Nesbos. De voorgestelde vernietiging van Het Nesbos leeft erg onder de mensen. Het heeft een belangrijke recreatieve waarde voor de bewoners van onder ander Wervershoof, Onderdijk en Medemblik.

Reactie: De precieze locatie van het appartementenhotel is bij het huidige parkeerterrein richting het water gelegen. Dat hiermee een stuk van het openbaar gebied niet meer door dagrecreanten gebruikt kan worden kan niet worden ontkend. Het merendeel van het vrij toegankelijke gebied blijft echter in tact, inclusief een groot deel van de waterkant. Het grootste gedeelte van het terrein zal dan ook niet de dagrecreatieve functie verliezen. Ook het huidige parkeerterrein blijft in tact. De bezoekers van het appartementenhotel zullen onder of direct bij het gebouw parkeren, waarmee de parkeerdruk niet groter zal zijn dan in de huidige situatie. Bovendien is het parkeren bij het nieuwe gebouw afgeschermd vanwege de ligging beneden maaiveld en de dijkjes die om waterhuishoudkundige redenen zullen worden aangelegd rond het terrein. In dit kader is van belang dat ook het Recreatieschap Westfriesland (RSW) als erfpachter van de grond besloten heeft medewerking te verlenen, omdat zij van mening is dat het hotelplan in belangrijke mate bijdraagt aan het toeristisch-economisch product van de regio en dat het goed inpasbaar is in het openluchtrecreatieve project Nesbos. Aan de medewerking van het RSW zijn echter voorwaarden verbonden, die onder andere toezien op compenserende maatregelen. De projectontwikkelaar heeft inmiddels ingestemd met deze maatregelen en zal daarvoor ook de kosten dragen. Partijen hebben volledige overeenstemming over de samenwerkingsvoorwaarden. Om het verlies aan terreinoppervlak met de bestemming (openbaar toegankelijk) openluchtrecreatie te compenseren, geschat op 1,5 ha, dient bijvoorbeeld elders een vergelijkbaar terrein te worden ingericht. De kosten zullen door de projectontwikkelaar moeten worden vergoed.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Eigendomsverhouding i.r.t. veiligheid

(briefnummers 3, 8, 9, 13)

Op dit moment is het terrein in eigendom en beheer van het Recreatieschap. Wie wordt er straks eigenaar en wat blijft er over van de oorspronkelijke bestemming van Het Nesbos? Als er eenmaal bebouwing buitendijks is, zullen volgende aanvragen makkelijker worden toegekend en de grenzen steeds verder vervagen.

Verder wordt opgemerkt dat het niet goed is dat de gemeente de technische oplossing van de riolering van het appartementencomplex en het overstromingsgevaar overlaat aan de initiatiefnemer. De oplossing voor de riolering zal bestaan uit het doorboren van de dijk of het lozen van ter plekke gezuiverd water in het natuurgebied van de vooroevers. Beide oplossingen worden onacceptabel gevonden. Hoe wordt de veiligheid gegarandeerd?

Reactie: Ten aanzien van de eigendomssituatie kan gemeld worden dat de huidige eigenaar, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, bereid is de gronden, enkel en alleen, voor het doel van het nieuwe complex over te dragen. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven zich te conformeren aan het initiatief als kon worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar was in het kader van een verantwoord waterbeheer. Hierover is uitvoerig met de betrokken partijen gesproken en deze hebben ingestemd met het plan.

Voor meer bebouwing buitendijks hoeft men niet te vrezen. Het huidige bestemmingsplan bevat slechts de mogelijkheid voor het realiseren van één appartementenhotel. Verder bebouwing is op basis van het voor het gebied geldende bestemmingsplan uitgesloten. Daarnaast is het zo dat er vandaag de dag ook beleidsmatig zeer terughoudend met ontwikkelingen buitendijks wordt omgegaan (zie onze reacties onder het kopje 'Provinciaal beleid').

Wat de veiligheid van het gebouw betreft kan worden verwezen naar de correspondentie tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap, waarvan in het wijzigingsplan verslag is gedaan. Door het Hoogheemraadschap zijn eisen gesteld ten aanzien van de afstand tot de dijk en de hoogteligging van het gebouw ten opzichte van NAP. Aan deze eisen is in het bestemmingsplan tegemoet gekomen en de afstand tot de dijk en de hoogte van het gebouw zijn vastgelegd. Zo maakt de buitenmuur van de parkeergarage onder het complex deel uit van de waterkering. Al deze maatregelen komen overeen met een acceptabel risico ten aanzien van de veiligheid. Eén en ander is te zien in de bij het bestemmingsplan gevoegde tekening van de doorsnede van het gebouw.

Ook ten aanzien van de riolering heeft het Hoogheemraadschap eisen gesteld, waaraan bij de uitvoering van het project tegemoet zal worden gekomen. Hiervoor gelden kwaliteits- en veiligheidsnormen waaraan voldaan zal moeten worden. De wijze van riolering wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd, omdat het zich ondergronds bevindt en daarmee geen ruimtelijke impact heeft. Als zodanig staat dit ook in het wijzigingsplan omschreven.

Voorstel: *De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.*

Financiële gevolgen (briefnummers 4, 8, 11, 13)

Omwille van de financiële haalbaarheid is de functie van het project telkens aangepast. Het is een megaproject met minimale inhoud geworden. Ook durfde de gemeenteraad om financiële redenen het plan niet af te blazen. Als er financiële nadelen voor de gemeente zijn bij het niet door laten gaan van de bouw van het appartementencomplex is dat onbegrijpelijk voor de inwoners, wiens belangen de gemeente behoort te behartigen. Er moet alsnog van het plan worden afgezien.

Reactie: De bewering dat de functie van het project gaandeweg het proces zou zijn aangepast is onjuist. Het wijzigingsplan om het appartementenhotel mogelijk te maken voldoet aan de voorwaarden die in 1995 reeds in het 'moederplan' aan de

wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld. De functie van het gebouw en de ligging en afmeting waren hierin reeds opgenomen. Binnen deze ruimtelijke grenzen heeft de discussie over het appartementencomplex plaatsgevonden. De gevolgen van het niet door laten gaan van het plan zijn thans niet aan de orde. Het bestemmingsplan toont juist aan dat het een verantwoord inpasbaar en haalbaar project is.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Handhaving bestaande wandelroutes (briefnummers 11, 13)

Sommige indieners van zienswijzen willen weten wat er aan openbaar toegankelijk gebied zal resteren en of de bestaande wandelroutes gehandhaafd blijven.

Reactie: Eerder, onder het kopje 'Functie van Het Nesbos', is aangegeven dat het terrein grotendeels zijn openbare functie zal behouden en als dagrecreatieterrein beschikbaar blijft. Hetzelfde geldt voor de aanwezige paden. Alleen ter plaatse van het nieuwe appartementen-hotel zal het pad enigszins worden verlegd.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Kwaliteitsniveau

Wat is de kwalitatieve uitstraling naar de omgeving, wat is de duurzaamheid en esthetica t.a.v. het ontwerp en de toe te passen materialen.

Reactie: We zijn van mening dat een gebouw op deze plek aan hoge eisen moet voldoen. In het 'moederbestemmingsplan' IJsselmeer (1995) waren dan ook voorwaarden opgenomen waar bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid aan moet worden voldaan. In het nu voorliggende wijzigingsplan zijn deze voorwaarden vertaald in de situering, de vorm en de landschappelijke inpassing van het gebouw. In het plan is dit uitvoerig beschreven (hoofdstuk 4). Naast het feit dat het bouwplan van het gebouw getoetst zal worden aan het bestemmingsplan zal er een welstandstoets plaatsvinden. Door middel van deze instrumenten zal een goede inpassing en een verantwoorde vormgeving en uitstraling bereikt worden. De duurzaamheid en esthetica t.a.v. het ontwerp en de toe te passen materialen staan echter niet ter beoordeling in het kader van de procedure tot het vaststellen van het wijzigingsplan.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Permanente bewoning

Hoe verhoudt het plan zich met het vraagstuk van permanente bewoning?

Reactie: In het wijzigingsplan zijn bepalingen opgenomen waarmee permanente bewoning wordt voorkomen. Dat permanente bewoning nu is uitgesloten is een uitvloeisel van het gemeentelijk beleid. Het wijzigingsplan gaat hierin verder dan in het 'moederplan' Bestemmingsplan IJsselmeer is voorgeschreven. Permanente bewoning is expliciet als 'strijdig gebruik' aangemerkt en er is opgenomen dat de appartementen 'bedrijfsmatig geëxploiteerd' moeten worden. Dit houdt in dat de

appartementen niet uitsluitend (en permanent) door de eigenaar(s) en/of dezelfde personen gebruikt mogen worden, maar beschikbaar blijven voor de verhuur voor een bepaalde periode (minimaal 26 weken) per jaar.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

Termijn en publicatie

(briefnummers 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14)

Opgemerkt wordt dat de termijn van inzage van twee weken veel te kort is. Daarnaast heeft bijna niemand het artikel in het kleine plaatselijke krantje "Binding" gelezen. Dit is onacceptabel.

Reactie: De termijn van terinzagelegging is korter dan de gebruikelijke termijn van zes weken, maar voldoet aan de procedureregels die gelden ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (Bestemmingsplan IJsselmeer). Er is wat dit punt betreft voldaan aan de hiervoor geldende mogelijkheden die de Nederlandse wetgever biedt. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop is gepubliceerd. Ook hiervoor zijn ten tijde van het Bestemmingsplan IJsselmeer door de gemeenteraad procedureregels opgesteld.

Voorstel: De zienswijze voor zover betrekking hebbend op dit onderwerp ongegrond te verklaren.

behoort bij besluit van ~~de Raad~~ B. en W.
d.d. 10-07-2007
De secretaris



Bijlage 7

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

LZI Investments B.V.
Andromeda 125
1785 DS DEN HELDER

Datum Ons nummer
13 augustus 2008 200706814/1/R1

Uw kenmerk

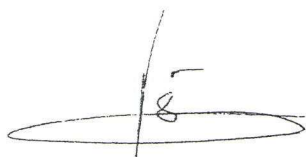
Onderwerp
Wervershoof
Wp 'IJsselmeer-Appartementenhotel
Nesbos' van het bp 'IJsselmeer'

Behandelend ambtenaar
R.J. Devilee
070-4264591

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

Raad
van State

200706814/1.

Datum uitspraak: 13 augustus 2008

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland", gevestigd te Bergen, en
anderen,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 2 augustus 2007, heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door het college van burgemeester en wethouders van Wervershoof bij besluit van 10 juli 2007 vastgestelde wijzigingsplan "IJsselmeer – Appartementenhotel Nesbos" (hierna: het wijzigingsplan).

Tegen dit besluit hebben de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" (hierna: de Milieufederatie) en anderen, bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 24 september 2007, beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 oktober 2007.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders van Wervershoof (hierna: burgemeester en wethouders) heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Milieufederatie en anderen, het college en burgemeester en wethouders hebben nadere stukken ingediend. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 juli 2008, waar de Milieufederatie en anderen, vertegenwoordigd door mr. B.J. Meruma, advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. A. Avdić, advocaat te Den Haag, zijn verschenen. Voorts zijn als partij gehoord burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door mr. W. Smak, ambtenaar in dienst van de gemeente, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid LZI Investments B.V., vertegenwoordigd door L. Kuipers.

2. Overwegingen

2.1. Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de in het bestemmingsplan "IJsselmeer" (hierna: het bestemmingsplan) toegekende bestemming "Recreatieve doeleinden" van het gebied het Nesbos te Wervershoof in "Horecadoeleinden" teneinde aldaar een appartementencomplex met hotel-, restaurant-, kuur- en andere faciliteiten met de daarbij behorende infrastructuur, parkeervoorzieningen en bedrijfswoningen te kunnen realiseren.

2.2. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het plan kan worden gewijzigd binnen bij het plan te bepalen grenzen. Bij het besluit omtrent goedkeuring van het wijzigingsplan dient het college te toetsen of aan de bij het bestemmingsplan gegeven wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Ingevolge artikel 11, vierde lid, van de WRO gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) rust daarnaast op het college de taak te onderzoeken of het plan

binnen de bij het bestemmingsplan bepaalde grenzen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.3. De Milieufederatie en anderen stellen dat het college ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het wijzigingsplan. Daartoe voeren zij aan dat het wijzigingsplan in strijd is met de bestemming "Horecadoeleinden" als omschreven in bijlage 1 van het bestemmingsplan, voor zover het wijzigingsplan tevens voorziet in een kuuroord.

2.3.1. Ingevolge artikel 10, tweede lid, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, voor zover hier relevant, kunnen burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming "Recreatieve doeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Horecadoeleinden" mits

- a. deze wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar horecadoeleinden van toepassing "
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten minste de bepalingen in bijlage 1 bij deze voorschriften van toepassing zijn.

In de desbetreffende bijlage is, voor zover thans relevant, bepaald dat de op de kaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar-dancings;
- appartementen;
- bedrijfswoningen.

2.3.2. In artikel 2 van de voorschriften van het wijzigingsplan is, voor zover thans relevant, bepaald dat de op de plankaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- een horecabedrijf, niet zijnde bars en bar-/dancings;
- bedrijfsmatig geëxploiteerde appartementen;
- een kuuroord en medische voorzieningen, voor zover ten dienste van het horecabedrijf;
- bedrijfswoningen.

2.3.3. Burgemeester en wethouders hebben zich in hun reactie op de bedenkingen, waarmee het college heeft ingestemd, op het standpunt gesteld dat het kuuroord het plan een extra impuls geeft. In hun schriftelijke uiteenzetting hebben burgemeester en wethouders zich voorts op het standpunt gesteld dat, voor zover het wijzigingsplan tevens voorziet in een kuuroord, dit een additieve functie bij het horecabedrijf betreft. In dat kader is gesteld, dat uit de omstandigheid dat in artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften is bepaald dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid "ten minste" de bepalingen uit bijlage 1 van toepassing zijn, kan worden afgeleid dat er ook ruimte is voor andere horeca-gerelateerde activiteiten. Daarbij is voorts opgemerkt dat ook in de Beschrijving in Hoofdlijnen is vermeld dat een horecabedrijf met bijbehorende voorzieningen mag worden

gerealiseerd en dat daarbij als voorbeeld een zalenaccommodatie is genoemd. Volgens burgemeester en wethouders maakt het planologisch niet uit of het nu een kuuroord of een zalencentrum betreft.

2.3.4. Anders dan het college is de Afdeling van oordeel dat artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, uit een oogpunt van rechtszekerheid zodanig moet worden uitgelegd dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, wat betreft de reikwijdte van de bestemming "Horecadoeleinden" uitsluitend de doeleinden, zoals bepaald in bijlage 1 bij het bestemmingsplan, van toepassing zijn. Met betrekking tot deze doeleindenomschrijving kunnen, gezien de toevoeging van de woorden "ten minste", in het plan nadere voorschriften worden opgenomen. Nu in het wijzigingsplan aan de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "Horecadoeleinden", "een kuuroord en medische voorzieningen, voor zover ten dienste van het horecabedrijf" is toegevoegd, is het wijzigingsplan in strijd met artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften van het bestemmingsplan "IJsselmeer", gelezen in samenhang met artikel 11, eerste lid van de WRO. Door het wijzigingsplan in zoverre niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met bovengenoemde artikelen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

2.4. Voorts stellen de Milieufederatie en anderen dat niet is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde als bedoeld in artikel 10 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, omdat niet is aangegeven welk maatschappelijk nut het wijzigingsplan dient en, voor zover het wijzigingsplan enig maatschappelijk nut dient, is nagelaten het maatschappelijk nut af te wegen tegen de nevensgeschikte (primaire) functies, zoals natuur, landschap en integraal waterbeheer, zoals is voorgeschreven in de Beschrijving in Hoofdlijnen. In dat kader betogen zij dat aan het wijzigingsplan ten onrechte het rapport "Scan natuur- en soortenbeleid Nesbos" van 5 juli 2002 ten grondslag is gelegd. Volgens de Milieufederatie en anderen is dit rapport verouderd en geeft het geen betrouwbaar beeld van de actuele natuurwaarden in het plangebied en in de aangrenzende Speciale Beschermingszone (hierna: SBZ) IJsselmeer. Daarvoor verwijzen zij naar het rapport "Ecologie en Ruimte; gebruik door vogels en mensen in de SBZ's IJmeer, Markermeer en IJsselmeer" van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat uit 2005, waarin wordt geconcludeerd dat de staat van instandhouding van de vogelsoorten in onder meer de SBZ IJsselmeer zorgelijk is en dat een belangrijk deel van de achteruitgang is gelegen in de interacties met menselijk medegebruik. Door de verouderde scan valt ook niet goed te beoordelen of sprake is van een kans op significante negatieve effecten ten aanzien van de kwalificerende vogelsoorten in de SBZ IJsselmeer. Daarmee is evenmin duidelijk of een vergunning op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw 1998) benodigd is en zo ja, of deze verleend zal worden, aldus de Milieufederatie en anderen.

2.4.1. De Afdeling begrijpt de verwijzing naar mogelijke significante effecten en de Nbw 1998 aldus, dat daarmee in de eerste plaats wordt betoogd dat het college heeft miskend dat burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het wijzigingsplan artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998 niet in acht hebben genomen.

2.4.2. Ingevolge artikel 10a, eerste lid, van de Nbw 1998, voor zover hier van belang, wijst de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (hierna: de minister van LNV) gebieden aan ter uitvoering van de Vogel- en de Habitatrichtlijn.

2.4.3. In artikel V, eerste lid, van de Wet van 20 januari 2005 tot wijziging van de Natuurbeschermingswet in verband met Europeesrechtelijke verplichtingen (Stb. 2005, 195) is bepaald dat de besluiten van de minister van LNV houdende de aanwijzing van gebieden ter uitvoering van de Vogelrichtlijn als besluiten als bedoeld in artikel 10a van de Nbw 1998 gelden.

2.4.4. Bij besluit van 24 maart 2000 (Stcrt. 31 maart 2000, nr. 65) is het IJsselmeer aangewezen als SBZ als bedoeld in artikel 4, eerste en tweede lid, van de Vogelrichtlijn.

2.4.5. Ingevolge artikel 19j, eerste lid, gelezen in samenhang met het tweede lid, van de Nbw 1998, heeft een besluit tot het vaststellen van een wijzigingsplan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een op grond van artikel 10a, eerste lid, aangewezen gebied, of een gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het aangewezen gebied kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, de goedkeuring van het college van gedeputeerde staten.

Ingevolge het derde lid van artikel 19j zijn bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan als bedoeld in het eerste lid, ongeacht de beperkingen in het wettelijk voorschrift waarop dat besluit berust, de artikelen 19e, 19f, 19g en 19h van overeenkomstige toepassing.

Ingevolge artikel 19e van de Nbw 1998, voor zover hier van belang, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, dient bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan als bedoeld in artikel 19j, eerste lid, rekening te worden gehouden met de gevolgen die dat plan, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, kan hebben voor een op grond van artikel 10a, eerste lid, aangewezen gebied of het gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid.

Ingevolge artikel 19f, eerste lid, van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, van die wet, wordt, bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan als bedoeld in artikel 19j, eerste lid, dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een op grond van artikel 10a, eerste lid, aangewezen gebied of een gebied waarvan de aanwijzing als zodanig in overweging is genomen als bedoeld in artikel 12, derde lid, maar dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen, significante gevolgen kan hebben voor het desbetreffende gebied, een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen

voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied, alvorens het besluit tot vaststelling wordt genomen.

Ingevolge artikel 19g, eerste lid, van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, wordt het besluit tot het vaststellen van een wijzigingsplan slechts genomen indien burgemeester en wethouders zich ervan hebben verzekerd dat de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied niet zullen worden aangetast.

2.4.6. Het plangebied grenst direct aan de SBZ IJsselmeer. Voorop staat dat niet alleen handelingen die plaatsvinden in de SBZ IJsselmeer onder het beschermingsregime van artikel 19j van de Nbw 1998 vallen, maar dat dit ook kan gelden voor handelingen en activiteiten buiten die gebieden.

Ten behoeve van de vaststelling van het wijzigingsplan heeft Grontmij Advies en Techniek B.V. onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het wijzigingsplan in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de Scan natuur- en soortenbeleid Nesbos (hierna: de scan) van 5 juli 2002. In de scan wordt geconcludeerd dat het Nesbos geen functie vervult als broed-, rust of foerageergebied voor kwalificerende vogelsoorten en dat het open water van het IJsselmeer, direct grenzend aan het Nesbos voor een beperkt aantal kwalificerende vogelsoorten (slechts) een functie vervult als rust- of foerageergebied, met name in de winter. Daarbij is opgemerkt dat versturende activiteiten op de wal zoals verlichting en het dichtklappen van autoportieren, tot gevolg kunnen hebben dat de vogels zich zullen verplaatsen maar dat dit niet tot significante negatieve effecten op de voor de SBZ kwalificerende vogelsoorten zal leiden.

Gelet op de conclusies van de scan is de Afdeling van oordeel dat het wijzigingsplan de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de SBZ IJsselmeer kan verslechteren of een versturend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, zoals bedoeld in artikel 19j, eerste lid, van de Nbw 1998. Dit brengt mee dat ingevolge artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998 bij de vaststelling van het wijzigingsplan de artikelen 19e, 19f, 19g en 19h van overeenkomstige toepassing zijn, zodat bij de vaststelling van het wijzigingsplan de zogenoemde habitattoets dient te worden uitgevoerd. Het college dient vervolgens in het kader van het besluit omtrent goedkeuring op grond van de WRO te bezien of bij de vaststelling van het wijzigingsplan artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998 in acht is genomen. Indien dat niet het geval is, is de vaststelling van het wijzigingsplan in strijd met het recht en dient het college goedkeuring te onthouden aan het wijzigingsplan.

2.4.7. Uit het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan blijkt dat burgemeester en wethouders zich met betrekking tot de vraag of het wijzigingsplan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen, significante gevolgen kan hebben voor de in de SBZ IJsselmeer voorkomende kwalificerende vogelsoorten, op het standpunt hebben gesteld dat uit de scan blijkt dat het wijzigingsplan niet leidt tot significante gevolgen voor de in de SBZ IJsselmeer voorkomende kwalificerende vogelsoorten.

De Afdeling acht voornoemde scan, gelet op de gedateerdheid daarvan, echter niet zonder meer toereikend voor een dergelijke conclusie.

2.4.8. In reactie op het beroepschrift hebben burgemeester en wethouders een geactualiseerd rapport "Quick scan natuur" (hierna: de quick scan), uitgevoerd door Grontmij Nederland B.V., van 17 juni 2008, overgelegd. Uit de quick scan blijkt dat het wijzigingsplan, met name wat betreft de lichtuitstraling, een verslechterend of verstorend effect kan hebben op de in de SBZ IJsselmeer voorkomende kwalificerende vogelsoorten. Indien mitigerende maatregelen worden getroffen, waaronder de uitvoering van een lichtplan, zullen er evenwel geen significante gevolgen zijn, aldus de quick scan.

Ook het college heeft zich ter zitting, voor de beantwoording van de vraag of kan worden uitgesloten dat het wijzigingsplan significante gevolgen heeft voor de SBZ IJsselmeer, op grond van de quick scan op het standpunt gesteld dat significante gevolgen kunnen worden uitgesloten mits het in de quick scan voorgestelde lichtplan bij de uitvoering van het plan in acht wordt genomen.

2.4.9. Het college heeft derhalve reeds bij de beoordeling van de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen betrokken dat bij de uitvoering van het wijzigingsplan mitigerende maatregelen moeten worden getroffen.

Nog daargelaten dat de quick scan dateert van na het bestreden besluit is de Afdeling van oordeel dat de habitattoets aldus niet op de juiste wijze is uitgevoerd. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 7 mei 2008, zaak nr. 200604924/1 (www.raadvanstate.nl) gaat het er bij het beoordelen van de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen immers om te bezien of het plan als zodanig niet leidt tot significante gevolgen. Nu bij deze beoordeling de voorgenomen mitigerende maatregelen zijn betrokken, kan reeds hierom niet worden uitgesloten dat significante gevolgen zullen optreden. Wanneer dit het geval is, dient volgens artikel 19f van de Nbw 1998 een passende beoordeling te worden gemaakt. Bij die beoordeling kunnen de mitigerende maatregelen worden betrokken, waarna besloten kan worden over de vaststelling en goedkeuring van het plan.

Gelet op het voorgaande is het wijzigingsplan vastgesteld in strijd met artikel 19f van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998. Door het wijzigingsplan niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met deze artikelen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

2.5. Voorts stellen de Milieufederatie en anderen dat het wijzigingsplan in strijd is met het streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" omdat het plangebied hierin is aangewezen als zogenoemd uitsluitingsgebied, waarin geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is toegestaan.

2.5.1. Met het bestaan van de door het college goedgekeurde wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden, in beginsel als een gegeven worden beschouwd. Dit

neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de goedkeuring van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met nieuw provinciaal beleid neergelegd in een streekplan.

2.5.2. Op de Kaart Planologisch Beleidskader 2004-2014 van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, vastgesteld op 25 oktober 2004, (hierna: het streekplan) is het plangebied aangemerkt als "uitsluitingsgebied". Volgens het streekplan gaat het daarbij om delen van het landelijke gebied die een bepaalde bescherming genieten op grond van al bestaande (internationale) wettelijke of provinciale beleidskaders of om andere redenen gevrijwaard moeten worden van verdere verstedelijking. Het plangebied is aangemerkt als uitsluitingsgebied om redenen van waterbeheer en kustveiligheid alsmede vanwege beschermde cultuurhistorische structuren. In de uitsluitingsgebieden geldt het algemene beleid voor het landelijk gebied. Aanvullend gelden hier een gebiedsgericht beleid, als bedoeld voor gebieden met beschermde cultuurhistorische structuren, de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid en, voor gebieden die om redenen van waterbeheer en kustveiligheid als uitsluitingsgebied zijn aangewezen, het beleid uit de Kustvisie en de "Nota Evenwichtig Omgaan met Water."

Voor uitsluitingsgebieden geldt dat daar geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen. Volgens paragraaf 5.3.4. van het streekplan, zijn kleinschalige ontwikkelingen, voor zover hier relevant, mogelijk mits sprake is van een organische ontwikkeling die ondergeschikt is aan de kern en sprake is van maximaal 1 tot 5 woningen op jaarbasis. Daarbij is opgemerkt dat overschrijding van dit aantal expliciet aan provinciale staten moet worden voorgelegd.

In het streekplan is het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden en de begrenzing daarvan op de Kaart Planologisch Beleidskader 2004-2014 aangemerkt als een essentiële beleidslijn. Afwijking van deze essentiële beleidslijn is volgens het streekplan slechts mogelijk indien het gebiedsgericht beleid dat ter plaatse geldt een uitzondering mogelijk maakt of na herziening van het streekplan.

2.5.3. Ter zitting is door het college tevergeefs primair betoogd dat het plangebied niet is gelegen in een uitsluitingsgebied maar in bestaand stedelijk gebied. Daarbij is verwezen naar bladzijde 121 van het streekplan waarin is aangegeven dat onder bestaand stedelijk gebied onder meer wordt verstaan de in geldende beleidskaders van gemeenten (goedgekeurde bestemmingsplannen en afgegeven verklaringen van geen bezwaar ex artikel 19 WRO) en van de provincie (streekplan of andere ruimtelijk relevante beleidsstukken) vastgelegde verstedelijkingsmogelijkheden.

Het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan kan niet worden aangemerkt als een in geldende

beleidskaders van gemeenten en van de provincie reeds vastgelegde verstedelijkingsmogelijkheid. Immers het vaststellen van een wijzigingsplan betreft een bevoegdheid waarbij de planvaststeller een zekere beleidsvrijheid heeft ten aanzien van de vraag of van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt en waarbij ook het college in de besluitvorming omtrent de goedkeuring van het wijzigingsplan dient na te gaan of uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de bestemming is gerechtvaardigd.

2.5.4. Burgemeester en wethouders hebben zich in hun reactie op de bedenkingen, waarmee het college heeft ingestemd, op het standpunt gesteld dat het plangebied weliswaar is gelegen in een uitsluitingsgebied, maar dat in het streekplan ook is aangegeven dat aan het toerisme in West-Friesland een hoge prioriteit wordt toegekend, waarbij onder meer als doel is gesteld het vergroten van de aantrekkingskracht en de bekendheid van de IJsselmeerkust. Daarbij is opgemerkt dat in uitsluitingsgebieden kleinschalige ontwikkelingen zijn toegestaan en dat, gelet op de brief van 19 juni 2006 van de provincie, het appartementenhotel als kleinschalige ontwikkeling moet worden beschouwd.

2.5.5. In de brief van 19 juni 2006, waarnaar burgemeester en wethouders hebben verwezen, is namens de directeur Subsidies, Handhaving en Vergunningen van de provincie Noord-Holland aangegeven dat hij van mening is dat het voorontwerp van het wijzigingsplan voldoet aan de eerder van provinciezijde naar voren gebrachte opmerkingen en gestelde randvoorwaarden. De Afdeling stelt vast dat in deze brief niet is aangegeven dat het wijzigingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in het streekplan, noch is gemotiveerd waarom het een kleinschalige ontwikkeling betreft. Gelet op de inhoud van de brief alsmede op de omstandigheid dat deze brief niet is geschreven namens het college, waaraan de bevoegdheid toekomt een bestemmingsplan goed te keuren, kan deze brief naar het oordeel van de Afdeling, anders dan burgemeester en wethouders hebben betoogd, niet dienen als motivering van het bestreden besluit.

2.5.6. Het wijzigingsplan voorziet in het oprichten van een appartementencomplex met hotel-, restaurant- en andere faciliteiten in drie bouwlagen, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m². Een dergelijke ontwikkeling voldoet naar het oordeel van de Afdeling niet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan, hetgeen ook door het college ter zitting is erkend.

2.5.7. In het verweerschrift alsmede ter zitting, heeft het college zich ten aanzien van het provinciale toerismebeleid op het standpunt gesteld dat ook uit de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid (hierna: de Leidraad) blijkt dat hoge prioriteit is toegekend aan het toerisme in West-Friesland.

Voor zover daarmee door het college een beroep wordt gedaan op gebiedsgericht beleid dat een uitzondering mogelijk maakt op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden, wordt als volgt overwogen. In de Leidraad is weliswaar aangegeven dat toerisme een speerpunt van beleid is, maar in paragraaf

1.5.5. van de Leidraad is ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor recreatieve voorzieningen aangegeven dat ruimteclaims die buiten de rode contouren (bestaand stedelijk gebied) vallen, door de provincie worden afgewogen volgens de in het streekplan opgenomen procedure voor respectievelijk zoekgebieden of niet stedelijke ontwikkelingen in uitsluitingsgebieden. Van een in de Leidraad opgenomen uitzondering op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden is derhalve geen sprake.

2.5.8. Nu ervan moet worden uitgegaan dat het plangebied is gelegen in een uitsluitingsgebied, de in het wijzigingsplan voorziene ontwikkeling niet voldoet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan en evenmin van een in gebiedsgericht beleid opgenomen uitzondering op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in het uitsluitingsgebied is gebleken, is afwijking van deze beleidslijn, gelet op hetgeen onder 2.5.2. is overwogen, slechts mogelijk na herziening van het streekplan. Aangezien provinciale staten op dit punt geen (partiële) streekplanherziening hebben vastgesteld is het bestreden besluit genomen in strijd met artikel 4a, achtste lid, van de WRO. Door het plan niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met dit artikel in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

2.6. Gelet op hetgeen is overwogen onder 2.3.4., 2.4.9. en 2.5.8. is het beroep van de Milieufederatie en anderen gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften van het bestemmingsplan "IJsselmeer", gelezen in samenhang met artikel 11, eerste lid van de WRO en artikel 10:27 van de Awb, wegens strijd met artikel 19f van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid van de Nbw 1998 en artikel 10:27 van de Awb, alsmede wegens strijd met artikel 4a, achtste lid, van de WRO in samenhang met artikel 10:27 van de Awb te worden vernietigd. Nu rechtens maar één te nemen beslissing mogelijk is, ziet de Afdeling aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het wijzigingsplan.

2.7. Gelet op het voorgaande behoeft hetgeen de Milieufederatie en anderen overigens tegen het wijzigingsplan aanvoeren geen bespreking.

2.8. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

200706814/1

11

13 augustus 2008

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 2 augustus 2007, kenmerk 2007-44506;
- III. onthoudt goedkeuring aan het wijzigingsplan;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 2 augustus 2007;
- V. veroordeelt het college tot vergoeding van bij de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 662,30 (zegge: zeshonderdtweeënzestig euro en dertig cent) waarvan een gedeelte groot € 644,00, is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het dient door de provincie Noord-Holland onder vermelding van het zaaknummer aan de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen te worden betaald;
- VI. gelast dat de provincie Noord-Holland aan de vereniging "Milieufederatie Noord-Holland" en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 285,00 (zegge: tweehonderdvijfentachtig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. H.Ph.J.A.M. Hennekens, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. M.W.L. Simons-Vinckx, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van Staat.

w.g. Hennekens
voorzitter

w.g. Boermans
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 augustus 2008

429-525.

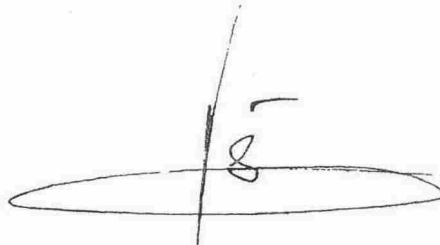
Verzonden: 13 augustus 2008

200706814/1

12

13 augustus 2008

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

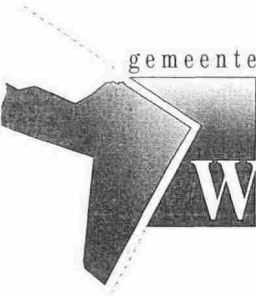
Bijlage 8

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

gemeente



Wervershoof

INVOEGSEL 2 05 SEP. 2008

VERZONDEN 2 6 SEP 2008

sector: Ruimte
ambtenaar: W. Smak
doorkiezen: 587134

LZI Investments B.V.
t.a.v. de heer L. Kuipers
p/a Netwerk 17c
1446 XB Purmerend

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk: 10.411

datum: 22 september 2008

onderwerp: Appartementenhotel Nesbos

Geachte heer Kuipers,

Met betrekking tot bovengenoemd onderwerp heeft u op 25 augustus 2008 een e-mail verzonden naar onze medewerker, de heer Smak. In deze mail gaat u in op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna: de Afdeling, van 13 augustus 2008 inzake de realisering van een appartementenhotel in het Nesbos te Wervershoof.

Ook wij hebben vastgesteld dat ondanks onze inspanningen de Afdeling het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten heeft vernietigd en goedkeuring heeft onthouden aan ons besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan "IJsselmeer-Appartementenhotel Nesbos".

Wij hebben de uitspraak geanalyseerd en hebben daarbij tevens gekeken naar de realiseringsovereenkomst die in 2000 met u is gesloten. Op basis van de uitspraak van de Afdeling komen wij tot de conclusie dat het project in zijn huidige opzet, dat wil zeggen: met kuuroord en medische voorzieningen, geen doorgang (meer) kan vinden met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "IJsselmeer". De Afdeling heeft immers geoordeeld dat een dergelijke voorziening niet past binnen de kaders die in het moederplan "IJsselmeer" zijn gegeven. Het vaststellen van een wijzigingsplan met daarin een kuuroord en andere medische voorzieningen behoort dus niet meer tot de mogelijkheden.

Bovenstaande vaststelling heeft ons inziens ook gevolgen voor de realiseringsovereenkomst. Uitgangspunt van de overeenkomst is namelijk het realiseren van een appartementenhotel met hotel-, kuur- en andere (medische) faciliteiten. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om de voor dit doel noodzakelijke wijzigingsplan tot stand te doen komen. Aan deze verplichting hebben wij voldaan door op 10 juli 2007 het wijzigingsplan vast te stellen. Nu de Afdeling heeft geoordeeld dat een dergelijk plan niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan "IJsselmeer", kan ook niet meer worden voldaan aan het uitgangspunt van de overeenkomst.



Gemeente Wervershoof

Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof

T 0228-587171 F 0228-581024

Naast bovengenoemde overweging heeft de Afdeling tevens geoordeeld dat een appartementenhotel met hotel-, restaurant- en andere faciliteiten in drie bouwlagen, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m² niet voldoet aan de criteria van kleinschaligheid zoals bedoeld in het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Een complex van een dergelijke omvang is dus in strijd met het streekplan en kan alleen gerealiseerd worden met een herziening van het streekplan. Het is de vraag of provinciale staten daartoe bereid zijn, gezien het beleid ten aanzien van uitsluitingsgebieden zoals het Nesbos.

Tot slot heeft de Afdeling geoordeeld dat de zogenaamde habitattoets niet op de juiste wijze is uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan volgens de Afdeling namelijk niet worden uitgesloten dat het plan significante gevolgen heeft voor de in het IJsselmeer voorkomende kwalificerende soorten. Wij stellen vast dat het op dit ogenblik ook onduidelijk is of op grond van de natuurwetgeving een appartementencomplex met hotel-, restaurant- en andere faciliteiten in drie bouwlagen, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m² in het Nesbos op de beoogde locatie gerealiseerd kan worden.

Overleg

In ieder geval kan het project in zijn huidige opzet als gevolg van de uitspraak van de Afdeling niet worden uitgevoerd binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan en de daarbij behorende wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent ook dat de in 2000 gesloten realiseringsovereenkomst niet meer uitgevoerd kan worden, omdat deze uitgaat van de realisering van een complex met kuuroord en andere medische faciliteiten via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "IJsselmeer".

Op grond van de realiseringsovereenkomst zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden indien er sprake is van vernietiging van een besluit dat voortvloeit uit de overeenkomst en dat zodanig van invloed is op de werkingssfeer van de overeenkomst dat een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet mag worden verwacht c.q. gevergd. Wij verwijzen u hierbij naar artikel P van de realiseringsovereenkomst.

Wij menen dat een dergelijke situatie zich hier voordoet. Er is wat ons betreft dan ook reden om met elkaar in overleg te treden en te bezien welke gevolgen partijen geven aan de uitspraak van de Afdeling. Ons voorlopige oordeel is dat we dit dossier moeten sluiten. Voorts wijzen wij volledigheidshalve op uw bevoegdheid ex artikel N (eerste gedachtestreepje) van de realiseringsovereenkomst.

Inmiddels hebben wij ook kennis genomen van de e-mail van uw advocaat, de heer mr. Creutzberg, waarin hij stelt dat partijen met elkaar in overleg moeten treden teneinde de gevolgen van de uitspraak van de Afdeling met elkaar te bespreken. In dat verband zou onze medewerker, de heer Smak, een afspraak met uw advocaat maken. Namens ons zullen in ieder geval de heren Smak en mr. Loomans van Loomans Advocaten, kantoorhoudende te Hoorn, bij het gesprek aanwezig zijn.

Wij menen u hiermee voldoende te hebben ingelicht en wachten voor het overige de uitkomsten van het bovengenoemde overleg af.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
De secretaris, De burgemeester,

H.M. Rood

F. Vletter

Voor

eensluitend afschrift

De secretaris

der gemeente Wervershoof,



Afschrift aan:

- Knuwer en Creutzberg advocaten, t.a.v. mr. G. Creutzberg, postbus 42, 1780 AA Den Helder;
- Loomans Advocaten, t.a.v. mr. W.J.M. Loomans, postbus 2310, 1620 EH Hoorn.

Bijlage 9

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

den in de loop der jaren heel wat solextochten georganiseerd worden. Het zal worden gevormd.

voor de overleden oprichter van de Wijkvereniging 'De Wijk' zal worden gevormd.

kanal in Winkel worden van oorsprong rechte oevers 'plasdras' gekend. FOTO JOHN OUD

Bliksemactie tegen plan voor Neshotel

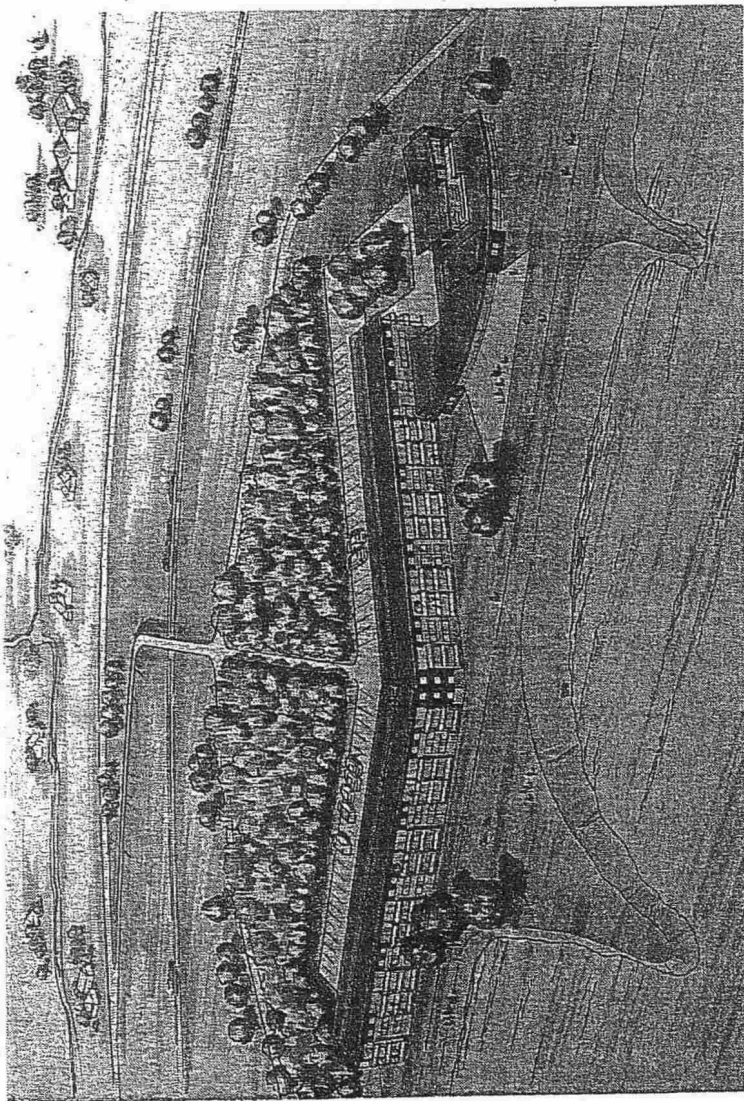
DOOR ERIC MOLENAAR

ONDERDIJK - Op de valreep worden nog bezwaren ingediend tegen het plan voor appartementenhotel Nesbos, op het buitendijkse terrein bij Onderdijk. Onder de indijners is vandaag de Milieufederatie Noord-Holland: "Dit plan gaat de prullenbak in."

Het ontwerprijzingsplan dat de bouw van het complex mogelijk moet maken lag twee weken ter inzage in het gemeentehuis van Wervershoof. Vandaag is de laatste mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Yvonne Mastenbroek en Cees Grooteman uit Onderdijk zijn een bliksemactie gestart tegen het 'walgelijke plan'. Gistermiddag had de gemeente vier bezwaarschriften binnen, waaronder een met twintig handtekeningen.

Het gaat om een complex met 55 appartementen, hotel-, restaurant-, kuur- en andere faciliteiten zoals congressalen. Over het 'Neshotel' wordt al vijftien jaar gesproken. LZI Investments uit Den Helder ontwikkelt het plan samen met het Helderse aannemingsbedrijf L. van der Wal BV.

Het bestemmingsplan IJsselmeer uit 1995 voorziet in de mogelijkheid de bestemming 'recreatieve doeleinden' van het Nesbos om te zetten in 'horecadoeleinden'. Als de procedure die nu loopt is afgerond kan een bouwvergunning voor het complex worden aangevraagd. Het ge-



Een Indruk van het appartementencomplex Nesbos, gezien vanaf het IJsselmeer.

meentebestuur van Wervershoof heeft in juli 2000 in een overeenkomst met de projectontwikkelaar afspraken vastgelegd. Later hebben provincie en hoogheemraadschap nog eisen gesteld, waaraan volgens de gemeente is voldaan.

Politiek is het plan al jaren omstreden. Vijf jaar geleden wilden ABC en Zwaagdijkse Dorpsbevelingen van af, omdat ze een groot

complex op deze plek niet vinden passen. Nu zijn deze partijen 'aan de macht', maar volgens wethouder Piet Mosch (ABC) zijn de afspraken in 2000 bindend. Hij stelt dat het juridische en financiële gevolgen heeft als Wervershoof nu 'nee' zegt.

Strengere eisen

Het wooncomplex zal bestaan uit drie bouwlagen. Het hoog-

heemraadschap heeft strenge eisen gesteld in verband met mogelijke wateroverlast. Het Nesbos stond al enkele keren onder water. De begane grond komt op 2,70 meter boven NAP, iets boven de minimale hoogte die het hoogheemraadschap heeft voorgeschreven. Ook aan de eis dat het gebouw op minimaal vijftrien meter afstand van de dijk moet staan en door bomen aan het

zicht wordt onttrokken wordt voldaan. Om het gebouw te beschermen tegen onderlopen komt er aan de zuidzijde een dijkje met een kruin tot 2,60 meter. Onder het gebouw komt een parkeergarage met een afsluitbare ingang. Er komen tachtig parkeerplaatsen onder en achter het complex. De bebouwde oppervlakte blijft binnen het gestelde maximum van 3000 m² en de hoogte van het gebouw beneden het maximum van twaalf meter.

De 55 koopappartementen in het complex moeten minimaal 26 weken per jaar verhuurd worden om permanente bewoning tegen te gaan. In een aparte vleugel worden een kuuroord met sauna en fitness, een restaurant en twee conferentiezalen gevestigd. Mede om het ruimtegebruik te compenseren wordt aan de voorzijde een strandje opgespoten en een terras aangelegd.

Mastenbroek en Grooteman vinden het plan onacceptabel omdat 'het gebied al veel te veel is aangetast door het bouwen van appartementen- en bungalowparken en campings'.

Peter Grubben van de Milieufederatie meent stellig dat het plan niet door mag gaan. Hij sluit niet uit dat de provincie een fout heeft gemaakt door hier niet eerder een halt aan toe te roepen. „Dit gebied ligt binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur. Deze buitendijkse ontwikkeling is hier niet toegestaan. Desnoods gaan we door tot de Raad van State.”

Veiling mikt op

VAN ONZE VERSLAGGEVER WEVERSHOOF - IJsselmeertrium Van Rooijen wil avond voor de 52e meenschaapsveiling van hoof gehouden. Voor opbrengst ruim 60.000

De organisatie heeft een minstens 20 procent opbrengst, die voor een goede toekomst aan lokale verenigingsleden die langs de weg om spullen op te halen al voor € 11.936 ten gekregen.

Ook ditmaal moeten artikelen worden aangeboden om te voorkomen dat te lang zou gaan dueren. Het aantal koopdelt jaar 708.

Eerste kopers

De veiling begint om 10.00 uur, om zo veel mogelijk tijd te laten komen der eerste honderd geldprijzen van elk verloop.

Tijdens de veiling zullen de veilingnummers een paar euro valt. Wie voor juiste eindopbrengst dient ook een prijsbrengers van de drie koopjes kunnen verdienen.

Net als alle jaren zal de veiling in Wervershoof opbrengst ten goede

1740, 20-02-2007

Bijlage 10

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

'Plan hotel IJsseloever gaat zeker van tafel'

VAN EEN MEDEWERKER

DEN HAAG - De bouw van het appartementenhotel en kuuroord Nesbos aan de oever van het IJsselmeer in Wervershoof gaat zeker van tafel, zei de raadsman van de bezwaarmakers donderdag bij de Raad van State.

Die conclusie trok de raadsman nadat de Raad van State tijdens een rechtszitting een lading kritische vragen over de provincie Noord-Holland en de gemeente Wervershoof had uitgestort. Staatsraad M. Simons-Vinckx zaagde de raadsvrouw van het Noord-Hollandse provinciebestuur bijkans doormidden, omdat ze maar geen antwoorden op haar vragen kreeg.

Eerder al bleek dat de gemeente Wervershoof en provincie Noord-Holland vergeten hebben toestemming voor het hotelplan te vragen aan de provincie Friesland. Die provincie is belast met het natuurbeheer van het gehele IJsselmeer. Dat is nog altijd niet gebeurd.

Verder bleek dat het complex met 55 recreatieappartementen en een kuuroord in een zogenoemd uitsluitingsgebied ligt waar in principe niet gebouwd mag worden. Immers, het bouwplan ligt in het buitendijkse oevergebied tussen de dijk en het IJsselmeer. Tijdens de zitting bleek dat Provinciale Staten van Noord-Holland expliciet toe-

stemming aan een dergelijk bouwplan moeten geven, maar dat is niet gebeurd. Ook lijkt het plan in strijd met het streekplan en had een afwijkingsprocedure gevolgd moeten worden. Tevens betwijfelde staatsraad Simons of het appartementenplan plus kuuroord als 'kleinschalige project' gezien moet worden. Volgens het bestemmingsplan mogen alleen kleinschalige recreatieprojecten langs de IJsselmeeroever worden gerealiseerd. En of het niet erg genoeg is bleek er ook het een en ander mis te zijn met het natuuronderzoek ter plaatse.

Al met al waren de bezwaarmakers, onder wie Herman Kruizinga, Beatrice Poot en de Noord-Hollandse Milieufederatie, opgelucht over de voor de gemeente, provincie en projectontwikkelaar desastreuze zitting. Mocht het plan van tafel gaan dan ligt de bal weer bij de gemeenteraad van Wervershoof. Uitspraak volgt over enkele weken.

(ADVERTENTIE)

Dakkapel
nodig!
-Braas Dakkapellen
www.braas.nl

Bijlage 11

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

Verkooppraming

	aantal	m ²	verkoopprijs	verkoopprijs	subtotaal	Totaal	Kostenraming	Resultaat
Souterein								
1 Garages (kelder)	25	25,0			750.000			
2 Bergingen (kelder)	30	4,0			240.000	990.000	997.917	-7.917
Begane grond								
3 Restaurant en zalen	1	561,0	2.250		1.262.250		1.046.414	215.836
4 Kuurcentrum	1	535,5	3.050		1.633.275	2.895.525	1.163.699	469.576
5 Appartement type B (langs)	14	72,0	2.550		2.570.400			
6 Appartement type C (knik)	2	86,0	2.900		498.800			
7 Appartement type D (eind)	1	92,0	3.100		285.200	3.354.400		
Eerste verdieping								
8 Appartement type A (kop)	2	60,0	2.600		156.000			
9 Appartement type B (langs)	14	72,0	2.650		2.671.200			
10 Appartement type C (knik)	2	86,0	3.000		516.000			
11 Appartement type D (eind)	1	92,0	3.200		294.400	3.793.600		
Tweede verdieping								
12 Appartement type A (kop)	2	60,0	2.700		162.000		7.791.969	3.288.831
13 Appartement type B (langs)	14	72,0	2.750		2.772.000		11.000.000	3.966.325
14 Appartement type C (knik)	2	86,0	3.100		533.200		0	2.282.999
15 Appartement type D (eind)	1	92,0	3.300		303.600	3.932.800		
16 Omzetbelasting (excl grond gemiddeld 18%)						14.966.325		
17 Totaal						2.282.999		
						12.683.326	11.000.000	1.683.326
							100,0%	15,3%

Bijlage 12

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

Samenvatting		Grond	Infra	Bouw	Bijkomend	TOTAAL
Kelderniveau		20.115	88.959	643.680	245.163	997.917
Kuurcentrum		26.775	59.207	914.550	163.168	1.163.699
Restaurant en zalen		28.050	62.026	785.400	170.938	1.046.414
Appartementen		454.272	502.258	5.451.264	1.384.175	7.791.969
TOTAAL		529.212	712.450	7.794.894	1.963.444	11.000.000

Specificatie

		%	m ²	€ per m ²	subtotaal	totaal €	%	%
Grondkosten								
1.1	Kelderniveau		805	25	20.115		0,18	
1.2	Kuurcentrum		536	50	26.775		0,24	
1.3	Restaurant en zalen		561	50	28.050		0,26	
1.4	Appartementen		4.543	100	454.272	529.212	4,13	4,81
Infrastructuur								
2.1	Grondwerk incl. dijk/damwanden/bemaling		9.100	60	546.000		4,96	
2.2	Groen en water		2.000	30	60.000		0,55	
2.3	Terrassen		235	70	16.450		0,15	
2.4	Voetgangersgebied		600	70	42.000		0,38	
2.5	Verkeersgebied		500	60	30.000		0,27	
2.6	Parkeren buiten		300	60	18.000	712.450	0,16	6,48
Bouwkosten								
3.1	Kelderniveau	12,5%	804,6	800	643.680		5,85	
3.2	Kuurcentrum							
3.3	Nat	3,3%	210,0	2.250	472.500		4,30	
3.4	Droog	3,3%	210,0	1.500	315.000		2,86	
3.5	Bedrijfswoning	1,8%	115,5	1.100	127.050		1,16	
3.6	Restaurant en zalen	8,7%	561,0	1.400	785.400		7,14	
3.7	Appartementen	70,5%	4.542,7	1.200	5.451.264	7.794.894	49,56	70,86
Bijkomende kosten								
4.1	Begeleiding, advies en ontwikkeling				506.668		4,61	
4.2	Financierings- en overige kosten				1.418.261		12,89	
4.3	Onvoorziën				38.515	1.963.444	0,35	17,85
Totaal		100,0%	6.443,8			11.000.000		100,00

Kostenraming Nesbos Wervershoof

Specificatie bijkomende kosten

4.1	Begeleiding, advies en ontwikkeling	%	total €
4.1.1	Architect	4,00%	311.796
4.1.2	Constructeur	0,75%	58.462
4.1.3	Bouwfysica	0,20%	15.590
4.1.4	Bouwmanagement	0,75%	58.462
4.1.5	Juridische adviseurs	0,50%	38.974
4.1.6	Overige	0,30%	23.385
	Totaal	6,50%	506.668

4.2	Financierings- en overige kosten	afpraak in Hfl.	€	%	in € over	kosten in €	jaren	totaal in €
	Euro-omrekening/Rentepercentage		2.20371	5%				
4.2.1	Leges bouwvergunning			1,80%	7.794.894	140.308	2,0	14.031
4.2.2	Bouwborden					2.500	1,0	125
4.2.3	Overige leges					2.500	1,0	125
4.2.4	Overnamekosten project/Stamborg	175.000				79.412	3,0	11.912
4.2.5	Verkoopkosten					250.000	0,0	0
4.2.6	Projectkosten LZI					188.321	6,0	56.496
4.2.7	Urenbesteding 1996-2010 LZI					80.640	5,0	20.160
4.2.8	Afkoop SOW	45.000				20.420	1,5	1.532
4.2.9	Bovenwijkse voorzieningen	45.000				20.420	3,0	3.063
4.2.10	Gemeentelijke bijdrage	35.000				15.882	3,0	2.382
4.2.11	Ornologisch onderzoek/Grontmij	16.000				7.260	2,5	908
4.2.12	Projectkosten Van der Wal					178.298	4,0	35.660
4.2.13	Urenbesteding 2000-2010 Van der Wal					57.600	5,0	14.400
4.2.14	Aansluitkosten Nuts bedrijven					57.000	0,0	0
4.2.15	Onvoorziën			1%		77.949	0,0	0
4.2.16	Financieringskosten begeleiding, advies en ontwikkeling	506.668						
4.2.15	Financiering grondkosten		529.212				1,5	39.691
	Totaal rente							239.751
	Totaal kosten					1.178.511		1.178.511
	Totaal							1.418.261

Bijlage 12a

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



Aan het College van Burgemeester & Wethouders
van de Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG Wervershoof

externe projectkosten Nesboshotel

14 juli 2010

Geacht College,

In antwoord op uw brief van 25 juni jl. kunnen wij u als volgt mededelen.

U vraagt ons u een adequate onderbouwing te geven van de door ons aan u voorgestelde betaling, tijdens de bespreking van 5 februari jl., van € 300.000, e.e.a. ter finale kwijting.

Het eerdergenoemde bedrag is, zoals in de bespreking van 5 februari 2010 ook uiteengezet, tijdens deze bespreking "uit de lucht komen vallen". Wij hebben tijdens de bespreking een begijfering gegeven van de projectschade, zowel die uit de ontwikkeling als de realisatie. Deze raamden wij op circa € 1,5 mio - € 2 mio en voegden daarbij de opmerking dat wij, indien tot een minnelijke schikking zou kunnen worden gekomen, wij bereid zouden zijn deze te accepteren tegen omgaande betaling van € 300.000. Ook u gaf aan zich te kunnen vinden in deze afwikkeling.

In het kader van de ontwikkeling en realisatie is vanaf juni 2000, zoals u daar destijds mee instemde, samengewerkt met Van der Wal Beheer B.V.

De door ons gemaakte externe kosten uit de periode 1996 tot en met 2009 laten zich als volgt specificeren:

Van der Wal Beheer B.V.	€ 178.297,47
LZI Investments B.V. (Hfl. 255.005,60 + € 72.604,83)	- 188.321,33
Totaal	<u>€ 366.718,80</u>

In voornoemde opstelling is het *grootste deel* van de exogene kosten opgenomen. Uiteraard zijn van alle genoemde bedragen de facturen in de administratie aanwezig.

Het moge tevens duidelijk zijn dat, indien de inzet in interne tijd en moeite zou worden gekwantificeerd, laatstgenoemd bedrag vele malen hoger uit zou vallen. E.e.a. dan nog zonder rente, gederfde bouwomzet en projectwinst.

-2-

LZI Investments B.V.

Andromeda 125 - 1765 DS Den Helder

T + (31) (223) 846 790

ABN-Amro 53.01 79 415

K.v.K. Alkmaar 37-082607



betreft externe projectkosten Nesboshotel

14 juli 2010

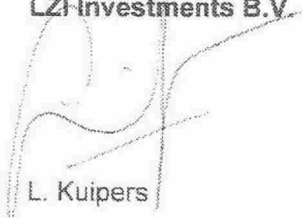
-2-

In de bijlage treft u kopieën aan van deze door ons gemaakte externe kosten.

Onder voorbehoud van rechten en weren.

In afwachting van uw spoedige reactie, tekenen wij.

Hoogachtend,
LZI Investments B.V.



L. Kuipers

zoals vermeld

LZI Investments B.V.
Andromeda 125 - 1785 DS Den Helder
T +(31) (223) 646 790
ABN-Amro 53 01 70 415
K.v.k. Alkmaar 37-002607

WERKORDER-BOEKINGEN

3143

Bedf.nr.: AANN * EUR

Bedr.nr.: AANN.BEDRIJF L.VD WAL EN ZN BV

Verkkordersoort: 70 GROTE PROJECTEN 2000

Werkorder : 7005 NESBOS - WERVERSHOOF

 Periode : 31/12/09 Bladzijde: 1
 Boekingsper.: Toek.-12 Afw.: 07/01/10 12:45

 Rekening onderhanden werk: 31000 ONDERHANDEN WERKEN
 Rekening doorbelasting : 81000 RESULTAAT WERKEN
 Datum gereedgemeld :
 Afgesloten :

Kgrp	Ksrt	BjBp	Dg Y	BOEKSTUK nummer	Extern nummer	Omschrijving	Bedrag	Vreemde valuta Hoofdeenheden	Een- heid	Debiteur/crediteur	Groot- boek
40	0004	0 08	10 I	003082	31/08/00 00.003	LZI INVESTMENTS BV, 1E TERMIJN INZ.	22.689,01			LZI 01	61000
		0 11	MR M	M00017	11/07/00 BEH1 BO 800101	ALYNIA ARCHIT.	15.882,31			ALYN01	61000
		0 12	IO I	004808	18/12/00 001130398	GEM.WERVERSHOOF (BANK BEH.11-07-00)	11.344,51				61000
		1 11	ME M	000000	30/11/01 EUROCONVERSIE	1E TERMIJN ALYNIA ARCHITECTEN	0,01				31000
		2 05	MR M	M00013	08/05/02 BEH1 BO 800074	Correctie: aansl. grbk - werkorderad	79.411,54			GRON02	61000
		2 06	IO I	002097	10/06/02 75551021001220	ministratie	5.180,00			ALYN01	61000
		2 07	IO I	002553	10/07/02 020709280	INZ.LZI/STAMBORG PROJECTONTWIKKELING	5.500,00			GRON02	61000
		2 08	IO I	003118	27/08/02 75551021001785	GRONTMIJ ONDERZOEK 1E EN 2E TERMIJN	2.220,00				61000
		2 10	IO I	003740	09/10/02 020930369	GRONTMIJ ONDERZOEK 1E EN 2E TERMIJN	1.200,00			ALYN01	61000
		3 02	IO I	000542	24/02/03 20030159	ALYNIA ARCHITECTEN MEERWERK	46,69			HAROLD5 GRAFIK BV	61000
		5 07	BO B	800126	07/07/05	HARO ARCH.ADVIESBURO EINDFACTUUR	2.603,00			RAAP01	61000
		7 02	IO I	000442	09/02/07	VAN DIEPEN VAN DER KROEFF ADVOCATEN	4.026,72			GEEME05	61000
		7 05	IO I	002129	11/05/07 1454/20070896	INZ. LZI INV.	3.097,82				61000
		7 12	IO I	005880	31/12/07 19122007	GEM.WERVERSHOOF/STEDENBOUWKUNDIGE KST	1.365,00			KNUW01	61000
		7 12	IO I	005881	31/12/07 311207	KNUWER & CREUTZBERG ADVOCATEN	3.252,97			GEEME05	61000
						GEMEENTE WERVERSHOOF	388,00			GEEME05	61000
						GEMEENTE WERVERSHOOF	158.207,56				
						Tot. soort DIVERSE DIRECTE KOSTEN	158.207,56				
						Tot. werkorder	158.207,56				
						Tot. werkordersoort	158.207,56				
						Eindtotaal	158.207,56				

0004



Lzi

INVESTMENTS B.V.
DEN HELDER

Helder Vastgoed Ontwikkeling b.v. i.o.
p/a Aannemingsbedrijf L. van der Wal & Zn. b.v.
T.a.v. de heer L. van der Wal
Postbus 52
1780 AB Den Helder

FACTUUR

Factuurdatum

29 augustus 2000

Factuurnummer

00.003

wegens verrichte werkzaamheden door Alynia Architecten Harlingen b.v.,
betreffende de fase t/m bouwvergunning inzake het project Nesbos te Wervershoof,
voor een totaalbedrag van f 100.000,00 exclusief omzetbelasting

1^{ste} termijn 50%, conform afspraak d.d. 28 augustus 2000 met de heren
A. Landmeter en G. Meagher van Alynia Architecten Harlingen b.v.

17,5% omzetbelasting over f 50.000,00

€ 22.689,01

f 50.000,00

- 8.750,00

GEBOEKT

Totaal

f 58.750,00

Betaald p.Bank 31 AUG. 2000

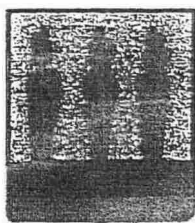
Gelieve het factuurbedrag binnen 14 dagen over te maken op onderstaand rekeningnummer!

Reg. nr.	LZI 01
Fakt. nr.	3082
Grootb. nr.	61000
Werkordersoort	70
Werkorder	7005
Kst. groep	40
Kst. soort	0004
Acc. ink.	
Acc. dir.	

Boterzwin 4118 - 1788 WT Den Helder

T (0223) 646790 - F (0223) 646314 - E l.kuipers@wxs.nl

ABN-Amro 53.01.79.415 - K.v.K. Alkmaar 37-082607

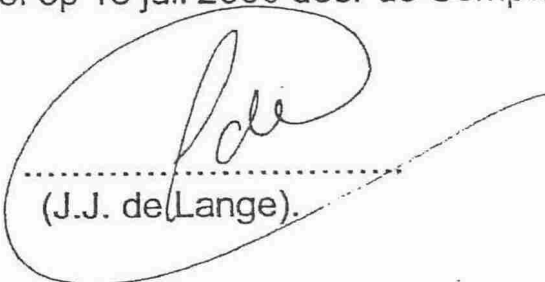


GEMEENTE WERVERSHOOF

K W I T A N T I E

Ontvangen op 12 juli 2000 van V.d. Wal Beheer B.V. te Den Helder het bedrag van f 35.000,- (zegge: vijfendertigduizendgulden), zijnde het bedrag als bedoeld in artikel G. onder 1. van de tussen LZI Investments B.V., gevestigd te Callantsoog en kantoorhoudend te Den Helder enerzijds en de Gemeente Wervershoof anderzijds te sluiten Realiserings-overeenkomst bij de ontwikkeling van een appartementen-complex met hotel-, kuur- en andere faciliteiten in het Nesbos in de gemeente Wervershoof.

Ondertekend te Wervershoof op 13 juli 2000 door de Comptabele van de Gemeente Wervershoof.



(J.J. de Lange).

ALYNIA • ARCHITECTEN

INGEKOMEN 19 DEC. 2000

②

Helder Vastgoed Ontwikkeling bv i.o.
T.a.v. de heer L. van der Wal sr.
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

DECLARATIE

Betreft: project appartementen te Wervershoof
Projectnr.: 4248
Declaratienr.: 00.11.30.398

Harlingen, 12 december 2000

Hierbij zenden wij u een declaratie inzake onze architectenwerkzaamheden.

DECLARATIE

GEBOEKT

€ 11.344,51

Voorschot

f 25.000,00

Verschotten

f -

Sub-totaal f 25.000,00

Rekening	Alyn 01
Fakt. nr.	4808
Grootb. nr.	61000
Werkordersoort	70
Werkorder	1005
Kst. groep	40
Kst. soort	0004
Acc. ink.	41
Wij verzoeken u dit bedrag over te maken op rekeningnummer: 11.93.94.391, Rabobank te Harlingen	

BTW 17,5% f 4.375,00

Totaal te voldoen f 29.375,00

BETAALD PER BANK 09 FEB. 2001

03-05-2002 16:05 FROM

TO 0223632517

P.01/07

—
VAN DIEPEN VAN DER KROEF
 ADVOCATEN
 —

(3)

Van de Wal Beheer B.V.
 T.a.v. de heer L. van de Wal
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Per telefax: 0223 - 63 25 17

uw referentie :
 inzake : **LZI/Stamborg Projectontwikkeling B.V.**
 onze referentie : **21.000186/03-08** alkmaar, 3 mei 2002

Geachte heer Van de Wal,

Bijgaand het besproken vonnis. Voorts treft u bijgaand aan een afschrift van mijn schrijven d.d. 2 mei 2002 aan mr. Kingma, welke ik eveneens aan hem heb gefaxt.

Ik adviseer u dringend ervoor zorg te dragen dat uiterlijk voor 9 mei 2002 het bedrag van € 79.411,54 is bijgeschreven op rekening 29.80.78.120 ten name van Stichting Derdengelden Trip Advocaten.

Met vriendelijke groet,

M.M. Kroef

Betaald p. Bank 08 MEI 2002
 Tel. o.v.b. 15.30 uur

Bijlagen: 2

Reg. nr.	
nr.	
otb. nr.	17101/61000
rkorder - best	70
rkorder	7005
rkorder	40
rkorder	0004

"Villa Voorhout", Kennemerstraatweg 2, postbus 1035, 1810 ka alkmaar, telefoon 0031 (0) 72 512 13 00, telefax 0031 (0) 72 512 11 33,
 e-mail: alkmaar@vandiepen.com



STAMBORG

Stamborg Projektontwikkeling BV

Burg. Falkenaweg 58-202
8442 LE Heerenveen
The Netherlands

Tel. 0031 513 623216
Fax. 0031 513 623804

OVEREENKOMST

Ondergetekenden:

Stamborg Projektontwikkeling BV, gevestigd te Heerenveen, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Vlessing, hierna te noemen: Stamborg

en

Leopoldina Z. Investments BV, gevestigd te Den Helder, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Kuipers, hierna te noemen: Leopoldina

in aanmerking nemende:

dat Stamborg een plan heeft ontwikkeld voor het realiseren van een hotelcomplex te Wervershoof genaamd "Appartementenhotel Nesbos Wervershoof";

dat in hoofdlijnen overeenstemming is tussen het college van burgemeester en wethouders van Wervershoof en Stamborg aangaande planologische medewerking;

dat Leopoldina onder hierna te noemen voorwaarden alle rechten en verplichtingen tegen betaling van Stamborg wenst over te nemen;

dat Leopoldina kennis heeft genomen van de tussen Stamborg en het college gevoerde correspondentie;

dat Leopoldina kennis heeft genomen van de overige stukken, de eigendomssituatie, rechten en verplichtingen rustende op het project;

komen als volgt overeen:

1. Stamborg verkoopt aan Leopoldina en Leopoldina koopt van Stamborg alle rechten en verplichtingen betrekking hebbende op het "Appartementenhotel Nesbos Wervershoof", bij partijen voldoende bekend, tegen een koopprijs van f 285.000,00 (zegge tweehonderd en vijftientig duizend gulden) excl. BTW. De betaling van de koopsom geschiedt in twee termijnen. Bij ondertekening betaald Leopoldina aan Stamborg een bedrag van f 100.000,00 ex BTW. Bij afgifte van de bouwvergunning wordt het restantbedrag betaald.

2. Het project is "architect-gebonden". De architect is Alynea Architecten Harlingen BV, gevestigd te Harlingen. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Leopoldina kennis te hebben genomen van de (financiële) afspraken die Stamborg heeft gemaakt met de architect en aanvaardt deze verplichtingen.

3. Ballast Nedam Grond en Wegen gevestigd te Zaandam heeft de exclusieve rechten op de realisatie van de benodigde infrastructuur. De aanneemsom wordt overeengekomen op basis van een zgn. open begroting tegen marktconforme prijzen. Dit laatste ter beoordeling van de opdrachtgever en haar architect. Door Ballast Nedam is/wordt een zgn. afstandsverklaring getekend. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Leopoldina kennis te hebben genomen van de afspraken die Stamborg heeft gemaakt en aanvaardt deze verplichtingen.

31-03-98

**STAMBORG**

4. De kosten verbonden aan de werkzaamheden/bemiddeling van AMKA Consultants zijn voor rekening van Stamborg.
5. Van Wijnen Noord BV heeft het recht om het appartementenhotel te bouwen. De afkoop van deze rechten is voor rekening van Stamborg.
6. Het schetsplan van Alynea Architecten maakt onderdeel uit van deze overeenkomst en wordt als bijlage opgenomen.
7. Stamborg verklaart middels deze overeenkomst, voorzover nodig, dat Alynea Architecten, Ballast Nedam en Van Wijnen en AMKA Consultants akkoord gaan met de overname van het project door Leopoldina en met uitzondering van Alynea Architecten en Ballast Nedam als zodanig geen rechten meer kunnen ontlenen aan het project Wervershoof.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend op *31 maart* 1998 te Heerenveen/Julianadorp

Stamborg

Leopoldina *Z. Investments* b.v.



INGEKOMEN 10 JUNI 2002

4

Grontmij
Advies & Techniek bv
Vestiging Noord-Holland
Robijnstraat 11
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T (072) 547 57 57
F (072) 547 57 50

Nota

Aannemingsbedrijf L.v.d. Wal b.v.
t.a.v. De heer L. v.d. Wal
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

12

Notanummer
1021001220

Projectnummer
126715

Debiteurnummer
7555

Plaats en datum
ALKMAAR, 07 juni 2002

Omschrijving

Bedragen

Divisie Advies & Techniek
Handelsregister
Utrecht nr. 30129769

Betreft kosten inzake het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van het onderzoek natuur- en sportenbeleid Neshos te Wervershoof ten en ander conform onze offerte met nummer 21734731/57 d.d. 25 maart 2002 en uw opdrachtbevestiging van 4 april 2002.

De aanstaande termijn is 70% van € 7.400,00, hetgeen € 5.180,00 bedraagt.

De afrekening wordt gedaan op basis van de uren die zijn gemaakt. De uren worden afgelezen op de urenkaart. De urenkaart wordt aan de klant overhandigd. De urenkaart wordt door de klant getekend en teruggezonden. De urenkaart wordt door de klant getekend en teruggezonden. De urenkaart wordt door de klant getekend en teruggezonden.

0,45	Grontmij	0,9
9,00		
6,000		
70		
7000		
40		
0004		

Betaling binnen 14 dagen

Grondslag BTW 6%

Totaal: 6.164,20

Betaald p. Bank 11 JULI 2002

Verzoeken bij betaling
nota- en debiteurnummer
te vermelden



ew
28/02

DECLARATIE

Helder Vastgoed Ontwikkeling bv i.o.
T.a.v. de heer L. Kuipers
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Alynia Architecten Harlingen b.v. BNA
Noorderhaven 47, Harlingen
Postbus 187
8860 AD Harlingen
telefoon: 0517 413 333
fax: 0517 419 766
E-mail: alynia@harlingen.alynia.nl

datum: Harlingen, 9 juli 2002
projectnr.: 4248
betreft: Wervershoof, appartementen, nieuwbouw
declaratienr.: 02.07.09.280

Locatie Werkhoven:
Beverweertseweg 60, Werkhoven
Postbus 15
3980 CA Bunnik
telefoon: 0343 477 333
fax: 0343 477 688
E-mail: alynia@werkhoven.alynia.nl

Hierbij zenden wij u een declaratie inzake onze architectenwerkzaamheden.

DECLARATIE

Werkzaamheden t.b.v. bestemmingsplanwijziging januari '02 t/m juni '02	€	5.500,00
--	---	----------

	€	
Sub-totaal	€	5.500,00
BTW 19%	€	1.045,00
Totaal te voldoen	€	<u>6.545,00</u>

Wij verzoeken u dit bedrag over te maken op rekeningnummer: 11.93.94.391, Rabobank te Harlingen

Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepassing van de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect (SR 1997), met daarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, zoals deze zijn gedeponneerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam onder nummer 230/1996. KvK Leeuwarden 01064629
Alynia vestigingen Harlingen Werkhoven s-Hertogenbosch Kleve (D)



INGEKOMEN 27 AUG. 2002

5

Grontmij
Advies & Techniek bv
Vestiging Noord-Holland
Robijnstraat 11
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T (072) 547 57 57
F (072) 547 57 50

Nota

Aannemingsbedrijf L.v.d. Wal b.v.
t.a.v. De heer L. v.d. Wal
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Notanummer
1021001785

Projectnummer
126715

Debiteurnummer
7555

Plaats en datum
ALKMAAR, 26 augustus 2002

Omschrijving

Bedragen

Divisie Advies & Techniek
Handelsregister
Utrecht nr. 30129769

Betreft: kosten inzake het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van het onderzoek naar natuur- en soortenbeleid Nesbos te Wervershoofd. Een en ander conform onze offerte met nummer 24/34761/B d.d. 25 maart 2002 en uw opdrachtbevestiging van 4 april 2002.

De en tevens laatste termijn 30% van 2.220,00

EUR 2.220,00

Fact. nr.	Gron 02
Fact. nr.	3118
Fact. nr.	61000
Werkzaamheden	70
Werkzaamheden	1005
Kst. graad	40
Kst. soort	0004
Van	WU

Bankrelaties:

ING Bank, Utrecht
67.46.87.051

G-Rekening
ING Bank 99.60.32.517

BTW-nummer
NL800289596B11

Betaling binnen 30 dagen

Grondslag BTW EUR 2.220,00

BTW 10,00% EUR 421,80

Totaal EUR 2.641,80

Betaald p/Bank 08 OKT. 2002

Verzoeken bij betaling
nota- en debiteurnummer
te vermelden



DECLARATIE

Helder Vastgoed Ontwikkeling bv i.o.
T.a.v. de heer L. van der Wal sr.
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Alynia Architecten Harlingen b.v. BNA
Noorderhaven 47, Harlingen
Postbus 187
8860 AD Harlingen
telefoon: 0517 413 333
fax: 0517 419 766
E-mail: alynia@harlingen.alynia.nl

datum: Harlingen, 8 oktober 2002
projectnr.: 4248
betreft: Wervershoof, appartementen, nieuwbouw
declaratienr.: 02.09.30.369

Locatie Werkhoven:
Beverweertseweg 60, Werkhoven
Postbus 15
3980 CA Bunnik
telefoon: 0343 477 333
fax: 0343 477 688
E-mail: alynia@werkhoven.alynia.nl

Hierbij zenden wij u een declaratie inzake onze architectenwerkzaamheden.

DECLARATIE

Meerwerk t.b.v. 3-D draadmodel 24 uur à € 50,-	€	1.200,00
--	---	----------

Sub-totaal	€	1.200,00
BTW 19%	€	228,00
Totaal te voldoen	€	<u>1.428,00</u>

Wij verzoeken u dit bedrag over te maken op rekeningnummer: 11.93.94.391, Rabobank te Harlingen

Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepassing van de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever - architect (SR 1997), met daarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, zoals deze zijn gedeponneerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam onder nummer 230/1996. KvK Leeuwarden 01064629.
Alynia vestigingen: Harlingen, Werkhoven, 's-Hertogenbosch, Kleve (D)



INGEKOMEN 07 OKT. 2002

harolds grafik bv

Burg. van Walsumweg 730, 3011 MZ Rotterdam, Postbus 22048 3003 DA Rotterdam, Tel. 010 - 412 05 12, Fax 010 - 411 33 21, E-mail: verkoop@harolds.nl

FAKTUUR

HELDERSE BETONMORTEL CENTRALE
NIJVERHEIDSWEG 6
1785 AA DEN HELDER
J.A. VAN DER WAL

Fakt.nr. : 20023566
Faktuurdatum : 30-09-02
Clientnummer : 5957

GEBOEKT

nummer	aantal	prijs	korting	omschrijving	bedrag
52839	5	5,76		FOAMBOARD 70X100 ZW/WIT	28,78
	5	1,51	15,0	5MM SPEC.PRIJS	6,43
	1	8,08		AFDEKFOLIE 70X100	8,08
				PER NPD VERSTUURD	
				BESTELD DOOR J.VAN DER	
				WAL	
	1	3,40		ADM.KOSTEN	3,40

NR39
26-10-02

Fakt. nr.		17001/61000/40/4005/40/0004	
Grootb. nr.			
Werkordersoort			
Werkorder			
Kst. grs.			
Kst. l.			
Acc. l.			
Ac.			

Totaal excl. BTW : 46,69
Totaalbedrag BTW 6,0% :
Totaalbedrag BTW 19,0% : 8,87
Totaalbedrag in EUR : 55,56

FAKTUURNUMMER : 20023566
DATUM : 30-09-02
CLIENTNUMMER : 5957

Betalstermijn in dagen : 30

BIJ VERZAMELFACTUREN MET EEN GOEDERENWAARDE ONDER DE 45,00
EURO EX.BTW WORDT 3,40 EURO EX.BTW ADM.KOSTEN IN REKENING
GEBRACHT!!

Bij betaling graag debiteurnummer en factuurnummer vermelden. Bank ABN-AMRO: 42.67.05.777. K.v.K. nr.: 24151627. BTW/VAT nr.: NL007108527 B

OP AL ONZE LEVERINGEN ZIJN VAN TOEPASSING DE ALGEMENE VERKOOP-, LEVERINGS- EN BETALINGSVOORWAARDEN VAN GRAS GRAPHIC ART SUPPLY STORES HOLLAND
Gedeponeerd op 12-04-1996 in het Handelsregister te Tiel, onder nummer 1541.

F a c t u u r

R A A P

Archeologisch Adviesbureau

L. van der Wal & Zn B.V.

Postbus 52

1780 AB DEN HELDER

project: WENE/3121/eind
cumulatief gefactureerd: 100 %
orderomschrijving: IAV Nesbos
uw contactpersoon: dhr. L. van der Wal

debiteurnummer: 100727
factuurnummer: 20030159
factuurdatum: 21 02 2003
vervaldatum: 07 03 2003

omschrijving	opdrachtsom	BTW % termijnkorting	netto bedrag
eindfactuur 100%	2.603,00	19,0	2.603,00

Reg. nr.	Raap 01
Fakt. nr.	542
Grootb. nr.	61000
Werkordersoort	70
Werkorder	7005
Werkgroep	40
Werksoort	0004

GEBODEN

Totaalbedrag ex BTW : 2.603,00
Totaal BTW-bedrag : 494,57

Totaal : 3.097,57
prijs in euro

betaling binnen 14 dagen
onder vermelding van 100727 /20030159

Betaald p. Bank 17 APR. 2003

24-2-2003.

postadres hoofdkantoor: Postbus 1347, 1000 BH AMSTERDAM
registratie: KvK Amsterdam 34137810
telefoon: 020 463 48 48 fax: 020 463 49 49 e-mail: r.sluis@raap.nl

Postbankrekening 48 95 648
ABN-AMRO rekening 54 02 69 581

01 jul 05 08:34

0299 666427

L. Kuipers

0299-666427

p. 1



LZi

INVESTMENTS BV
DEN HELDER

6

FAXBERICHT

Aan : Bouwbedrijf van der Wal & Zn. b.v.
 T.a.v. : de heer L. van der Wal
 Telefaxnummer : 0223-632517
 Van : L. Kuipers
 Pagina's : 5 (inclusief deze pagina)
 Datum : 1 juli 2005
 Betreft : project Wervershoof

Geachte heer Van der Wal, beste Luc,

Bijgaand de 4 facturen van Milo Kroone, van Van Diepen Van der Kroeff Advocaten, inzake de kwestie Stamborg. De facturen zijn inmiddels enkele jaren oud en er wordt op betaling aangedringen.

Wij hebben vanmorgen afgesproken dat jij voor betaling van het openstaande bedrag ad € 4.026,72 direct na het weekeinde zult zorgdragen.

Wij zullen Van Diepen Van der Kroeff Advocaten, i.c. Nicole Roelfsema, berichten van de op handen zijnde betaling.

Met vriendelijke groet en goed weekeinde,
 LZi Investments b.v.

Betaald p. Bank 07 JULI 2005

€ 4.026,72

Lolke

L. Kuipers

GEBOEKT

gezien uit

01/07/05

Q

Ric	
Filia	
Gro	61000
Werkom	70
Werkom	7005
Werkom	40
K.	0004
Acc.	
Acc. uit.	



INGEKOMEN 09 FEB. 2007

sector: Middelen
ambtenaar: Krijn de Haan
doorkiezen: 587123

Aan Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal & Zn. BV
Postbus 52
1780 AB Den Helder

01

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

datum: 7 februari 2007

onderwerp: Nota stedenbouwkundige 2006

GEBODEN

Geachte mijnheer/mevrouw,

Hierbij brengen wij u in rekening, conform afspraak, de kosten van de stedenbouwkundige inzake Hotelplan Nesbos over het jaar 2006.

Totale kosten exclusief BTW	€ 3.097,81
BTW 19 %	€ 588,59
Totaal te voldoen	€ 3.686,40

Wij verzoeken u vriendelijk dit bedrag te voldoen door overmaking op ons BNG-bankrekeningnummer 2850.09.362

Wij danken u voor uw medewerking.

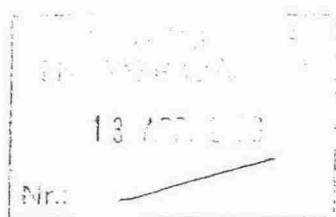
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
Namens dezen, het hoofd sector Middelen,
J.J. de Lange.

Reg. nr.	6412 05
Fak. nr.	4142
G. nr.	61000
W. nr.	10
W. nr.	1005
K. nr.	8110
W. nr.	0004
Acc. ink.	
Acc. Dir.	



Gemeente Wervershoof
Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof
t 0228-587171 f 0228-581024
e info@wervershoof.nl w www.wervershoof.nl



1025
buro wijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

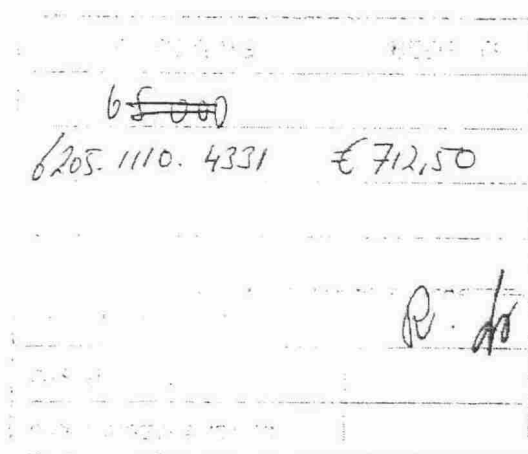
Stania State • Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
e info@burovijn.nl • i www.burovijn.nl
ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
KvK 01042957 • BTW NL 810046787 B 01

Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF

Factuur

Factuurnummer	:	60201	Factuurdatum	:	12-04-2006
Projectnummer	:	007502	Debiteurnummer	:	75
Omschrijving	:	WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN			
Periode	:	03			

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
2,00	Overleg	€ 107,00	€ 214,00
5,00	Beleidsvorming	€ 92,00	€ 460,00
1,00	Diverse onkosten		€ 38,50



Totaalbedrag exclusief BTW	:	€	712,50
Totaal 19,0 % BTW-bedrag	:	€	135,38
Totaal te voldoen	:	€	847,88

Betalingstermijn: 3 weken

Kopie gem.

Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF



buro fijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Stania State - Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
e info@burovijn.nl • i www.burovijn.nl
ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
KvK 01042957 • BTW NL 8100 46787 B 01

Factuur

Factuurnummer : 60330
Projectnummer : 007502
Omschrijving : WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN
Periode : 04

Factuurdatum : 17-05-2006
Debiteurnummer : 75

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
3,70	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 292,30
7,00	Beleidsvorming	€ 92,00	€ 644,00
1,50	Tekenwerk	€ 53,00	€ 79,50
2,00	Voorschriften	€ 67,00	€ 134,00

CODERING	BEDRAG
62.051.110	
4331	€ 1149,80
PAR. AANGEW. AMBT.	
PAR. AFD. CHEF	
PAR. AANGEW. AMBT. FIN.	

R 2

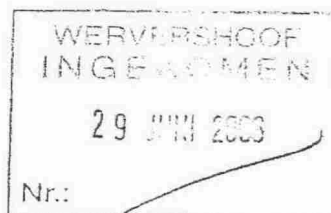
Totaalbedrag exclusief BTW : € 1.149,80
Totaal 19,0 % BTW-bedrag : € 218,46
=====

Totaal te voldoen : € 1.368,26

Betalingstermijn: 3 weken

Suppe gen

Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF



buro vijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Stania Stare • Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
e info@buroviijn.nl • i www.buroviijn.nl
ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
KvK 01042957 • BTW NL 8100 46787 B 01

Factuur

Factuurnummer	: 60471	Factuurdatum	: 28-06-2006
Projectnummer	: 007502	Debiteurnummer	: 75
Omschrijving	WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN		
Periode	: 05		

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
0,30	Tekenwerk	€ 53,00	€ 15,90
1,70	Coördinatie	€ 67,00	€ 113,90
0,60	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 47,40
1,00	Diverse onkosten		€ 134,46

CODEERING	BEDRAG
62.051.110	
4331	€ 311,66

R2

Totaalbedrag exclusief BTW	: €	311,66
Totaal 19,0 % BTW-bedrag	: €	59,22
		=====
Totaal te voldoen	: €	370,88

Betalingstermijn: 3 weken



Stania State - Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
 t (058) 256 25 25 - f (058) 256 40 40
 e info@burovijn.nl - i www.burovijn.nl
 ABN AMRO 58 03 12 631 - Postbank 386 99 21
 KvK 01042957 - BTW NL 8100 46787 B01

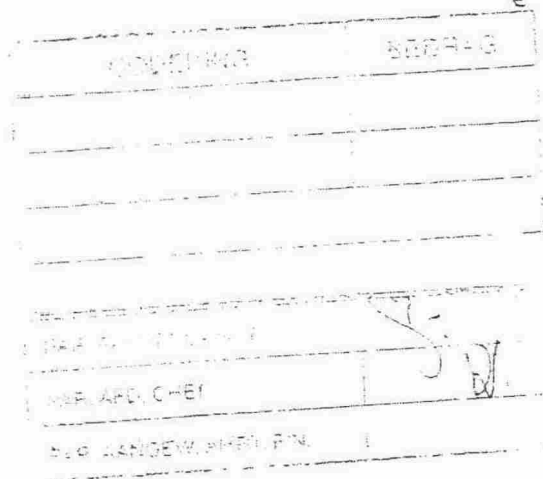
Gemeente Wervershoof
 Postbus 41
 1693 ZG WERVERSHOOF



Factuur

Factuurnummer	:	60819	Factuurdatum	:	24-10-2006
Projectnummer	:	007502	Debiteurnummer	:	75
Omschrijving	:	WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN			
Periode	:	09			

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
5,00	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 395,00
2,00	Beleidsvorming	€ 92,00	€ 184,00
1,00	Diverse onkosten	€	€ 107,00
0,30	Coördinatie	€ 67,00	€ 20,10



Totaalbedrag exclusief BTW	:	€	706,10
Totaal 19,0 % BTW-bedrag	:	€	134,16
			=====
Totaal te voldoen	:	€	840,26

Betalingstermijn: 3 weken

buro fijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Stania State • Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
 t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
 e info@burovijn.nl • i www.burovijn.nl
 ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
 KvK 01042957 • BTW NL 810046787 B 01

Gemeente Wervershoof
 Postbus 41
 1693 ZG WERVERSHOOF

WERVERSHOOF
 INGEKOMEN

22 NOV. 2006

Nr.: _____

Lepe ym
Factuur

Factuurnummer : 60951 Factuurdatum : 21-11-2006
 Projectnummer : 007502 Debiteurnummer : 75
 Omschrijving : WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN
 Periode : 10

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
1,00	Diverse onkosten		€ 122,45
0,80	Tekenwerk	€ 53,00	€ 42,40
0,20	Coördinatie	€ 67,00	€ 13,40
0,50	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 39,50

OMSCHRIJVING	BEDRAG
62 051.110	
4331	€ 217,75

R2

W. J.

Totaalbedrag exclusief BTW : € 217,75
 Totaal 19,0 % BTW-bedrag : € 41,37
 =====
 Totaal te voldoen : € 259,12

Betalingstermijn: 3 weken



GEBOEKT

INGEKOMEN 31 DEC. 2007

sector: Middelen
ambtenaar: Krijn de Haan
doorkiezen: 587123

Aannemingsbedrijf L. vd Wal en Zn BV

Postbus 52

1780 AB Den Helder

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

datum: 19 december 2007

onderwerp: Stedebouwkundige kosten 2007

Geachte mijnheer/mevrouw,

Hierbij brengen wij in rekening, conform afspraak, de gemaakte stedebouwkundige kosten inzake het Hotelplan Nesbos over het jaar 2007.

Totale kosten	€ 3.252,97
BTW 19 %	€ 618,06
Totaal te voldoen	<u>€ 3.871,03</u>

De facturen zijn in kopie bijgevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk dit bedrag te voldoen door overmaking op ons BNG-bankrekeningnummer 2850.09.362.

Wij danken u voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
Namens dezen, het hoofd sector Middelen,
J.J. de Lange.

Re	Geme 05
F	5880
C	61000
V	70
V	4005
Ks	040
	0004



Gemeente Wervershoof
Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof
0228-587171 0228-581024
info@wervershoof.nl www.wervershoof.nl



sector: Middelven
ambtenaar: Krijn de Haan
doorkiezen: 587123

GEBODEN

INGEKOMEN 31 DEC. 2007

Aannemingsbedrijf L. vd Wal en Zn BV

Postbus 52

1780 AB Den Helder

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

datum: 31 december 2007

onderwerp: Stedebouwkundige kosten 2007 (nagekomen nota)

Geachte mijnheer/mevrouw,

Hierbij brengen wij in rekening, conform afspraak, de gemaakte stedebouwkundige kosten inzake het Hotelplan Nesbos over het jaar 2007. Het betreft een nagekomen nota van Buro Vijn.

Totale kosten	€ 388,00
BTW 19 %	€ 73,72
Totaal te voldoen	<u>€ 461,72</u>

De factuur is in kopie bijgevoegd.

Wij verzoeken u vriendelijk dit bedrag te voldoen door overmaking op ons BNG-bankrekeningnummer 2850.09.362.

Wij danken u voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
Namens dezen, het hoofd sector Middelven,
J.J. de Lange.

Reg. nr.	Gene 05
F. nr.	5881
GL	61000
W. nr.	70
W. nr.	7005
St. nr.	840
St. nr.	0004



Gemeente Wervershoof
Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof
T 0228-587171 T 0228-581024
E info@wervershoof.nl I www.wervershoof.nl

Project - Transacties Detail

1 - Aanbdr. Van der Wal

5. februari 2010

Blad 1

NICO

Project Nr.: 7007005
 Projectpost Boekingsdatum: 01-01-08, 31-12-09

Boekings datum	Documentnr.	Omschrijving	Leveranciernr. / Klantnr.	Naam	Element	Aantal	Eenheid	Kostprijs	Totale kostprijs	Totale verk.-prijs	Volgnr.
Projectnr. 7007005 Nieuwe Werfverhoof											
Kostensoort Onderaanneming											
Kostendrager	0003	ONDERAANNEMING ALGEMEEN				1		5.856,09	5.856,09		8611
08-01-08	ABN005	Kruwer & Creutzberg advies bouwplan							5.856,09		
Totaal kostendrager 0003 ONDERAANNEMING ALGEMEEN 5.856,09											
Totaal kostensoort Onderaanneming 5.856,09											
Kostensoort Overig											
Kostendrager	0004	OVERIGE KOSTEN ALGEMEEN									
23-10-08	BB00137	OVERIGE KOSTEN ALGEMEEN				1		158.207,56	158.207,56		2601
12-12-08	ABN233	Kruwer & Creutzberg factuur 20082507 in				1		542,06	542,06		8228
01-07-08	ABN122	Kruwer & Creutzberg spr/mel 2008				1		954,45	954,45		22796
14-10-08	ABN08180	Kruwer & Creutzberg declaratie 2008214				1		771,12	771,12		28867
Totaal kostendrager 0004 OVERIGE KOSTEN ALGEMEEN 160.473,19											
Kostendrager 0104 VOOR HET WERK GELD.VOORWAARDEN											
27-11-08	IF05658	Gronthilj quick scan natuur	LE0514	Gronthilj nederland B.V.				2.350,00	2.350,00		7436
31-12-08	IF08137	Uren per 22-11/21-12-2008	LE0628	Kruwer & Creutzberg advocaten				1.135,58	1.135,58		9571
08-03-08	IF00849	Advies bouwplan 01-01 t/m 08-02-08	LE0528	Kruwer & Creutzberg advocaten				373,17	373,17		13690
29-04-08	IF01735	Declaratie advies bouwplan 10-02/21-04-	LE0628	Kruwer & Creutzberg advocaten				2.140,32	2.140,32		17617
08-12-08	IF095012	Kruwer & Creutzberg declaratie 2008214	LE0528	Kruwer & Creutzberg advocaten				2.828,75	2.828,75		32508
31-12-08	IF095298	Kruwer & Creutzberg advies bouwplan 25-	LE0528	Kruwer & Creutzberg advocaten				1.061,10	1.061,10		33759



INGEKOMEN 27 NOV. 2008

Nota

Aannemingsbedrijf L.v.d. Wal b.v.
t.a.v. De heer L. v.d. Wal
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Noordwest
Locaties: Alkmaar, Lelystad

Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
E noordwest@grontmij.nl

Grontmij Nederland B.V.
Handelsregister
30129769

Bankrelatie
ING Bank, Amsterdam
67.46.87.051
G-Rekening
99.60.32.517

Notanummer
1021025241

Projectnummer
250624

Debiteurnummer
7555

Datum
26 november 2008

GEBOEKT

BTW-nummer
NL802197486B01
IBAN
NL14INGB0674687051
BIC: INGBNL2A

Omschrijving Bedragen
Betreft: kosten inzake het verrichten van werkzaamheden met betrekking tot
het aanpassen van de quick scan natuur Nesbos. Een en ander conform onze
offerte met nummer L80221, d.d. 21 februari 2008.

Te declareren

EUR

2.350,00

Rechnr.	Grond 01
Fak nr.	5558
Grond nr.	70090050104
Werk nr.	
Kst. C. PC	
Kst.	
Acc.	
Acc. L.	

Betaling binnen 30 dagen
Uw BTW-nummer

Grondslag BTW	BTW %	BTW bedrag
2.350,00	19,00% EUR	446,50

Totalen EUR 2.796,50

Bij betaling nota- en debiteurnummer vermelden

www.grontmij.com

G. Creutzberg

Van: L.Kuipers (LZI) [lkuipers@lzivastgoed.nl]
Verzonden: donderdag 14 juni 2012 16:54
Aan: G. Creutzberg
CC: Ult van der Wal
Onderwerp: RE: kosten en opbrengsten overzichten Wervershoof

Gerben,

De externe kosten van LZI betreffen de posten zoals deze op de facturen van PHC uit 1997-2000 zijn vermeld:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Kosten Alynia Architecten (ook de eerste studies van Stamborg) | € 94.790,15 |
| 2. Kosten Houthoff Buruma (Habitat en Vogelrichtlijn) | € 20.926,35 |
| 3. Kosten PHC (eigen en uitbesteed bouwmanagement) | € 72.604,83 |

Tot zover.

Groet,

Lolke

Van: L.Kuipers (LZI) [mailto:lkuipers@lzivastgoed.nl]
Verzonden: donderdag 14 juni 2012 16:15
Aan: Gerben Creutzberg
CC: Ult van der Wal
Onderwerp: kosten en opbrengsten overzichten Wervershoof

Dag Gerben,

Ik heb met Ult gezeten voor de kosten- en opbrengstenoverzichten. Zie hiervoor de bijlage.

De kosten van Van der Wal en LZI zijn zichtbaar gemaakt in de componenten:

1. Out of pocket kosten
2. Interne verreken uren
3. Rente over beide bedragen

En bedragen in totaal:

Van der Wal incl. rente	€ 285.958
en LZI inclusief rente	€ 345.617

De winstderving bedraagt € 1.683.326, zijnde 15,3% van de bruto opbrengst.

Wat ons betreft mag de brief op basis van deze posten worden verzonden.

Groet,

Lolke

____ Informatie van ESET NOD32 Antivirus, versie van database viruskenmerken 7221
 (20120614) _____

Het bericht is gecontroleerd door ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset.com>



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

Aan Leopoldina Z Investments B.V.
 Boterzwin 4118
 1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 97.143

Hoofddorp, 01 december 1997

wegens verrichte werkzaamheden t.b.v. het project Wervershoof
 door dhr. S. Ybema van Alynia te Harlingen voor 1997

Hfl. 59.525,00

Omzetbelasting 17,5%

- 10.416,88

TOTAAL

Hfl. 69.941,88

Betaling vindt plaats door verrekening met openstaande facturen inzake uren dhr. L. Kuipers



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

Aan Leopoldina Z Investments B.V.
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 98.12.025

Betreft: Wervershoof

Hoofddorp, 15 december 1998

wegens doorbelasting van de kosten van Alynia Architecten B.V. m.b.t.
het project Wervershoof over de periode 1998

Omzetbelasting 17,5%

Hfl. 72.350,00

- 12.661,25

TOTAAL

Hfl. 85.011,25

Gaarne betaling binnen 15 dagen!

met vriendelijke groet,
Projektmatige Huisvesting en Coördinatie B.V.
Ing. Th. Kenter
directeur



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
T.a.v. de heer L. Kuipers
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 99.06.008

Hoofddorp, 01 juli 1999

Uren Alynia Architecten betreffende Wervershoof
te verrekenen over het eerste halfjaar van 1999 zoals besproken/
inclusief werkzaamheden Rugschool, Boehm-Keppel

Hfl. 51.015,00

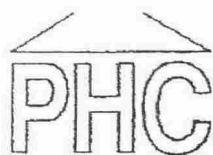
Omzetbelasting 17,5%

- 8.927,63

TOTAAL

Hfl. 59.942,63 ✓

Betaling gaarne binnen 14 dagen.



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LZI 99.12.013
Appartementencomplex Wervershoof

Hoofddorp, 20 december 1999

Kosten 2^{de} halfjaar 1999 Alynia Architecten de heren Ybema en Meagher
door te belasten aan LZI vast
incl. appartementen, rugschool, restaurant

Hfl. 26.000,00

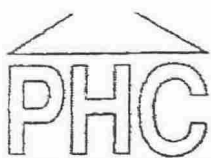
Btw 17,5%

- 4.550,00

TOTAAL

Hfl. 30.550,00 ✓

Betaling binnen 14 dagen!



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
T.a.v. de heer L. Kuipers
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 99.11.013
Wervershoof

Hoofddorp, 15 november 1999

Kosten Houthoff Advocaten Amsterdam 1998 en 1999
door de heren Van Wassenauer van Katwijk en Hertzberger
deel LZI

Hfl. 46.115,60

Btw 17,5%

- 8.070,23

TOTAAL

Hfl. 53.185,83

*LZI heeft ook facturen
ontvangen. Hoe zit dat?*

Intern verrekenen op project Wervershoof!



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

Hoofddorp, 01 juni 2000

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LZI 00.06.002
afrekening uren PHC
op project Wervershoof

wegens doorbelasting van de bestede uren en inzet door PHC inzake het
project Wervershoof

€ 72.604,83 NLG 160.000,00

Btw 17,5%

- 12.705,84 - 28.000,00

TOTAAL

€ 85.310,67 NLG 188.000,00

Te verrekenen!



Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Advocaatkosten excl. BTW tot en met 10 februari 2010:

€ 1.365,00
€ 5.656,09
€ 1.135,58
€ 373,17
€ 2.140,32
€ 954,45
€ 771,12
€ 2.829,75
€ 1.661,10
€ 1.200,00

€ 18.086,58

Advocaatkosten vanaf 10 februari 2010 tot en met heden p.m.

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer
		20070896
		Debiteurnummer
		1454
		Datum
		09 mei 2007

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 3 april 2007 tot en met 12 april 2007 (C);
 6,5 uur à € 200,00;

Honorarium	BTW 19,00%	1.300,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	65,00
Subtotaal		1.365,00
BTW 19,00% over 1.365,00		259,35
Totaal BTW bedrag		259,35
Te voldoen	EUR	1.624,35

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet.

Declaratienummer	20070896
Declaratiedatum	09/05/07
Dossier	Van der Wal / Gem. Wervershoof
	6820 0708 96

0000 0068
 2007 0896

1624 35

1624 35

Datum:
 09/05/07
 Declaratie:
 20070896
 Dossier:
 30098

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20070896

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
03/04/07	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
05/04/07	1:45	conferentie cliënt elders	G. Creutzberg	
05/04/07	0:10	telefoon derde	G. Creutzberg	gem. Wervershoof
09/04/07	1:00	bestudering	G. Creutzberg	dossier
10/04/07	0:45	bestudering	G. Creutzberg	dossier
11/04/07	0:45	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
11/04/07	0:45	conferentie cliënt kantoor	G. Creutzberg	
12/04/07	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. Kuipers
12/04/07	1:00	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	

Totaal 6:30

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer 20082506
		Debiteurnummer 1454
		Datum 28 november 2008

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 13 april 2007 tot en met 21 november 2008 (C);
 mr. Creutzberg: 13,41 uur à € 200,00 ~ mr. Muurlink: 0,25 uur à € 200,00;
 mr. Van de Reep: 15,17 uur à € 175,00;

Honorarium	BTW 19,00%	5.386,75
Kantoorkosten	BTW 19,00%	269,34
Subtotaal		<u>5.656,09</u>
BTW 19,00% over 5.656,09		1.074,66
Totaal BTW bedrag		<u>1.074,66</u>
Te voldoen	EUR	<u>6.730,75</u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20082506

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
02/09/08	1:20	conferentie elders	G. Creutzberg	
12/09/08	2:00	bestudering	G. Creutzberg	dossier cl.
12/09/08	0:05	telefoon derde	G. Creutzberg	gem. Wervershoof
12/09/08	0:05	intern overleg	G. Creutzberg	RM
12/09/08	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. vd Wal sr.
12/09/08	0:15	overleg	R. Muurlink	GC
16/09/08	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	
23/09/08	0:05	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. vd Wal sr.
23/09/08	0:05	diverse correspondentie	G. Creutzberg	e-mail
01/10/08	0:15	schriftelijk advies	G. Creutzberg	per e-mail
06/10/08	0:10	intern overleg	G. Creutzberg	PvdR
06/10/08	0:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	jurispr.
06/10/08	0:10	intern overleg	P.D. van de Reep	
06/10/08	3:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
07/10/08	1:00	schriftelijk advies	G. Creutzberg	memo
07/10/08	0:05	telefoon derde	G. Creutzberg	gemeente
07/10/08	0:05	brief aan cliënt	G. Creutzberg	e-mails
07/10/08	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
08/10/08	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
08/10/08	1:30	conferentie cliënt kantoor	G. Creutzberg	
08/10/08	0:15	diverse correspondentie	G. Creutzberg	e-mails
09/10/08	0:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
16/10/08	0:30	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
16/10/08	1:45	conferentie cliënt kantoor	P.D. van de Reep	
17/10/08	0:20	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
17/10/08	0:40	schriftelijk advies	P.D. van de Reep	
20/10/08	1:00	schriftelijk advies	P.D. van de Reep	
23/10/08	1:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
28/10/08	0:05	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
04/11/08	0:10	intern overleg	G. Creutzberg	PvdR
04/11/08	0:10	intern overleg	P.D. van de Reep	mr g creutzberg
06/11/08	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
06/11/08	0:10	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
06/11/08	0:15	bestudering	P.D. van de Reep	raadsverslagen
07/11/08	0:30	bestudering	P.D. van de Reep	
10/11/08	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	raadpleging dossier
12/11/08	1:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
12/11/08	3:30	conferentie elders	G. Creutzberg	W'hoof incl. voorbesp
13/11/08	3:30	conferentie elders	P.D. van de Reep	incl. reistijd en voc
20/11/08	0:10	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
21/11/08	0:40	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	

Totaal 28:50

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer
		20082873
		Debiteurnummer
		1454
		Datum
		31 december 2008

Tussentijdse declaratie wegens voor u verrichte werkzaamheden in de periode van 22 november 2008 t/m 31 december 2008, mr. G. Creutzberg 3,08 uren à € 200,- en mr. P. van de Reep 2,66 uren à € 175,- (RPP)

Honorarium	BTW 19,00%	1.081,50
Kantoorkosten	BTW 19,00%	54,08
Subtotaal		1.135,58
BTW 19,00% over 1.135,58		215,76
Totaal BTW bedrag		215,76
Te voldoen	EUR	1.351,34

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10a

T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8a

T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354

Rabobank 30.31.86.232

IBAN-nr.: NL34RABO0303186232
BIC-nr.: RABONL2U

BTW-nr.: NL 0073.23.657.B.01

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20082873

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
28/11/08	0:30	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	concept brf. a W'hoof
01/12/08	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
15/12/08	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
15/12/08	0:05	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
16/12/08	0:15	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
16/12/08	2:00	conferentie cliënt kantoor	G. Creutzberg	
16/12/08	2:00	conferentie cliënt kantoor	P.D. van de Reep	
16/12/08	0:15	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
22/12/08	0:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	

Totaal 5:45

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20090438
		Debiteurnummer	1454
		Datum	06 maart 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 1 januari 2009 tot en met 9 februari 2009 (C);
 mr. Creutzberg: 0,58 uur à € 200,00 ~ mr. Van de Reep: 1,33 uur à € 180,00;
 uurtarief mr. Van de Reep per 1 januari 2009 geïndexeerd;

Honorarium	BTW 19,00%	355,40
Kantoorkosten	BTW 19,00%	17,77
Subtotaal		<u>373,17</u>
BTW 19,00% over 373,17		70,90
Totaal BTW bedrag		70,90
Te voldoen	EUR	<u>444.07</u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20090438

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
05/01/09	0:15	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
15/01/09	0:20	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	
15/01/09	0:25	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	aanp. + schadebedrag
15/01/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
16/01/09	0:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
04/02/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
06/02/09	0:10	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	provincie
06/02/09	0:10	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	gemeente (mr. Loomans
09/02/09	0:10	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
09/02/09	0:10	diverse correspondentie	P.D. van de Reep	

Totaal 1:55

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V.
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20090854
		Debiteurnummer	1454
		Datum	27 april 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 10 februari 2009 tot en met 21 april 2009 (C);
 mr. Creutzberg: 3,17 uur à € 200,00 ~ mr. Van de Reep: 7,08 uur à € 180,00;
 reistijd: 1 uur à € 130,00;

Honorarium	BTW 19,00%	2.038,40
Kantoorkosten	BTW 19,00%	101,92
Subtotaal		2.140,32
BTW 19,00% over 2.140,32		406,66
Totaal BTW bedrag		406,66
Te voldoen	EUR	2.546,98

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20090854

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
03/03/09	0:10	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
05/03/09	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
13/03/09	0:05	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
13/03/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
13/03/09	0:10	intern overleg	P.D. van de Reep	
16/03/09	0:05	brief van cliënt	P.D. van de Reep	
26/03/09	0:15	brief van cliënt	P.D. van de Reep	
31/03/09	2:00	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
31/03/09	0:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
14/04/09	1:30	bestudering	G. Creutzberg	
14/04/09	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	
14/04/09	0:15	intern overleg	P.D. van de Reep	
16/04/09	0:10	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	concept PvdR
16/04/09	0:40	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
16/04/09	0:10	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
17/04/09	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
17/04/09	1:00	conferentie cliënt kantoor	G. Creutzberg	
17/04/09	1:00	conferentie cliënt kantoor	P.D. van de Reep	
17/04/09	0:20	voorbereiding conferentie	P.D. van de Reep	
17/04/09	1:00	reistijd	P.D. van de Reep	
21/04/09	1:00	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	

Totaal 11:15

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V.
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer 20091162
		Debiteurnummer 1454
		Datum 08 juni 2009

Tussentijdse declaratie wegens voor u verrichte werkzaamheden in de periode van 22 april 2009 t/m 12 mei 2009, mr. G. Creutzberg 1,17 uren à € 200,- en mr. P.D. van de Reep 3,75 uren à € 180,- (RPP)

Honorarium	BTW 19,00%	909,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	45,45
Subtotaal		954,45
BTW 19,00% over 954,45	181,35	
Totaal BTW bedrag		181,35
Te voldoen	EUR	1.135.80

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10a

T 072 - 5127017 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8a

T 0223 - 660114 - F 0223 - 160354

Rabobank 30.31.86.232

IBAN-nr.: NL34RABO0303186232
BIC-nr.: RABONL20

BTW-nr.: NL 0073.23.657.B.01

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20091162

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
23/04/09	1:30	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	2maal (prov en looma
23/04/09	0:30	voorbereiden zitting	P.D. van de Reep	prov verordening
24/04/09	1:00	diverse correspondentie	G. Creutzberg	concepten PvdR
24/04/09	0:15	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
28/04/09	0:25	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
11/05/09	0:10	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	mr loomans
11/05/09	0:40	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
11/05/09	0:10	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
12/05/09	0:10	telefoon derde	P.D. van de Reep	ziens provincie
12/05/09	0:05	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
Totaal	4:55			

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20092148
		Debiteurnummer	1454
		Datum	07 oktober 2009

Tussentijdse declaratie wegens voor u verrichte werkzaamheden in de periode van 1 juni 2009 t/m 25 augustus 2009, 4,08 uren à € 180,- (RPP)

Honorarium	BTW 19,00%	734,40
Kantoorkosten	BTW 19,00%	36,72
Subtotaal		771,12
BTW 19,00% over 771,12	146,51	
Totaal BTW bedrag		146,51
Te voldoen	EUR	917,63

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10a

T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8a

T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354

Rabobank 30.31.86.232

IBAN-nr.: NL34RABO0303186232
BIC-nr.: RABONL2U

BTW-nr.: NL 0073.23.657.B.01

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20092148

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
11/06/09	0:10	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	provincie
11/06/09	0:10	diverse correspondentie	P.D. van de Reep	
11/06/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
25/06/09	0:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
25/06/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
09/07/09	0:25	brief van wederpartij	P.D. van de Reep	
09/07/09	0:10	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
14/07/09	0:10	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
11/08/09	1:15	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
14/08/09	0:20	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
25/08/09	1:10	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
Totaal	4:05			

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer 20092731
		Debiteurnummer 1454
		Datum 08 december 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 22 april 2009 tot en met 24 november 2009 (C);
 mr. Creutzberg: 6,5 uur à € 200,00 ~ mr. Van de Reep: 7,75 uur à € 180,00;

Honorarium	BTW 19,00%	2.695,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	134,75
Subtotaal		<u>2.829,75</u>
BTW 19,00% over 2.829,75		537,65
Totaal BTW bedrag		<u>537,65</u>
Te voldoen	EUR	<u><u>3.367,40</u></u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20092731

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
01/10/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
07/10/09	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	PvdR
07/10/09	4:00	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
12/10/09	1:30	ontwerp dagvaarding	G. Creutzberg	
16/10/09	0:40	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
06/11/09	1:00	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
06/11/09	3:00	conferentie elders	G. Creutzberg	
06/11/09	2:00	conferentie cliënt elders	P.D. van de Reep	
06/11/09	0:30	voorbereiding conferentie	P.D. van de Reep	
06/11/09	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
23/11/09	0:30	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
24/11/09	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	PD

Totaal 14:15

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20092874
		Debiteurnummer	1454
		Datum	31 december 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 25 november 2009 tot en met 7 december 2009 (C);
 7,91 uur à € 200,00

Honorarium	BTW 19,00%	1.582,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	79,10
Subtotaal		<u>1.661,10</u>
BTW 19,00% over 1.661,10	315,61	
Totaal BTW bedrag		<u>315,61</u>
Te voldoen	EUR	<u>1.976,71</u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
Declaratie 20092874

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
01/12/09	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. Kuipers
01/12/09	2:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
02/12/09	1:00	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
02/12/09	2:00	conferentie elders	G. Creutzberg	
02/12/09	2:30	brief aan derde	G. Creutzberg	prvincie incl. best.

Totaal 7:55

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098		Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20100799
		Debiteurnummer	1454
		Datum	09 april 2010

tussentijds declaratie wegens advies bouwplan en opstellen overeenkomsten
 in de periode 8 december 2009 tot en met 10 februari 2010 (C);
 6 uur à € 200,00 ~ uren gematigd

Honorarium	BTW 19,00%	1.200,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	60,00
Verschotten	BTW 0,00%	
- uittreksels KvK		3,00
		3,00
Subtotaal		1.263,00
BTW 19,00% over 1.260,00		239,40
Totaal BTW bedrag		239,40
Te voldoen	EUR	1.502,40

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
Declaratie 20100799

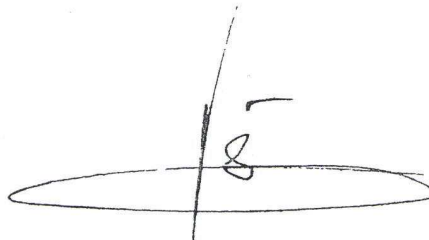
Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
19/01/10	2:00	bestudering	G. Creutzberg	dossier
20/01/10	5:45	ontwerp dagvaarding	G. Creutzberg	
10/02/10	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. vd Wal sr.
Totaal	7:55			

200706814/1

12

13 augustus 2008

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

Bijlage 8

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



1 INKOMEN 2 5 SEP. 2008

VERZONDEN 2 6 SEP 2008

sector: Ruimte
ambtenaar: W. Smak
doorkiezen: 587134

LZI Investments B.V.
t.a.v. de heer L. Kuipers
p/a Netwerk 17c
1446 XB Purmerend

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk: 10.411

datum: 22 september 2008

onderwerp: Appartementenhotel Nesbos

Geachte heer Kuipers,

Met betrekking tot bovengenoemd onderwerp heeft u op 25 augustus 2008 een e-mail verzonden naar onze medewerker, de heer Smak. In deze mail gaat u in op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna: de Afdeling, van 13 augustus 2008 inzake de realisering van een appartementenhotel in het Nesbos te Wervershoof.

Ook wij hebben vastgesteld dat ondanks onze inspanningen de Afdeling het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten heeft vernietigd en goedkeuring heeft onthouden aan ons besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan "IJsselmeer-Appartementenhotel Nesbos".

Wij hebben de uitspraak geanalyseerd en hebben daarbij tevens gekeken naar de realiseringsovereenkomst die in 2000 met u is gesloten. Op basis van de uitspraak van de Afdeling komen wij tot de conclusie dat het project in zijn huidige opzet, dat wil zeggen: met kuuroord en medische voorzieningen, geen doorgang (meer) kan vinden met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "IJsselmeer". De Afdeling heeft immers geoordeeld dat een dergelijke voorziening niet past binnen de kaders die in het moederplan "IJsselmeer" zijn gegeven. Het vaststellen van een wijzigingsplan met daarin een kuuroord en andere medische voorzieningen behoort dus niet meer tot de mogelijkheden.

Bovenstaande vaststelling heeft ons inziens ook gevolgen voor de realiseringsovereenkomst. Uitgangspunt van de overeenkomst is namelijk het realiseren van een appartementenhotel met hotel-, kuur- en andere (medische) faciliteiten. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om de voor dit doel noodzakelijke wijzigingsplan tot stand te doen komen. Aan deze verplichting hebben wij voldaan door op 10 juli 2007 het wijzigingsplan vast te stellen. Nu de Afdeling heeft geoordeeld dat een dergelijk plan niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan "IJsselmeer", kan ook niet meer worden voldaan aan het uitgangspunt van de overeenkomst.



Gemeente Wervershoof
Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof
T 0228-587171 F 0228-581024
E info@wervershoof.nl I www.wervershoof.nl

Naast bovengenoemde overweging heeft de Afdeling tevens geoordeeld dat een appartementenhotel met hotel-, restaurant- en andere faciliteiten in drie bouwlagen, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m² niet voldoet aan de criteria van kleinschaligheid zoals bedoeld in het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Een complex van een dergelijke omvang is dus in strijd met het streekplan en kan alleen gerealiseerd worden met een herziening van het streekplan. Het is de vraag of provinciale staten daartoe bereid zijn, gezien het beleid ten aanzien van uitsluitingsgebieden zoals het Nesbos.

Tot slot heeft de Afdeling geoordeeld dat de zogenaamde habitattoets niet op de juiste wijze is uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan volgens de Afdeling namelijk niet worden uitgesloten dat het plan significante gevolgen heeft voor de in het IJsselmeer voorkomende kwalificerende soorten. Wij stellen vast dat het op dit ogenblik ook onduidelijk is of op grond van de natuurwetgeving een appartementencomplex met hotel-, restaurant- en andere faciliteiten in drie bouwlagen, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m² in het Nesbos op de beoogde locatie gerealiseerd kan worden.

Overleg

In ieder geval kan het project in zijn huidige opzet als gevolg van de uitspraak van de Afdeling niet worden uitgevoerd binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan en de daarbij behorende wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent ook dat de in 2000 gesloten realiseringsovereenkomst niet meer uitgevoerd kan worden, omdat deze uitgaat van de realisering van een complex met kuuroord en andere medische faciliteiten via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "IJsselmeer".

Op grond van de realiseringsovereenkomst zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden indien er sprake is van vernietiging van een besluit dat voortvloeit uit de overeenkomst en dat zodanig van invloed is op de werkingssfeer van de overeenkomst dat een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet mag worden verwacht c.q. gevergd. Wij verwijzen u hierbij naar artikel P van de realiseringsovereenkomst.

Wij menen dat een dergelijke situatie zich hier voordoet. Er is wat ons betreft dan ook reden om met elkaar in overleg te treden en te bezien welke gevolgen partijen geven aan de uitspraak van de Afdeling. Ons voorlopige oordeel is dat we dit dossier moeten sluiten. Voorts wijzen wij volledigheidshalve op uw bevoegdheid ex artikel N (eerste gedachtestreepje) van de realiseringsovereenkomst.

Inmiddels hebben wij ook kennis genomen van de e-mail van uw advocaat, de heer mr. Creutzberg, waarin hij stelt dat partijen met elkaar in overleg moeten treden teneinde de gevolgen van de uitspraak van de Afdeling met elkaar te bespreken. In dat verband zou onze medewerker, de heer Smak, een afspraak met uw advocaat maken. Namens ons zullen in ieder geval de heren Smak en mr. Loomans van Loomans Advocaten, kantoorhoudende te Hoorn, bij het gesprek aanwezig zijn.

Wij menen u hiermee voldoende te hebben ingelicht en wachten voor het overige de uitkomsten van het bovengenoemde overleg af.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
De secretaris, De burgemeester,

H.M. Rood

F. Vletter

Voor

eensluitend afschrift

De secretaris
der gemeente Wervershoof,



Afschrift aan:

- Knuwer en Creutzberg advocaten, t.a.v. mr. G. Creutzberg, postbus 42, 1780 AA Den Helder;
- Loomans Advocaten, t.a.v. mr. W.J.M. Loomans, postbus 2310, 1620 EH Hoorn.

Bijlage 9

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

den in de loop der jaren heel wat solextochten georganiseerd worden opgericht zal worden gevormd.

kanaal in Winkler worden van oorsprong rechte oevers 'plaspas' gemaakt.
FOTO JOHN OUD

Bliksemactie tegen plan voor Neshotel

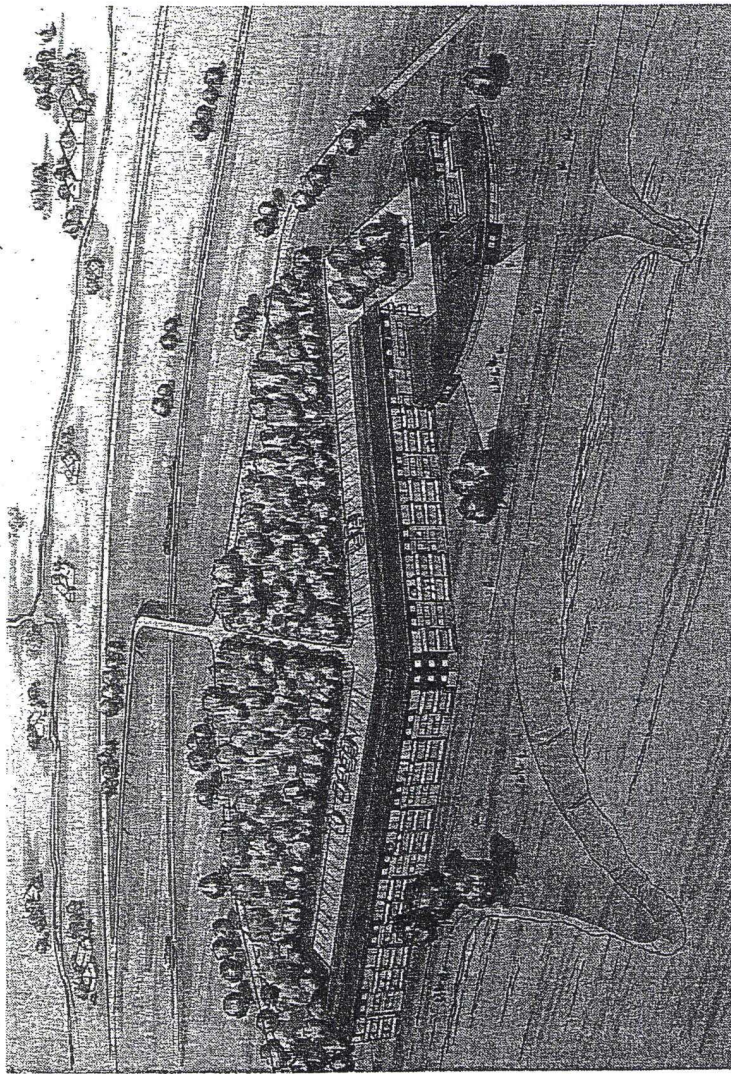
DOOR ERIC MOLENAAR

ONDERDIJK - Op de valreep worden nog bezwaren ingediend tegen het plan voor appartementenhotel Nesbos, op het buitendijkse terrein bij Onderdijk. Onder de indijners is vandaag de Milieufederatie Noord-Holland: „Dit plan gaat de prullenbak in.”

Het ontwerprijzingsplan dat de bouw van het complex mogelijk moet maken lag twee weken ter inzage in het gemeentehuis van Wervershoof. Vandaag is de laatste mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Yvonne Mastenbroek en Cees Grooteman uit Onderdijk zijn een bliksemactie gestart tegen het 'walgelijke plan'. Gistermiddag had de gemeente vier bezwaarschriften binnen, waaronder een met twintig handtekeningen.

Het gaat om een complex met 55 appartementen, hotel-, restaurant-, kuur- en andere faciliteiten zoals congressalen. Over het 'Neshotel' wordt al vijftien jaar gesproken. LZI Investments uit Den Helder ontwikkelt het plan samen met het Helderse aannemingsbedrijf L. van der Wal BV.

Het bestemmingsplan IJsselmeer uit 1995 voorziet in de mogelijkheid de bestemming 'recreatieve doeleinden' van het Nesbos om te zetten in 'horecadoeleinden'. Als de procedure die nu loopt is afgerond kan een bouwvergunning voor het complex worden aangevraagd. Het ge-



Een indruk van het appartementencomplex Nesbos, gezien vanaf het IJsselmeer.

meentebestuur van Wervershoof heeft in juli 2000 in een overeenkomst met de projectontwikkelaar afspraken vastgelegd. Later hebben provincie en hoogheemraadschap nog eisen gesteld, waaraan volgens de gemeente is voldaan.

Politiek is het plan al jaren omstreden. Vijf jaar geleden wilden ABC en Zwaagdijkse Dorpsbe- lang er van af, omdat ze een groot

complex op deze plek niet vinden passen. Nu zijn deze partijen 'aan de macht', maar volgens wethouder Piet Mosch (ABC) zijn de afspraken in 2000 bindend. Hij stelt dat het juridische en financiële gevolgen heeft als Wervershoof nu 'nee' zegt.

Strengere eisen

Het wooncomplex zal bestaan uit drie bouwlagen. Het hoog-

heemraadschap heeft strenge eisen gesteld in verband met mogelijke wateroverlast. Het Nesbos stond al enkele keren onder water. De begane grond komt op 2,70 meter boven NAP, iets boven de minimale hoogte die het hoogheemraadschap heeft voorgeschreven. Ook aan de eis dat het gebouw op minimaal vijf meter afstand van de dijk moet staan en door bomen aan het

zicht wordt onttrokken wordt voldaan. Om het gebouw te beschermen tegen onderlopen komt er aan de zuidzijde een dijkje met een kruin tot 2,60 meter. Onder het gebouw komt een parkeergarage met een afsluitbare ingang. Er komen tachtig parkeerplaatsen onder en achter het complex. De bebouwde oppervlakte blijft binnen het gestelde maximum van 3000 m² en de hoogte van het gebouw beneden het maximum van twaalf meter.

De 55 koopappartementen in het complex moeten minimaal 26 weken per jaar verhuurd worden om permanente bewoning tegen te gaan. In een aparte vleugel worden een kuuroord met sauna en fitness, een restaurant en twee conferentiezalen gevestigd. Mede om het ruimtegebruik te compenseren wordt aan de voorzijde een strandje opgespoten en een terras aangelegd.

Mastenbroek en Grooteman vinden het plan onacceptabel omdat 'het gebied al veel te veel is aangestast door het bouwen van appartementen- en bungalowparken en campings'.

Peter Grubben van de Milieufederatie meent stellig dat het plan niet door mag gaan. Hij sluit niet uit dat de provincie een fout heeft gemaakt door hier niet eerder een halt aan toe te roepen. „Dit gebied ligt binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur. Deze buitendijkse ontwikkeling is hier niet toegestaan. Desnoods gaan we door tot de Raad van State.”

Veiling mikt op

VAN ONZE VERSLAGGEVER WEVERSHOOF - IJsselmeertrium Van Rooijen wil eind van de 52e meenschapveiling hooftehouden. Voor opbrengst ruim 60.

De organisatie hoop een minstens 20 procent, die voor een goede komst aan lijke verenigingslevilligers die langs de gen om spullen op tben al voor € 11.936 ten gekregen.

Ook ditmaal moeten artikelen worden aangeboden om te voorkomen dat te lang zou gaan duHet aantal koopdit jaar 708.

Eerste kopers

De veiling begint om 10.00 uur, om zo veel mogelijk tijd te laten komen der de eerste honderd geldprijzen van elk verloor.

Tijdens de veiling zullen de nummers een euro valt. Wie voor de eerste eindopbrengst dient ook een prijsbrengers van de driekooppjes kunnen eedienen.

Net als alle jaren zal de veiling in Wervershoof worden gehouden. Het opbrengst ten goe

17AD, 20-02-2007

Bijlage 10

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

'Plan hotel IJsseloever gaat zeker van tafel'

VAN EEN MEDEWERKER

DEN HAAG - De bouw van het appartementenhotel en kuuroord Nesbos aan de oever van het IJsselmeer in Wervershoof gaat zeker van tafel, zei de raadsman van de bezwaarmakers donderdag bij de Raad van State.

Die conclusie trok de raadsman nadat de Raad van State tijdens een rechtszitting een lading kritische vragen over de provincie Noord-Holland en de gemeente Wervershoof had uitgestort. Staatsraad M. Simons-Vinckx zaagde de raadsvrouw van het Noord-Hollandse provinciebestuur bijkans doormidden, omdat ze maar geen antwoorden op haar vragen kreeg.

Eerder al bleek dat de gemeente Wervershoof en provincie Noord-Holland vergeten hebben toestemming voor het hotelplan te vragen aan de provincie Friesland. Die provincie is belast met het natuurbeheer van het gehele IJsselmeer. Dat is nog altijd niet gebeurd.

Verder bleek dat het complex met 55 recreatieappartementen en een kuuroord in een zogenoemd uitsluitingsgebied ligt waar in principe niet gebouwd mag worden. Immers, het bouwplan ligt in het buitendijkse oevergebied tussen de dijk en het IJsselmeer. Tijdens de zitting bleek dat Provinciale Staten van Noord-Holland expliciet toe-

stemming aan een dergelijk bouwplan moeten geven, maar dat is niet gebeurd. Ook lijkt het plan in strijd met het streekplan en had een afwijkingsprocedure gevolgd moeten worden. Tevens betwijfelde staatsraad Simons of het appartementenplan plus kuuroord als 'kleinschalige project' gezien moet worden. Volgens het bestemmingsplan mogen alleen kleinschalige recreatieprojecten langs de IJsselmeeroever worden gerealiseerd. En of het niet erg genoeg is bleek er ook het een en ander mis te zijn met het natuuronderzoek ter plaatse.

Al met al waren de bezwaarmakers, onder wie Herman Kruijsing, Beatrice Poot en de Noord-Hollandse Milieufederatie, opgelucht over de voor de gemeente, provincie en projectontwikkelaar desastreuze zitting. Mocht het plan van tafel gaan dan ligt de bal weer bij de gemeenteraad van Wervershoof. Uitspraak volgt over enkele weken.

(ADVERTENTIE)

**Dakkapel
nodig!**
-Braas Dakkapellen
www.braas.nl

Bijlage 11

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

Verkoopraming

	aantal	m ²	verkoopprijs	verkooprij	subtotaal	Totaal	Kostenraming	Resultaat
Souterein								
1 Garages (kelder)	25	25,0		30.000	750.000			
2 Bergingen (kelder)	30	4,0		8.000	240.000	990.000	997.917	-7.917
Begane grond								
3 Restaurant en zalen	1	561,0	2.250	1.262.250	1.262.250		1.046.414	215.836
4 Kuurcentrum	1	535,5	3.050	1.633.275	1.633.275	2.895.525	1.163.699	469.576
5 Appartement type B (langs)	14	72,0	2.550	183.600	2.570.400			
6 Appartement type C (knik)	2	86,0	2.900	249.400	498.800			
7 Appartement type D (eind)	1	92,0	3.100	285.200	285.200	3.354.400		
Eerste verdieping								
8 Appartement type A (kop)	2	60,0	2.600	156.000	312.000			
9 Appartement type B (langs)	14	72,0	2.650	190.800	2.671.200			
10 Appartement type C (knik)	2	86,0	3.000	258.000	516.000			
11 Appartement type D (eind)	1	92,0	3.200	294.400	294.400	3.793.600		
Tweede verdieping								
12 Appartement type A (kop)	2	60,0	2.700	162.000	324.000		7.791.969	3.288.831
13 Appartement type B (langs)	14	72,0	2.750	198.000	2.772.000			
14 Appartement type C (knik)	2	86,0	3.100	266.600	533.200			
15 Appartement type D (eind)	1	92,0	3.300	303.600	303.600	3.932.800		
	55							
16 Omzetbelasting (excl grond gemiddeld 18%)						14.966.325	11.000.000	3.966.325
17 Totaal						2.282.999	0	2.282.999
						12.683.326	11.000.000	1.683.326
							100,0%	15,3%

Bijlage 12

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57

Kostenraming Nesbos Wervershoof

Samenvatting		Grond	Infra	Bouw	Bijkomend	TOTAAL
Kelderniveau		20.115	88.959	643.680	245.163	997.917
Kuurcentrum		26.775	59.207	914.550	163.168	1.163.699
Restaurant en zalen		28.050	62.026	785.400	170.938	1.046.414
Appartementen		454.272	502.258	5.451.264	1.384.175	7.791.969
TOTAAL		529.212	712.450	7.794.894	1.963.444	11.000.000

Specificatie

		%	m²	€ per m²	subtotaal	totaal €	%	%
Grondkosten								
1.1	Kelderniveau		805	25	20.115		0,18	
1.2	Kuurcentrum		536	50	26.775		0,24	
1.3	Restaurant en zalen		561	50	28.050		0,26	
1.4	Appartementen		4.543	100	454.272	529.212	4,13	4,81
Infrastructuur								
2.1	Grondwerk incl. dijk/damwanden/bemaling		9.100	60	546.000		4,96	
2.2	Groen en water		2.000	30	60.000		0,55	
2.3	Terrassen		235	70	16.450		0,15	
2.4	Voetgangersgebied		600	70	42.000		0,38	
2.5	Verkeersgebied		500	60	30.000		0,27	
2.6	Parkeren buiten		300	60	18.000	712.450	0,16	6,48
Bouwkosten								
3.1	Kelderniveau	12,5%	804,6	800	643.680		5,85	
3.2	Kuurcentrum							
3.3	Nat	3,3%	210,0	2.250	472.500		4,30	
3.4	Droog	3,3%	210,0	1.500	315.000		2,86	
3.5	Bedrijfswooning	1,8%	115,5	1.100	127.050		1,16	
3.6	Restaurant en zalen	8,7%	561,0	1.400	785.400		7,14	
3.7	Appartementen	70,5%	4.542,7	1.200	5.451.264	7.794.894	49,56	70,86
Bijkomende kosten								
4.1	Begeleiding, advies en ontwikkeling				506.668		4,61	
4.2	Financierings- en overige kosten				1.418.261		12,89	
4.3	Onvoorziene				38.515	1.963.444	0,35	17,85
Totaal		100,0%	6.443,8			11.000.000		100,00

Kostenraming Nesbos Wervershoof

Specificatie bijkomende kosten

	Begeleiding, advies en ontwikkeling	%	total €
4.1			
4.1.1	Architect	4,00%	311.796
4.1.2	Constructeur	0,75%	58.462
4.1.3	Bouwfysica	0,20%	15.590
4.1.4	Bouwmanagement	0,75%	58.462
4.1.5	Juridische adviseurs	0,50%	38.974
4.1.6	Overige	0,30%	23.385
	Totaal	6,50%	506.668

4.2	Financierings- en overige kosten
-----	----------------------------------

	Euro-omrekening/Rentepercentage	€	%	in € over	kosten in €	jaren	totaal in €
4.2.1	Leges bouwvergunning				140.308	2,0	14.031
4.2.2	Bouwborde		1,80%	7.794.894	2.500	1,0	125
4.2.3	Overige leges				2.500	1,0	125
4.2.4	Overnamekosten project/Stamborg				79.412	3,0	11.912
4.2.5	Verkoopkosten	175.000			250.000	0,0	0
4.2.6	Projectkosten LZI				188.321	6,0	56.496
4.2.7	Urenbesteding 1996-2010 LZI				80.640	5,0	20.160
4.2.8	Afkoop SOW	45.000			20.420	1,5	1.532
4.2.9	Bovenwijkse voorzieningen	45.000			20.420	3,0	3.063
4.2.10	Gemeentelijke bijdrage	35.000			15.882	3,0	2.382
4.2.11	Ornologisch onderzoek/Grontmij	16.000			7.260	2,5	908
4.2.12	Projectkosten Van der Wal				178.298	4,0	35.660
4.2.13	Urenbesteding 2000-2010 Van der Wal				57.600	5,0	14.400
4.2.14	Aansluitkosten Nuts bedrijven				57.000	0,0	0
4.2.15	Onvoorzien		1%		77.949	0,0	0
4.2.16	Financieringskosten begeleiding, advies en ontwikkeling	506.668		50.667 101.334 202.667 152.000		2,5 2,0 1,5 1,0	6.333 10.133 15.200 7.600
4.2.15	Financiering grondkosten					1,5	39.691
	Totaal rente						239.751
	Totaal kosten						1.178.511
	Totaal						1.418.261

LZl/VdWal

Wervershoof - kosten

Oktober 2011

Bijlage 12a

 **Knuwer & Creutzberg**
Advocaten



Comeniusstraat 10 A
1817 MS Alkmaar
Postbus 75
1800 AB Alkmaar
Telefoon: (072) 512 71 17
Telefax: (072) 512 69 57



Aan het College van Burgemeester & Wethouders
van de Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG Wervershoof

externe projectkosten Nesboshotel

14 juli 2010

Geacht College,

In antwoord op uw brief van 25 juni jl. kunnen wij u als volgt meedelen.

U vraagt ons u een adequate onderbouwing te geven van de door ons aan u voorgestelde betaling, tijdens de bespreking van 5 februari jl., van € 300.000, e.e.a. ter finale kwijting.

Het eerdergenoemde bedrag is, zoals in de bespreking van 5 februari 2010 ook uiteengezet, tijdens deze bespreking "uit de lucht komen vallen". Wij hebben tijdens de bespreking een begijfering gegeven van de projectschade, zowel die uit de ontwikkeling als de realisatie. Deze raamden wij op circa € 1,5 mio - € 2 mio en voegden daarbij de opmerking dat wij, indien tot een minnelijke schikking zou kunnen worden gekomen, wij bereid zouden zijn deze te accepteren tegen omgaande betaling van € 300.000. Ook u gaf aan zich te kunnen vinden in deze afwikkeling.

In het kader van de ontwikkeling en realisatie is vanaf juni 2000, zoals u daar destijds mee instemde, samengewerkt met Van der Wal Beheer B.V.

De door ons gemaakte externe kosten uit de periode 1996 tot en met 2009 laten zich als volgt specificeren:

Van der Wal Beheer B.V.	€178.297,47
LZI Investments B.V. (Hfl. 255.005,60 + € 72.604,83)	- 188.321,33
Totaal	<u>€366.718,80</u>

In voornoemde opstelling is het *grootste deel* van de exogene kosten opgenomen. Uiteraard zijn van alle genoemde bedragen de facturen in de administratie aanwezig.

Het moge tevens duidelijk zijn dat, indien de inzet in interne tijd en moeite zou worden gekwantificeerd, laatstgenoemd bedrag vele malen hoger uit zou vallen. E.e.a. dan nog zonder rente, gedeerde bouwomzet en projectwinst.

-2-

LZI Investments B.V.

Andromeda 125 - 1785 DS Den Helder
T + (31) (223) 848 790
ABN-Amro 53.01 79.415
K.v.K. Aikmaer 37-082607



betreft externe projectkosten Nesboshotel

14 juli 2010

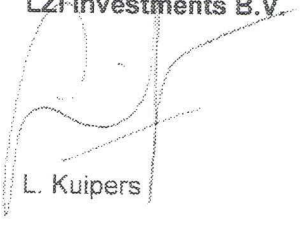
-2-

In de bijlage treft u kopieën aan van deze door ons gemaakte externe kosten.

Onder voorbehoud van rechten en weren.

In afwachting van uw spoedige reactie, tekenen wij,

Hoogachtend,
LZI Investments B.V.



L. Kuipers

Broge zoals vermeld

LZI Investments B.V.
Andromeda 125 - 1785 DS Den Helder
T +31 (0)223 040 790
ABN-Amro 53 91 70 416
K.v.K. Alkmaar 37-082607

3143

WERKORDER - BOEKENINGEN

 Bedr.nr.: AANN * EUR
 Bedr.nm.: AANN.BEDRIJF L.VD WAL EN ZN BV

 Periode : 31/12/09 Bladzijde: 1
 Boekingsper.: Toek.-12 Afw.: 07/01/10 12:45

 Verkordersoort: 70 GROTE PROJECTEN 2000
 Werkorder : 7005 NESBOS - WERVERSHOOF

 Rekening onderhanden verk: 31000 ONDERHANDELEN WERKEN
 Rekening doorbelasting : 81000 RESULTAAT WERKEN
 Datum gereedgemeld :
 Afgesloten :

Kgrp	Ksrt	Bjbp	Dg Y	BOEKSTUK nummer	Extern nummer	Omschrijving	Bedrag	D	Vreemde valuta Hoofdelheid	Een- heid	Debiteur/crediteur	Groot- boek
40	0004	0 08	10 I	003082	31/08/00 00.003	LZI INVESTMENTS BV, 1E TERMIJN INZ.	22.689,01	D			LZI 01 LZI INVESTMENTS BV DEN HELDER	61000
		0 11	MR M	M00017	11/07/00 BEH1 BO 800101	ALYNIA ARCHIT.	15.882,31	D			ALYN01 ALYNIA ARCHITECTEN	61000
		0 12	10 I	004808	18/12/00 001130398	GEM.WERVERSHOOF (BANK BEH.11-07-00)	11.344,51	D				61000
		1 11	ME M	000000	30/11/01 EUROCONVERSIE	Correctie: aansl. grbk - werkordered	0,01	C				31000
		2 05	MR M	M00013	08/05/02 BEH1 BO 800074	INZ.LZI/STAMBORG PROJECTONTWIKKELING	79.411,54	D				61000
		2 06	10 I	002097	10/06/02 75551021001220	GRONTMIJ ONDERZOEK 1E EN 2E TERMIJN	5.180,00	D			GRON02 GRONTMIJ GROEP	61000
		2 07	10 I	002653	10/07/02 020709280	ALYNIA ARCHITECTEN JAN.02/30 JUNI 02	5.500,00	D			ALYN01 ALYNIA ARCHITECTEN	61000
		2 08	10 I	003118	27/08/02 75551021001785	GRONTMIJ INZ.GRONDONDERZOEK 3E TERMIJN	2.220,00	D			GRON02 GRONTMIJ GROEP	61000
		2 10	10 I	003740	09/10/02 020930369	ALYNIA ARCHITECTEN MEERWERK	1.200,00	D			ALYN01 ALYNIA ARCHITECTEN	61000
		2 10	MR M	M00019	07/10/02 HBC1 IO 000379	HARO HAROLDS GRAFIK BV	46,69	D			HAROLDS GRAFIK BV	61000
		3 02	10 I	000542	24/02/03 20030159	RAAP ARCH.ADVIESBUREAU EINDFACTUUR	2.603,00	D			RAAP01 RAAP ARCH.ADVIESBUREAU	61000
		5 07	BO B	800126	07/07/05	VAN DIEPEN VAN DER KROEFF ADVOCATEN	4.026,72	D				61000
		7 02	10 I	000442	09/02/07	INZ. LZI INV.	3.097,82	D			GEME05 GEMEENTE WERVERSHOOF	61000
		7 05	10 I	002129	11/05/07 1454/20070896	GEM.WERVERSHOOF/STEDENBOUWKUNDIGE KST	1.365,00	D			KNUW01 KNUWER & CREUTZBERG ADVOCATEN	61000
		7 12	10 I	005880	31/12/07 19122007	GEMEENTE WERVERSHOOF	3.252,97	D			GEME05 GEMEENTE WERVERSHOOF	61000
		7 12	10 I	005881	31/12/07 311207	GEMEENTE WERVERSHOOF	388,00	D			GEME05 GEMEENTE WERVERSHOOF	61000
						Tot. soort DIVERSE DIRECTE KOSTEN	158.207,56	D				
						Tot. werkorder	158.207,56	D				
						Tot. werkordersoort	158.207,56	D				
						Eindtotaal	158.207,56	D				



Lzi

INVESTMENTS BV
DEN HELDER

①

Helder Vastgoed Ontwikkeling b.v. i.o.
p/a Aannemingsbedrijf L. van der Wal & Zn. b.v.
T.a.v. de heer L. van der Wal
Postbus 52
1780 AB Den Helder

FACTUUR

Factuurdatum

29 augustus 2000

Factuurnummer

00.003

wegens verrichte werkzaamheden door Alynia Architecten Harlingen b.v.,
betreffende de fase t/m bouwvergunning inzake het project Nesbos te Wervershoof,
voor een totaalbedrag van f 100.000,00 exclusief omzetbelasting

1^{ste} termijn 50%, conform afspraak d.d. 28 augustus 2000 met de heren
A. Landmeter en G. Meagher van Alynia Architecten Harlingen b.v.

17,5% omzetbelasting over f 50.000,00

€ 22.689,01

f 50.000,00

- 8.750,00

GEBOEKT

Totaal

f 58.750,00

Betaald p.Bank 31 AUG. 2000

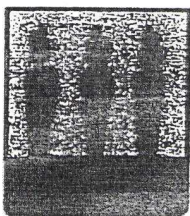
Geelieve het factuurbedrag binnen 14 dagen over te maken op onderstaand rekeningnummer!

Reg. nr.	LZI 01
Fakt. nr.	3081
Grootb. nr.	61000
Werkordersoort	70
Werkorder	7005
Kst. groep	40
Kst. soort	0004
Acc. ink.	
Acc. dir.	

Boterzwin 4118 - 1788 WT Den Helder

T (0223) 646790 - F (0223) 646314 - E l.kuipers@wxs.nl

ABN-Amro 53.01.79.415 - K.v.K. Alkmaar 37-082607

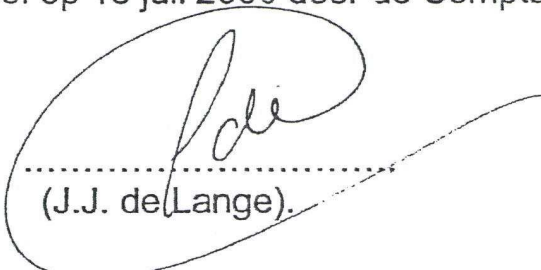


GEMEENTE WERVERSHOOF

K W I T A N T I E

Ontvangen op 12 juli 2000 van V.d. Wal Beheer B.V. te Den Helder het bedrag van f 35.000,- (zegge: vijfendertigduizendgulden), zijnde het bedrag als bedoeld in artikel G. onder 1. van de tussen LZI Investments B.V., gevestigd te Callantsoog en kantoorhoudend te Den Helder enerzijds en de Gemeente Wervershoof anderzijds te sluiten Realiserings-overeenkomst bij de ontwikkeling van een appartementen-complex met hotel-, kuur- en andere faciliteiten in het Nesbos in de gemeente Wervershoof.

Ondertekend te Wervershoof op 13 juli 2000 door de Comptabele van de Gemeente Wervershoof.



.....
(J.J. de Lange).

ALYNIA • ARCHITECTEN

INGEKOMEN 12 DEC. 2000

②

Helder Vastgoed Ontwikkeling bv i.o.
T.a.v. de heer L. van der Wal sr.
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

DECLARATIE

Betreft: project appartementen te Wervershoof
Projectnr.: 4248
Declaratienr.: 00.11.30.398

Harlingen, 12 december 2000

Hierbij zenden wij u een declaratie inzake onze architectenwerkzaamheden.

DECLARATIE

GEBOEKT

€ 11.344,51

Voorschot

f 25.000,00

Verschotten

f -

Sub-totaal f 25.000,00

Rechn.	Alyn 01
Fakt. nr.	4808
Grootb. nr.	61000
Werkordersoort	70
Werkorder	7005
Kst. groep	40
Kst. soort	0004
Acc. ink.	41
Wij verzoeken u dit bedrag over te maken op rekeningnummer: 11.93.94.391, Rabobank te Harlingen	

BTW 17,5% f 4.375,00

Totaal te voldoen f 29.375,00

BETAALD PER BANK 09 FEB. 2001

03-05-2002 16:05 FROM

TO 0223632517

P.01/07

—
VAN DIEPEN VAN DER KROEF
 ADVOCATEN
 —

(3)

Van de Wal Beheer B.V.
 T.a.v. de heer L. van de Wal
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Per telefax: 0223 - 63 25 17

uw referentie :
 inzake : LZI/Stamborg Projectontwikkeling B.V.
 onze referentie : 21.000186/03-08 alkmaar, 3 mei 2002

Geachte heer Van de Wal,

Bijgaand het besproken vonnis. Voorts treft u bijgaand aan een afschrift van mijn schrijven d.d. 2 mei 2002 aan mr. Kingma, welke ik eveneens aan hem heb gefaxt.

Ik adviseer u dringend ervoor zorg te dragen dat uiterlijk voor 9 mei 2002 het bedrag van € 79.411,54 is bijgeschreven op rekening 29.80.78.120 ten name van Stichting Derdengelden Trip Advocaten.

Met vriendelijke groet,

M.M. Kroef

Betaald p.Bank 08 MEI 2002
 Tel. ovb. 15.30 uur

Bijlagen: 2

Exp. nr.	
Ref.	
Lotb. nr.	17101 / 61000
Order no.	70
Order	7005
Order	40
Order	0004

"Villa Voorhout", Kennemerstraatweg 2, postbus 1035, 1810 ka alkmaar, telefoon 0031 (0) 72 512 13 00, telefax 0031 (0) 72 512 11 33,
 e-mail: alkmaar@vandiepen.com

VAN DIEPEN VAN DER KROEF is een maatschap die onder beroepsverantwoordelijkheid omvat. Iedere aansprakelijkheid is

beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

VAN DIEPEN VAN DER KROEF is a partnership which includes professional corporations. Any liability shall be limited to

the amount which is paid out under the firm's professional liability policy in the matter concerned



STAMBORG

Stamborg Projektontwikkeling BV

Burg. Falkenaweg 58-202
8442 LE Heerenveen
The Netherlands

Tel. 0031 513 623216
Fax. 0031 513 623804

OVEREENKOMST

Ondergetekenden:

Stamborg Projektontwikkeling BV, gevestigd te Heerenveen, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Vlessing, hierna te noemen: Stamborg

en

Leopoldina Z. Investments BV, gevestigd te Den Helder, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Kuipers, hierna te noemen: Leopoldina

in aanmerking nemende:

dat Stamborg een plan heeft ontwikkeld voor het realiseren van een hotelcomplex te Wervershoof genaamd "Appartementenhotel Nesbos Wervershoof";

dat in hoofdlijnen overeenstemming is tussen het college van burgemeester en wethouders van Wervershoof en Stamborg aangaande planologische medewerking;

dat Leopoldina onder hierna te noemen voorwaarden alle rechten en verplichtingen tegen betaling van Stamborg wenst over te nemen;

dat Leopoldina kennis heeft genomen van de tussen Stamborg en het college gevoerde correspondentie;

dat Leopoldina kennis heeft genomen van de overige stukken, de eigendomssituatie, rechten en verplichtingen rustende op het project;

komen als volgt overeen:

1. Stamborg verkoopt aan Leopoldina en Leopoldina koopt van Stamborg alle rechten en verplichtingen betrekking hebbende op het "Appartementenhotel Nesbos Wervershoof", bij partijen voldoende bekend, tegen een koopprijs van f 285.000,00 (zegge tweehonderd en vijfentachtig duizend gulden) excl. BTW. De betaling van de koopsom geschiedt in twee termijnen. Bij ondertekening betaald Leopoldina aan Stamborg een bedrag van f 100.000,00 ex BTW. Bij afgifte van de bouwvergunning wordt het restantbedrag betaald.

2. Het project is "architect-gebonden". De architect is Alynea Architecten Harlingen BV, gevestigd te Harlingen. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Leopoldina kennis te hebben genomen van de (financiële) afspraken die Stamborg heeft gemaakt met de architect en aanvaardt deze verplichtingen.

3. Ballast Nedam Grond en Wegen gevestigd te Zaandam heeft de exclusieve rechten op de realisatie van de benodigde infrastructuur. De aanneemsom wordt overeengekomen op basis van een zgn. open begroting tegen marktconforme prijzen. Dit laatste ter beoordeling van de opdrachtgever en haar architect. Door Ballast Nedam is/wordt een zgn. afstandsverklaring getekend. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Leopoldina kennis te hebben genomen van de afspraken die Stamborg heeft gemaakt en aanvaardt deze verplichtingen.

31-03-98

**STAMBORG**

4. De kosten verbonden aan de werkzaamheden/bemiddeling van AMKA Consultants zijn voor rekening van Stamborg.
5. Van Wijnen Noord BV heeft het recht om het appartementenhotel te bouwen. De afkoop van deze rechten is voor rekening van Stamborg.
6. Het schetsplan van Alynea Architecten maakt onderdeel uit van deze overeenkomst en wordt als bijlage opgenomen.
7. Stamborg verklaart middels deze overeenkomst, voorzover nodig, dat Alynea Architecten, Ballast Nedam en Van Wijnen en AMKA Consultants akkoord gaan met de overname van het project door Leopoldina en met uitzondering van Alynea Architecten en Ballast Nedam als zodanig geen rechten meer kunnen ontlenen aan het project Wervershoof.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend op *31 maart* 1998 te Heerenveen/Julianadorp

Stamborg

Leopoldina *Z. Investments* b.v.



INGEKOMEN 10 JUNI 2002

4

Grontmij
Advies & Techniek bv
Vestiging Noord-Holland
Robijnstraat 11
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T (072) 547 57 57
F (072) 547 57 50

Nota

Aannemingsbedrijf L.v.d. Wal b.v.
t.a.v. De heer L. v.d. Wal
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

12

Notanummer
1021001220

Projectnummer
126715

Debiteurnummer
7555

Plaats en datum
ALKMAAR, 07 juni 2002

Omschrijving

Bedragen

Divisie Advies & Techniek
Handelsregister
Utrecht nr. 30129769

Betrekking tot kosten inzake het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van het onderzoek naar het sportenbeleid Nesbos te Wervershoof, ten en ander conform offerte- of offerte met nummer 21734781 van 11 maart 2002, en in opdracht bevestiging van 4 april 2002.

De aan de klant te betalen bedrag van 7.400,00 EUR, te betalen op 15-10-2002.

Bankrelaties:
ING Bank, Utrecht
67.46.87.051
G-Rekening
ING Bank 99.60.32.517
BTW-nummer
NL800289596B11

Bedrag	6.000,00
BTW	1.400,00
Totaal	7.400,00
Betaald p. Bank	7.400,00
Rest	0,00

Betaald p. Bank 7.400,00 EUR
Grondslag BTW 1.400,00 EUR
Totaal 7.400,00 EUR

Betaald p. Bank 11 JULI 2002

EUR

6.164,20

Verzoeken bij betaling
nota- en debiteurnummer
te vermelden


 ew
 2/8/02

DECLARATIE

Helder Vastgoed Ontwikkeling bv i.o.
 T.a.v. de heer L. Kuipers
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Alynia Architecten Harlingen b.v. BNA
 Noorderhaven 47, Harlingen
 Postbus 187
 8860 AD Harlingen
 telefoon: 0517 413 333
 fax: 0517 419 766
 E-mail: alynia@harlingen.alynia.nl

datum: Harlingen, 9 juli 2002
 projectnr.: 4248
 betreft: Wervershoof, appartementen, nieuwbouw
 declaratienr.: 02.07.09.280

Locatie Werkhoven:
 Beverweertseweg 60, Werkhoven
 Postbus 15
 3980 CA Bunnik
 telefoon: 0343 477 333
 fax: 0343 477 688
 E-mail: alynia@werkhoven.alynia.nl

Hierbij zenden wij u een declaratie inzake onze architectenwerkzaamheden.

DECLARATIE

Werkzaamheden t.b.v. bestemmingsplanwijziging januari '02 t/m juni '02	€	5.500,00
--	---	----------

Sub-totaal	€	5.500,00
------------	---	----------

BTW 19%	€	1.045,00
---------	---	----------

Totaal te voldoen	€	<u>6.545,00</u>
-------------------	---	-----------------

Wij verzoeken u dit bedrag over te maken op rekeningnummer: 11.93.94.391, Rabobank te Harlingen

Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepassing van de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect (SR 1997), met daarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, zoals deze zijn gedeponneerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam onder nummer 230/1996. KvK Leeuwarden 01064629
 Alynia vestigingen: Harlingen Werkhoven, s-Hertogenbosch Kleve (D)



INGEKOMEN 27 AUG. 2002

5

 Grontmij
 Advies & Techniek bv
 Vestiging Noord-Holland
 Robijnstraat 11
 Postbus 214
 1800 AE Alkmaar
 T (072) 547 57 57
 F (072) 547 57 50

Nota

 Aannemingsbedrijf L.v.d. Wal b.v.
 t.a.v. De heer L. v.d. Wal
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

 Notanummer
 1021001785

 Projectnummer
 126715

 Debiteurnummer
 7555

 Plaats en datum
 ALKMAAR, 26 augustus 2002

Omschrijving

Bedragen

 Divisie Advies & Techniek
 Handelsregister
 Utrecht nr. 30129769

 Betreft: kosten inzake het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van
 het onderzoek naar de natuur en soortenbeleid Nesbos te Wervershoof. Een en
 ander conform onze offerte met nummer 24/34781/b. d.d. 25 maart 2002 en
 uw opdrachtbevestiging van 4 april 2002.

De en tevens laatste termijn: 30% van € 7.400,00

EUR 2.220,00

Fact. nr.	Gront 09
Fact. nr.	3118
Fact. nr.	61000
Werkorder soort	70
Werkorder	1005
Kst. groep	40
Kst. soort	0004
Plaats	WU
Plaats	WU

Bankrelaties:

 ING Bank, Utrecht
 67.46.87.051

 G-Rekening
 ING Bank 99.60.32.517

 BTW-nummer
 NL800289596B11

Betaling binnen 30 dagen

Grondslag BTW EUR 2.220,00

BTW 10-00% EUR 421,80

Totaal EUR 2.641,80

Betaald p/Bank 0-8 OKT. 2002

 Verzoeken bij betaling
 nota- en debiteurnummer
 te vermelden



DECLARATIE

Helder Vastgoed Ontwikkeling bv i.o.
T.a.v. de heer L. van der Wal sr.
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Alynia Architecten Harlingen b.v. BNA
Noorderhaven 47, Harlingen
Postbus 187
8860 AD Harlingen
telefoon: 0517 413 333
fax: 0517 419 766
E-mail: alynia@harlingen.alynia.nl

datum: Harlingen, 8 oktober 2002
projectnr.: 4248
betreft: Wervershoof, appartementen, nieuwbouw
declaratienr.: 02.09.30.369

Locatie Werkhoven:
Beverweertseweg 50, Werkhoven
Postbus 15
3980 CA Bunnik
telefoon: 0343 477 333
fax: 0343 477 688
E-mail: alynia@werkhoven.alynia.nl

Hierbij zenden wij u een declaratie inzake onze architectenwerkzaamheden.

DECLARATIE

Meerwerk t.b.v. 3-D draadmodel 24 uur à € 50,- € 1.200,00

Sub-totaal	€	1.200,00
BTW 19%	€	228,00
Totaal te voldoen	€	<u>1.428,00</u>

Wij verzoeken u dit bedrag over te maken op rekeningnummer: 11.93.94.391, Rabobank te Harlingen

Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepassing van de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect (SR 1997), met daarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, zoals deze zijn gedeponseed ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam onder nummer 230/1996. KvK Leeuwarden 01064629.
Alynia vestigingen: Harlingen, Werkhoven, 's-Hertogenbosch, Kleve (D)



INGEKOMEN 07 OKT. 2002

(7)

harolds grafik bv

Burg. van Walsumweg 730, 3011 MZ Rotterdam, Postbus 22048 3003 DA Rotterdam, Tel. 010 - 412 05 12, Fax 010 - 411 33 21, E-mail: verkoop@harolds.nl

FAKTUUR

HELDERSE BETONMORTEL CENTRALE
NIJVERHEIDSWEG 6
1785 AA DEN HELDER
J.A. VAN DER WAL

Fakt.nr. : 20023566
Faktuurdatum : 30-09-02
Clientnummer : 5957

GEBOEKT

nummer	aantal	prijs	korting	omschrijving	bedrag
52839	5	5,76		FOAMBOARD 70X100 ZW/WIT	28,78
	5	1,51	15,0	5MM SPEC.PRIJS	6,43
	1	8,08		AFDEKFLIE 70X100	8,08
				PER NPD VERSTUURD	
				BESTELD DOOR J.VAN DER	
				WAL	
	1	3,40		ADM.KOSTEN	3,40

NR.39
26-10-02

Fakt. nr.	HAROLD 379
Grootb. nr.	17001/61000/40/4005/40/0004
Werkordersoort	
Werkorder	
Kst. groe.	
Kst. loc.	
Acc. d.	
Acc. d.	

Totaal excl. BTW : 46,69
Totaalbedrag BTW 6,0% :
Totaalbedrag BTW 19,0% : 8,87
Totaalbedrag in EUR : 55,56
=====

FAKTUURNUMMER : 20023566
DATUM : 30-09-02
CLIENTNUMMER : 5957

Betaaltermijn in dagen : 30

BIJ VERZAMELFACTUREN MET EEN GOEDERENWAARDE ONDER DE 45,00
EURO EX.BTW WORDT 3,40 EURO EX.BTW ADM.KOSTEN IN REKENING
GEBRACHT!!

Bij betaling graag debiteurnummer en factuurnummer vermelden. Bank ABN•AMRO: 42.67.05.777. K.v.K. nr.: 24151627. BTW/VAT nr.: NL007108527 B

F a c t u u r

R A A P

Archeologisch Adviesbureau

L. van der Wal & Zn B.V.

Postbus 52

1780 AB DEN HELDER

project: WENE/3121/eind
cumulatief gefactureerd: 100 %
orderomschrijving: IAV Nesbos
uw contactpersoon: dhr. L. van der Wal

debiteurnummer: 100727
factuurnummer: 20030159
factuurdatum: 21 02 2003
vervaldatum: 07 03 2003

omschrijving	opdrachtsom	BTW % termijnkorting	netto bedrag
eindfactuur 100%	2.603,00	19,0	2.603,00

Reg. nr.	Raap 01
Fakt. nr.	542
Grootb. nr.	61000
Werkordersoort	70
Werkorder	7005
Werkgroep	40
Werksoort	0004

GEBOEKT

Totaalbedrag ex BTW : 2.603,00

Totaal BTW-bedrag : 494,57

Totaal : 3.097,57
prijs in euro

betaling binnen 14 dagen

onder vermelding van 100727 /20030159

Betaald p.Bank 17 APR. 2003

24-2-2003.

postadres hoofdkantoor: Postbus 1347, 1000 BH AMSTERDAM
registratie: KvK Amsterdam 34137810
telefoon: 020 463 48 48 fax: 020 463 49 49 e-mail: r.sluis@raap.nl

Postbankrekening 48 95 648
ABN-AMRO rekening 54 02 69 581

01 jul 05 08:34

0299 666427
L. Kuipers

0299-666427

p. 1



LZI

INVESTMENTS BV
DEN HELDER

6

FAXBERICHT

Aan : Bouwbedrijf van der Wal & Zn. b.v.
 T.a.v. : de heer L. van der Wal
 Telefaxnummer : 0223-632517
 Van : L. Kuipers
 Pagina's : 5 (inclusief deze pagina)
 Datum : 1 juli 2005
 Betreft : project Wervershoof

Geachte heer Van der Wal, beste Luc,

Bijgaand de 4 facturen van Milo Kroone, van Van Diepen Van der Kroeff Advocaten, inzake de kwestie Stamborg. De facturen zijn inmiddels enkele jaren oud en er wordt op betaling aangedrongen.

Wij hebben vanmorgen afgesproken dat jij voor betaling van het openstaande bedrag ad € 4.026,72 direct na het weekeinde zult zorgdragen.

Wij zullen Van Diepen Van der Kroeff Advocaten, i.c. Nicole Roelfsema, berichten van de op handen zijnde betaling.

Met vriendelijke groet en goed weekeinde,
 LZI Investments b.v.

Betaald p. Bank 07 JULI 2005

€ 4.026,72

Lolke

L. Kuipers

GEBOEKT

gezien uit

01/07/05 *Q*

Rit	
Filia	
Gro	61000
Werk	70
Werk	7005
Ver	40
K	0004
Acc	
Acc. en	



INGEKOMEN 09 FEB. 2007

sector: Middelen
 ambtenaar: Krijn de Haan
 doorkiezen: 587123

Aan Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal & Zn. BV
 Postbus 52
 1780 AB Den Helder

01

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

datum: 7 februari 2007

onderwerp: Nota stedenbouwkundige 2006

GEBOEKT

Geachte mijnheer/mevrouw,

Hierbij brengen wij u in rekening, conform afspraak, de kosten van de stedenbouwkundige inzake Hotelplan Nesbos over het jaar 2006.

Totale kosten exclusief BTW	€ 3.097,81
BTW 19 %	€ 588,59
Totaal te voldoen	€ 3.686,40

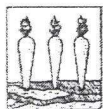
Wij verzoeken u vriendelijk dit bedrag te voldoen door overmaking op ons BNG-bankrekeningnummer 2850.09.362

Wij danken u voor uw medewerking.

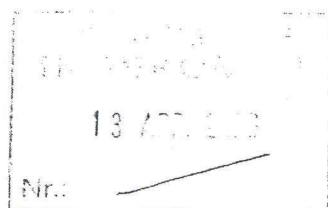
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
 Namens dezen, het hoofd sector Middelen,
 J.J. de Lange.

Reg. nr.	GPM 05
Fak. nr.	4142
G. nr.	61000
W. nr.	10
W. nr.	1005
K. nr.	0110
W. nr.	0004
Acc. Ink.	
Acc. Dir.	



Gemeente Wervershoof
 Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof
 T 0228-587171 F 0228-581024
 I info@wervershoof.nl I www.wervershoof.nl



buro fijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

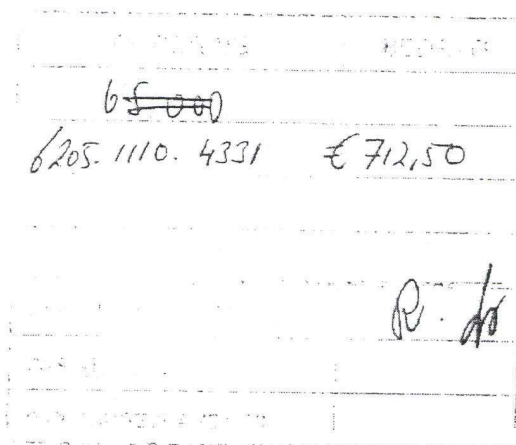
Stania State • Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
 t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
 e info@burovijn.nl • i www.burovijn.nl
 ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
 KvK 01042957 • BTW NL 810046787 B 01

Gemeente Wervershoof
 Postbus 41
 1693 ZG WERVERSHOOF

Factuur

Factuurnummer : 60201 Factuurdatum : 12-04-2006
 Projectnummer : 007502 Debiteurnummer : 75
 Omschrijving : WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN
 Periode : 03

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
2,00	Overleg	€ 107,00	€ 214,00
5,00	Beleidsvorming	€ 92,00	€ 460,00
1,00	Diverse onkosten		€ 38,50



Totaalbedrag exclusief BTW : € 712,50
 Totaal 19,0 % BTW-bedrag : € 135,38
 =====
 Totaal te voldoen : € 847,88

Betalingstermijn: 3 weken

Kopie gem.

Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF

buro fijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Strania State - Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
e info@burovijn.nl • i www.burovijn.nl
ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
KvK 01042957 • BTW NL 810046787 B01

WERVERSHOOF
INGEKOMEN
18 MEI 2006
Nr.: _____

Factuur

Factuurnummer : 60330 Factuurdatum : 17-05-2006
Projectnummer : 007502 Debiteurnummer : 75
Omschrijving : WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN
Periode : 04

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
3,70	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 292,30
7,00	Beleidsvorming	€ 92,00	€ 644,00
1,50	Tekenwerk	€ 53,00	€ 79,50
2,00	Voorschriften	€ 67,00	€ 134,00

CODERING	BEDRAG
62.051.110	
4331	€ 1149,80
PAR. AANGEW. AMBT.	
PAR. AFD. CHEF	
PAR. AANGEW. AMBT. FIN.	

R 2

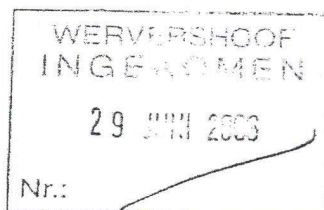
Totaalbedrag exclusief BTW : € 1.149,80
Totaal 19,0 % BTW-bedrag : € 218,46
=====

Totaal te voldoen : € 1.368,26

Betalingstermijn: 3 weken

Suppe gen

Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF



buro wijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Stania State • Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
e info@burovijn.nl • i www.burovijn.nl
ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
KvK 01042957 • BTW NL 810046787 B 01

Factuur

Factuurnummer	:	60471	Factuurdatum	:	28-06-2006
Projectnummer	:	007502	Debiteurnummer	:	75
Omschrijving	:	WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN			
Periode	:	05			

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
0,30	Tekenwerk	€ 53,00	€ 15,90
1,70	Coördinatie	€ 67,00	€ 113,90
0,60	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 47,40
1,00	Diverse onkosten		€ 134,46

CODEERING	BEDRAG
62.051.110	
4331	€ 311,66

R2

dp

Totaalbedrag exclusief BTW	:	€	311,66
Totaal 19,0 % BTW-bedrag	:	€	59,22
Totaal te voldoen	:	€	370,88

Betalingstermijn: 3 weken



adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Stania State - Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
 t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
 e info@buroviijn.nl • i www.buroviijn.nl
 ABN AMRO 55 03 12 631 • Postbank 386 99 21
 KvK 01042957 • BTW NL 8100 46787 B 01

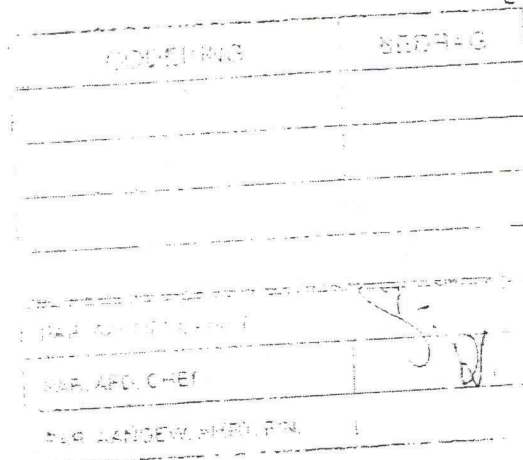
Gemeente Wervershoof
 Postbus 41
 1693 ZG WERVERSHOOF



Factuur

Factuurnummer : 60819 Factuurdatum : 24-10-2006
 Projectnummer : 007502 Debiteurnummer : 75
 Omschrijving : WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN
 Periode : 03

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
5,00	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 395,00
2,00	Beleidsvorming	€ 92,00	€ 184,00
1,00	Diverse onkosten	€	€ 107,00
0,30	Coördinatie	€ 67,00	€ 20,10



Totaalbedrag exclusief BTW : € 706,10
 Totaal 19,0 % BTW-bedrag : € 134,16
 =====
 Totaal te voldoen : € 840,26

Betalingstermijn: 3 weken

buro fijn

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw

Gemeente Wervershoof
Postbus 41
1693 ZG WERVERSHOOF

WERVERSHOOF
INGEKOMEN

22 NOV. 2006

Nr.: _____

Stania State • Postbus 81 9062 ZJ Oenkerk
t (058) 256 25 25 • f (058) 256 40 40
e info@burovijn.nl • i www.burovijn.nl
ABN AMRO 58 03 12 631 • Postbank 386 99 21
KvK 01042957 • BTW NL 8100 46787 B 01

Lepe ym

Factuur

Factuurnummer : 60951
Projectnummer : 007502
Omschrijving : WERVERSHOOF HOTELPLAN NESBOS UITWERKINGSPLAN
Periode : 10

Factuurdatum : 21-11-2006
Debiteurnummer : 75

Aantal	Omschrijving	Tarief	Nettobedrag
1,00	Diverse onkosten		€ 122,45
0,80	Tekenwerk	€ 53,00	€ 42,40
0,20	Coördinatie	€ 67,00	€ 13,40
0,50	Toelichting/beleidsvorming	€ 79,00	€ 39,50

CODERING	BEDRAG
62 051.110	
4331	€ 217,75

R2

W. J.

Totaalbedrag exclusief BTW : € 217,75
Totaal 19,0 % BTW-bedrag : € 41,37
=====

Totaal te voldoen : € 259,12

Betalingstermijn: 3 weken



sector: Middelen
 ambtenaar: Krijn de Haan
 doorkiezen: 587123

GEBOEKT

INGEKOMEN 31 DEC. 2007

Aannemingsbedrijf L. vd Wal en Zn BV

Postbus 52

1780 AB Den Helder

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

datum: 19 december 2007

onderwerp: Stedebouwkundige kosten 2007

Geachte mijnheer/mevrouw,

Hierbij brengen wij in rekening, conform afspraak, de gemaakte stedebouwkundige kosten inzake het Hotelplan Nesbos over het jaar 2007.

Totale kosten	€ 3.252,97
BTW 19 %	€ 618,06
Totaal te voldoen	<u>€ 3.871,03</u>

De facturen zijn in kopie bijgevoegd.

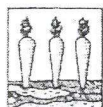
Wij verzoeken u vriendelijk dit bedrag te voldoen door overmaking op ons BNG-bankrekeningnummer 2850.09.362.

Wij danken u voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
 Namens dezen, het hoofd sector Middelen,
 J.J. de Lange.

Reg.	Geme 05
F.	5880
C.	61000
W.	70
W.	4005
Ks.	840
	0004



Gemeente Wervershoof
 Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof
 T 0228-587171 F 0228-581024
 I info@wervershoof.nl I www.wervershoof.nl



sector: Middelen
ambtenaar: Krijn de Haan
doorkiezen: 587123

GEBOEKT

INGEKOMEN 31 DEC. 2007

Aannemingsbedrijf L. vd Wal en Zn BV

Postbus 52

1780 AB Den Helder

uw brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

datum: 31 december 2007

onderwerp: Stedebouwkundige kosten 2007 (nagekomen nota)

Geachte mijnheer/mevrouw,

Hierbij brengen wij in rekening, conform afspraak, de gemaakte stedebouwkundige kosten inzake het Hotelplan Nesbos over het jaar 2007. Het betreft een nagekomen nota van Buro Vijn.

Totale kosten	€ 388,00
BTW 19 %	€ 73,72
Totaal te voldoen	<u>€ 461,72</u>

De factuur is in kopie bijgevoegd.

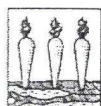
Wij verzoeken u vriendelijk dit bedrag te voldoen door overmaking op ons BNG-bankrekeningnummer 2850.09.362.

Wij danken u voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
Namens dezen, het hoofd sector Middelen,
J.J. de Lange.

Reg. nr.	Geme 05
Functie	5881
Geboortedatum	61000
Woningnummer	90
Woningnummer	1005
Stad	040
Postcode	0004



Gemeente Wervershoof
Raadhuisplein 1 Postbus 41 1693 ZG Wervershoof
T 0228-587171 I 0228-581024
E info@wervershoof.nl I www.wervershoof.nl

Project - Transacties Detail

5. februari 2010

Blad 1

NICO

Project Nr.: 7007005
 Projectpost Boekingsdatum: 01-01-08 - 31-12-09

Boeking datum	Documentnr.	Omschrijving	Leveranciernr. / Klantnr.	Naam	Element	Aantal	Eenheid	Kostprijs	Totale kostprijs	Totale verh.-prijs	Volgnr.
------------------	-------------	--------------	------------------------------	------	---------	--------	---------	-----------	---------------------	-----------------------	---------

Projectnr.: 7007005 Nieuwe Werfverschoof

Kostensoort Onderaanneming

Kostendrager 0003 ONDERAANNEMING ALGEMEEN

08-01-08 ABN005 Kruiver & Creutzberg advies bouwplan

1 5.866,09 5.866,09

8611

Totaal kostendrager 0003 ONDERAANNEMING ALGEMEEN

5.866,09

Totaal kostensoort Onderaanneming

5.866,09

Kostensoort Overig

Kostendrager 0004 OVERIGE KOSTEN ALGEMEEN

23-10-08 BB00127 OVERIGE KOSTEN ALGEMEEN

12-12-08 ABN233 Kruiver & Creutzberg techn. 20082507 in

01-07-08 ABN122 Kruiver & Creutzberg april/mei 2009

14-10-08 ABN08180 Kruiver & Creutzberg declaratie 2008214

1 188.207,66

188.207,66

2801

1 542,06

542,06

8228

1 954,45

954,45

22786

1 771,12

771,12

28887

190.478,19

Totaal kostendrager 0004 OVERIGE KOSTEN ALGEMEEN

Kostendrager 0104 VOOR HET WERK GELD.VOORWAARDEN

27-11-08 IF03558 Gronthof quick scan natuur

31-12-08 IF03137 Uren per 22-11/01-12-2008

08-03-08 IF00849 Advies bouwplan 01-01 t/m 08-02-08

29-04-08 IF01736 Declaratie advies bouwplan 10-02/21-04-

09-12-08 IF035012 Kruiver & Creutzberg/uren 22-04 t/m 24-

31-12-08 IF035289 Kruiver & Creutzberg/advies bouwplan 25-

LE0514 Gronthof nederland B.V.

LE0628 Kruiver & Creutzberg advocaten

LE0625 Kruiver & Creutzberg advocaten

LE0629 Kruiver & Creutzberg advocaten

LE0628 Kruiver & Creutzberg advocaten

LE0628 Kruiver & Creutzberg advocaten

2.350,00

1.135,53

373,17

2.140,32

2.829,75

1.861,10

7436

9571

13680

17617

32609

33759



INGEKOMEN 27 NOV. 2008

Nota

Aannemingsbedrijf L.v.d. Wal b.v.
t.a.v. De heer L. v.d. Wal
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Noordwest
Locaties: Alkmaar, Lelystad

Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
E noordwest@grontmij.nl

Grontmij Nederland B.V.
Handelsregister
30129769

Bankrelatie
ING Bank, Amsterdam
67.46.87.051
G-Rekening
99.60.32.517

Notanummer
1021025241

Projectnummer
250624

Debiteurnummer
7555

BTW-nummer
NL802197486B01
IBAN
NL14INGB0674687051
BIC: INGBNL2A

Datum
26 november 2008

GEBOEKT

Omschrijving

Betreft: kosten inzake het verrichten van werkzaamheden met betrekking tot het aanpassen van de quick scan natuur Nesbos. Een en ander conform onze offerte met nummer L80221, d.d. 21 februari 2008.

Bedragen

Te declareren

EUR

2.350,00

Reg. nr.	Grontmij 01
Fak. nr.	5558
Gr. nr.	70070050104
We.	
Kst. 0.000	
Acc.	
Acc. l.	

Betaling binnen 30 dagen
Uw BTW-nummer

Grondslag BTW	BTW %	BTW bedrag
2.350,00	19,00% EUR	446,50

Totale EUR 2.796,50

Bij betaling nota- en debiteurnummer vermelden

www.grontmij.com

G. Creutzberg

Van: L.Kuipers (LZI) [lkuipers@lzivastgoed.nl]
Verzonden: donderdag 14 juni 2012 16:54
Aan: G. Creutzberg
CC: Ult van der Wal
Onderwerp: RE: kosten en opbrengsten overzichten Wervershoof

Gerben,

De externe kosten van LZI betreffen de posten zoals deze op de facturen van PHC uit 1997-2000 zijn vermeld:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Kosten Alynia Architecten (ook de eerste studies van Stamborg) | € 94.790,15 |
| 2. Kosten Houthoff Buruma (Habitat en Vogelrichtlijn) | € 20.926,35 |
| 3. Kosten PHC (eigen en uitbesteed bouwmanagement) | € 72.604,83 |

Tot zover.

Groet,
 Lolke

Van: L.Kuipers (LZI) [mailto:lkuipers@lzivastgoed.nl]
Verzonden: donderdag 14 juni 2012 16:15
Aan: Gerben Creutzberg
CC: Ult van der Wal
Onderwerp: kosten en opbrengsten overzichten Wervershoof

Dag Gerben,

Ik heb met Ult gezeten voor de kosten- en opbrengstenoverzichten. Zie hiervoor de bijlage.

De kosten van Van der Wal en LZI zijn zichtbaar gemaakt in de componenten:

1. Out of pocket kosten
2. Interne verreken uren
3. Rente over beide bedragen

En bedragen in totaal:

Van der Wal incl. rente	€ 285.958
en LZI inclusief rente	€ 345.617

De winstderving bedraagt € 1.683.326, zijnde 15,3% van de bruto opbrengst.

Wat ons betreft mag de brief op basis van deze posten worden verzonden.

Groet,
 Lolke

____ Informatie van ESET NOD32 Antivirus, versie van database viruskenmerken 7221
 (20120614) _____

Het bericht is gecontroleerd door ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset.com>

21-6-2012



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

Aan Leopoldina Z Investments B.V.
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 97.143

Hoofddorp, 01 december 1997

wegens verrichte werkzaamheden t.b.v. het project Wervershoof
door dhr. S. Ybema van Alynia te Harlingen voor 1997

Hfl. 59.525,00

Omzetbelasting 17,5%

- 10.416,88

TOTAALHfl. 69.941,88

Betaling vindt plaats door verrekening met openstaande facturen inzake uren dhr. L. Kuipers



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

Aan Leopoldina Z Investments B.V.
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 98.12.025

Betreft: Wervershoof

Hoofddorp, 15 december 1998

wegens doorbelasting van de kosten van Alynia Architecten B.V. m.b.t.
het project Wervershoof over de periode 1998

Hfl. 72.350,00

Omzetbelasting 17,5%

- 12.661,25

TOTAAL

Hfl. 85.011,25

Gaarne betaling binnen 15 dagen!

met vriendelijke groet,
Projektmatige Huisvesting en Coördinatie B.V.
Ing. Th. Kenter
directeur



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
T.a.v. de heer L. Kuipers
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 99.06.008

Hoofddorp, 01 juli 1999

Uren Alynia Architecten betreffende Wervershoof
te verrekenen over het eerste halfjaar van 1999 zoals besproken/
inclusief werkzaamheden Rugschool, Boehm-Keppel

Hfl. 51.015,00

Omzetbelasting 17,5%

- 8.927,63

TOTAALHfl. 59.942,63 ✓

Betaling gaarne binnen 14 dagen.



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LZI 99.12.013
Appartementencomplex Wervershoof

Hoofddorp, 20 december 1999

Kosten 2^{de} halfjaar 1999 Alynia Architecten de heren Ybema en Meagher
door te belasten aan LZI vast
incl. appartementen, rugschool, restaurant

Hfl. 26.000,00

Btw 17,5%

- 4.550,00

TOTAAL

Hfl. 30.550,00 ✓

Betaling binnen 14 dagen!

"Bentley House" Beukenhorst-Oost Wegalaan 2 2132 JC Hoofddorp Telefoon 023-5560667 Telefax 023-5560668
Handelsregister Kamer van Koophandel te Hoofddorp 34099632.



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
T.a.v. de heer L. Kuipers
Boterzwin 4118
1788 WT JULIANADORP

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LK 99.11.013
Wervershoof

Hoofddorp, 15 november 1999

Kosten Houthoff Advocaten Amsterdam 1998 en 1999
door de heren Van Wassenauer van Katwijk en Hertzberger
deel LZI

Hfl. 46.115,60

Btw 17,5%

- 8.070,23

TOTAAL

Hfl. 54.185,83

*LZI heeft ook facturen
ontvangen. Doe ze met*

Intern verrekenen op project Wervershoof!



PROJEKTMATIGE HUISVESTING en COÖRDINATIE

LZI Investments B.V.
 Boterzwin 4118
 1788 WT JULIANADORP

Hoofddorp, 01 juni 2000

FACTUUR

Factuurnummer: PHC/LZI 00.06.002
 afrekening uren PHC
 op project Wervershoof

wegens doorbelasting van de bestede uren en inzet door PHC inzake het
 project Wervershoof

€ 72.604,83 NLG 160.000,00

Btw 17,5%

- 12.705,84 - 28.000,00

TOTAAL

€ 85.310,67 NLG 188.000,00

Te verrekenen!



Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Advocaatkosten excl. BTW tot en met 10 februari 2010:

€ 1.365,00
€ 5.656,09
€ 1.135,58
€ 373,17
€ 2.140,32
€ 954,45
€ 771,12
€ 2.829,75
€ 1.661,10
€ 1.200,00

€ 18.086,58

Advocaatkosten vanaf 10 februari 2010 tot en met heden p.m.

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer
		20070896
		Debiteurnummer
		1454
		Datum
		09 mei 2007

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 3 april 2007 tot en met 12 april 2007 (C);
 6,5 uur à € 200,00;

Honorarium	BTW 19,00%	1.300,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	65,00
Subtotaal		1.365,00
BTW 19,00% over 1.365,00		259,35
Totaal BTW bedrag		259,35
Te voldoen	EUR	1.624,35

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet.

Declaratienummer	20070896
Declaratiedatum	09/05/07
Dossier	Van der Wal / Gem. Wervershoof

0000 0068
 2007 0896

1624 35

6820 0708 96

1624 35

Datum:

09/05/07

Declaratie:

20070896

Dossier:

30098

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
Declaratie 20070896

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
03/04/07	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
05/04/07	1:45	conferentie cliënt elders	G. Creutzberg	
05/04/07	0:10	telefoon derde	G. Creutzberg	gem. Wervershoof
09/04/07	1:00	bestudering	G. Creutzberg	dossier
10/04/07	0:45	bestudering	G. Creutzberg	dossier
11/04/07	0:45	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
11/04/07	0:45	conferentie cliënt kantoor	G. Creutzberg	
12/04/07	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. Kuipers
12/04/07	1:00	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	

Totaal 6:30

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer 20082506
		Debiteurnummer 1454
		Datum 28 november 2008

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 13 april 2007 tot en met 21 november 2008 (C);
 mr. Creutzberg: 13,41 uur à € 200,00 ~ mr. Muurlink: 0,25 uur à € 200,00;
 mr. Van de Reep: 15,17 uur à € 175,00;

Honorarium	BTW 19,00%	5.386,75
Kantoorkosten	BTW 19,00%	269,34
Subtotaal		<u>5.656,09</u>
BTW 19,00% over 5.656,09	1.074,66	
Totaal BTW bedrag		<u>1.074,66</u>
Te voldoen	EUR	<u>6.730,75</u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20082506

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
02/09/08	1:20	conferentie elders	G. Creutzberg	
12/09/08	2:00	bestudering	G. Creutzberg	dossier cl.
12/09/08	0:05	telefoon derde	G. Creutzberg	gem. Wervershoof
12/09/08	0:05	intern overleg	G. Creutzberg	RM
12/09/08	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. vd Wal sr.
12/09/08	0:15	overleg	R. Muurlink	GC
16/09/08	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	
23/09/08	0:05	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. vd Wal sr.
23/09/08	0:05	diverse correspondentie	G. Creutzberg	e-mail
01/10/08	0:15	schriftelijk advies	G. Creutzberg	per e-mail
06/10/08	0:10	intern overleg	G. Creutzberg	PvdR
06/10/08	0:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	jurispr.
06/10/08	0:10	intern overleg	P.D. van de Reep	
06/10/08	3:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
07/10/08	1:00	schriftelijk advies	G. Creutzberg	memo
07/10/08	0:05	telefoon derde	G. Creutzberg	gemeente
07/10/08	0:05	brief aan cliënt	G. Creutzberg	e-mails
07/10/08	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
08/10/08	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
08/10/08	1:30	conferentie cliënt kantoor	G. Creutzberg	
08/10/08	0:15	diverse correspondentie	G. Creutzberg	e-mails
09/10/08	0:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
16/10/08	0:30	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
16/10/08	1:45	conferentie cliënt kantoor	P.D. van de Reep	
17/10/08	0:20	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
17/10/08	0:40	schriftelijk advies	P.D. van de Reep	
20/10/08	1:00	schriftelijk advies	P.D. van de Reep	
23/10/08	1:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
28/10/08	0:05	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
04/11/08	0:10	intern overleg	G. Creutzberg	PvdR
04/11/08	0:10	intern overleg	P.D. van de Reep	mr g creutzberg
06/11/08	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
06/11/08	0:10	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
06/11/08	0:15	bestudering	P.D. van de Reep	raadsverslagen
07/11/08	0:30	bestudering	P.D. van de Reep	
10/11/08	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	raadpleging dossier
12/11/08	1:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
12/11/08	3:30	conferentie elders	G. Creutzberg	W'hoof incl. voorbesp
13/11/08	3:30	conferentie elders	P.D. van de Reep	incl. reistijd en voc
20/11/08	0:10	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
21/11/08	0:40	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	

Totaal 28:50

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V.
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20082873
		Debiteurnummer	1454
		Datum	31 december 2008

Tussentijdse declaratie wegens voor u verrichte werkzaamheden in de periode van 22 november 2008 t/m 31 december 2008, mr. G. Creutzberg 3,08 uren à € 200,- en mr. P. van de Reep 2,66 uren à € 175,- (RPP)

Honorarium	BTW 19,00%	1.081,50
Kantoorkosten	BTW 19,00%	54,08
Subtotaal		1.135,58
BTW 19,00% over 1.135,58	215,76	
Totaal BTW bedrag		215,76
Te voldoen	EUR	1.351,34

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10a

T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8a

T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354

Rabobank 30.31.86.232

IBAN-nr.: NL34RABO0303186232
BIC-nr.: RABONL2U

BTW-nr.: NL 0073.23.657.B.01

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
Declaratie 20082873

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
28/11/08	0:30	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	concept brf. a W'hoof
01/12/08	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
15/12/08	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
15/12/08	0:05	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
16/12/08	0:15	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
16/12/08	2:00	conferentie cliënt kantoo	G. Creutzberg	
16/12/08	2:00	conferentie cliënt kantoo	P.D. van de Reep	
16/12/08	0:15	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
22/12/08	0:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	

Totaal 5:45

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem: Wervershoof	Declaratienummer	20090438
		Debiteurnummer	1454
		Datum	06 maart 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 1 januari 2009 tot en met 9 februari 2009 (C);
 mr. Creutzberg: 0,58 uur à € 200,00 ~ mr. Van de Reep: 1,33 uur à € 180,00;
 uurtarief mr. Van de Reep per 1 januari 2009 geïndexeerd;

Honorarium	BTW 19,00%	355,40
Kantoorkosten	BTW 19,00%	17,77
Subtotaal		<u>373,17</u>
BTW 19,00% over 373,17		70,90
Totaal BTW bedrag		<u>70,90</u>
Te voldoen	EUR	<u>444.07</u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20090438

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
05/01/09	0:15	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
15/01/09	0:20	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	
15/01/09	0:25	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	aanp. + schadebedrag
15/01/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
16/01/09	0:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
04/02/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
06/02/09	0:10	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	provincie
06/02/09	0:10	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	gemeente (mr. Loomans
09/02/09	0:10	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
09/02/09	0:10	diverse correspondentie	P.D. van de Reep	

Totaal 1:55

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V.
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer
		20090854
		Debiteurnummer
		1454
		Datum
		27 april 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 10 februari 2009 tot en met 21 april 2009 (C);
 mr. Creutzberg: 3,17 uur à € 200,00 ~ mr. Van de Reep: 7,08 uur à € 180,00;
 reistijd: 1 uur à € 130,00;

Honorarium	BTW 19,00%	2.038,40
Kantoorkosten	BTW 19,00%	101,92
Subtotaal		<u>2.140,32</u>
BTW 19,00% over 2.140,32		406,66
Totaal BTW bedrag		406,66
Te voldoen	EUR	<u>2.546,98</u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20090854

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
03/03/09	0:10	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
05/03/09	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
13/03/09	0:05	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
13/03/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
13/03/09	0:10	intern overleg	P.D. van de Reep	
16/03/09	0:05	brief van cliënt	P.D. van de Reep	
26/03/09	0:15	brief van cliënt	P.D. van de Reep	
31/03/09	2:00	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
31/03/09	0:20	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
14/04/09	1:30	bestudering	G. Creutzberg	
14/04/09	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	
14/04/09	0:15	intern overleg	P.D. van de Reep	
16/04/09	0:10	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	concept PvdR
16/04/09	0:40	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
16/04/09	0:10	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
17/04/09	0:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
17/04/09	1:00	conferentie cliënt kantoor	G. Creutzberg	
17/04/09	1:00	conferentie cliënt kantoor	P.D. van de Reep	
17/04/09	0:20	voorbereiding conferentie	P.D. van de Reep	
17/04/09	1:00	reistijd	P.D. van de Reep	
21/04/09	1:00	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	

Totaal 11:15

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V.
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20091162
		Debiteurnummer	1454
		Datum	08 juni 2009

Tussentijdse declaratie wegens voor u verrichte werkzaamheden in de periode van 22 april 2009 t/m 12 mei 2009, mr. G. Creutzberg 1,17 uren à € 200,- en mr. P.D. van de Reep 3,75 uren à € 180,- (RPP)

Honorarium	BTW 19,00%	909,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	45,45
Subtotaal		954,45
BTW 19,00% over 954,45	181,35	
Totaal BTW bedrag		181,35
Te voldoen	EUR	1.135,80

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10a

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8a

Rabobank 30.31.86.232

IBAN-nr.: NL34RABO0303186232
BIC-nr.: RABONL2U

T 072 - 512707 - F 072 - 512657

T 0223 - 660014 - F 0223 - 660354

BTW-nr.: NL 0073.23.657.B.01

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20091162

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
23/04/09	1:30	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	2maal (prov en looma prov verordening concepten PvdR
23/04/09	0:30	voorbereiden zitting	P.D. van de Reep	
24/04/09	1:00	diverse correspondentie	G. Creutzberg	
24/04/09	0:15	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	
28/04/09	0:25	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
11/05/09	0:10	brief aan wederpartij	G. Creutzberg	mr loomans
11/05/09	0:40	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	ziengs provincie
11/05/09	0:10	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
12/05/09	0:10	telefoon derde	P.D. van de Reep	
12/05/09	0:05	brief aan wederpartij	P.D. van de Reep	

Totaal 4:55

Knuwer & Creutzberg

A d v o c a t e n

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
Postbus 52
1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer 20092148
		Debiteurnummer 1454
		Datum 07 oktober 2009

Tussentijdse declaratie wegens voor u verrichte werkzaamheden in de periode van 1 juni 2009 t/m 25 augustus 2009, 4,08 uren à € 180,- (RPP)

Honorarium	BTW 19,00%	734,40
Kantoorkosten	BTW 19,00%	36,72
Subtotaal		771,12
BTW 19,00% over 771,12	146,51	
Totaal BTW bedrag		146,51
Te voldoen	EUR	917,63

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Kantoor Alkmaar
Postbus 75 - 1800 AB Alkmaar
Comeniusstraat 10a

T 072 - 5127117 - F 072 - 5126957

Kantoor Den Helder
Postbus 42 - 1780 AA Den Helder
Drs. F. Bijlweg 8a

T 0223 - 660114 - F 0223 - 660354

Rabobank 30.31.86.232

IBAN-nr.: NL34RABO0303186232
BIC-nr.: RABONL2U

BTW-nr.: NL 0073.23.657.B.01

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
Declaratie 20092148

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
11/06/09	0:10	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	provincie
11/06/09	0:10	diverse correspondentie	P.D. van de Reep	
11/06/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
25/06/09	0:05	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
25/06/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
09/07/09	0:25	brief van wederpartij	P.D. van de Reep	
09/07/09	0:10	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
14/07/09	0:10	telefoon cliënt	P.D. van de Reep	
11/08/09	1:15	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
14/08/09	0:20	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
25/08/09	1:10	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	

Totaal 4:05

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer 20092731
		Debiteurnummer 1454
		Datum 08 december 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 22 april 2009 tot en met 24 november 2009 (C);
 mr. Creutzberg: 6,5 uur à € 200,00 ~ mr. Van de Reep: 7,75 uur à € 180,00;

Honorarium	BTW 19,00%	2.695,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	134,75
Subtotaal		<u>2.829,75</u>
BTW 19,00% over 2.829,75		537,65
Totaal BTW bedrag		<u>537,65</u>
Te voldoen	EUR	<u><u>3.367,40</u></u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
 Declaratie 20092731

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
01/10/09	0:05	brief aan cliënt	P.D. van de Reep	
07/10/09	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	PvdR
07/10/09	4:00	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
12/10/09	1:30	ontwerp dagvaarding	G. Creutzberg	
16/10/09	0:40	ontwerp dagvaarding	P.D. van de Reep	
06/11/09	1:00	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
06/11/09	3:00	conferentie elders	G. Creutzberg	
06/11/09	2:00	conferentie cliënt elders	P.D. van de Reep	
06/11/09	0:30	voorbereiding conferentie	P.D. van de Reep	
06/11/09	0:30	dossierbehandeling	P.D. van de Reep	
23/11/09	0:30	telefoon cliënt	G. Creutzberg	
24/11/09	0:15	intern overleg	G. Creutzberg	PD

Totaal 14:15

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer
		20092874
		Debiteurnummer
		1454
		Datum
		31 december 2009

tussentijdse declaratie wegens advies bouwplan
 in de periode 25 november 2009 tot en met 7 december 2009 (C);
 7,91 uur à € 200,00

Honorarium	BTW 19,00%	1.582,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	79,10
Subtotaal		<u>1.661,10</u>
BTW 19,00% over 1.661,10	315,61	
Totaal BTW bedrag		<u>315,61</u>
Te voldoen	EUR	<u>1.976,71</u>

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
Declaratie 20092874

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
01/12/09	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. Kuipers
01/12/09	2:15	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
02/12/09	1:00	voorbereiding conferentie	G. Creutzberg	
02/12/09	2:00	conferentie elders	G. Creutzberg	
02/12/09	2:30	brief aan derde	G. Creutzberg	prvincie incl. best.
Totaal	7:55			

Aannemingsbedrijf L. v.d. Wal en Zn. B.V
 Postbus 52
 1780 AB DEN HELDER

Dossier	30098	Declaratie	
Inzake	Van der Wal / Gem. Wervershoof	Declaratienummer	20100799
		Debiteurnummer	1454
		Datum	09 april 2010

tussentijds declaratie wegens advies bouwplan en opstellen overeenkomsten
 in de periode 8 december 2009 tot en met 10 februari 2010 (C);
 6 uur à € 200,00 ~ uren gematigd

Honorarium	BTW 19,00%	1.200,00
Kantoorkosten	BTW 19,00%	60,00
Verschotten	BTW 0,00%	
- uittreksels KvK		3,00
		3,00
Subtotaal		1.263,00
BTW 19,00% over 1.260,00		239,40
Totaal BTW bedrag		239,40
Te voldoen	EUR	1.502,40

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op rekeningnummer 30.31.86.232.

Knuwer & Creutzberg Advocaten

Declaratiespecificatie

Dossier 30098 Van der Wal / Gem. Wervershoof
Declaratie 20100799

Datum	Tijd	Omschrijving	Medewerker	Toelichting
19/01/10	2:00	bestudering	G. Creutzberg	dossier
20/01/10	5:45	ontwerp dagvaarding	G. Creutzberg	
10/02/10	0:10	telefoon cliënt	G. Creutzberg	dhr. vd Wal sr.
Totaal	7:55			

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-12-33410/Z-11-11587

Datum ontvangst: 18 december 2012

LOOMANS
ADVOCATEN**mr. W.J.M. Loomans**
Advocaat

College van B&W van de gemeente
Medemblik
t.a.v. de heer K. Gutter
de heer mr. W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Lepelaar 4
Postbus 2310
1620 EH HOORN
T (+31) 229 - 54 74 50
F (+31) 229 - 54 74 59
w.loomans@loomansadvocaten.nl
www.loomansadvocaten.nl

Hoorn, 17 december 2012

Inzake : Gemeente Medemblik/Advies Nesbos-hotel
Dossiernummer : 2080113
Onze referentie : 12-00001033/LB/WL

Geacht college, geachte heer Smak,

Gelet op de brief van 11 december 2012 van mr. Creutzberg, ligt thans de vraag voor of ik de gemeente moet adviseren om akkoord te gaan met het betalen van € 300.000,- als schikking in de Nesbos-zaak. Ik rapporteer u dienaangaande als volgt.

1. Het aangaan van een schikking in de orde van grootte zoals de wederpartij thans wenst, is alleen aan de orde wanneer we moeten vrezen dat (1) de gemeente aansprakelijk is voor schade en (2) die schade dus begroot moet worden op € 300.000,- of mèèr.
2. Los van de vraag of Van der Wal als contractpartij moet worden aangemerkt die (ook) bij wanprestatie aanspraak zou kunnen maken op schadevergoeding, blijf ik van mening dat de aansprakelijkheid van de gemeente allerm minst vast staat.
3. De gemeente heeft een inspanningsverplichting op zich genomen. Maar wat houdt die nou precies in? Alleen als we dat weten, kunnen we nagaan of de gemeente toerekenbaar tekort is geschoten.

In onderdeel A van de realiserings-overeenkomst is het eerste deel van de inspanningsverplichting gedefinieerd:

“De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voor handen te doen zijn, met dien verstande, dat niet eerder met de bouw behoeft te worden aangevangen dan nadat ten minste 50% van de te realiseren appartementen reeds zijn verkocht. De gemeente stelt daarbij als voorwaarde, dat het complex dient te zijn gerealiseerd binnen 2 (twee) jaar

Loomans Advocaten is een handelsnaam van de beroepsvereniging WJM Loomans B.V.
Handelsregister 37140294. Elke aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in een voorkomend geval door de betreffende beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd.

Bankrekening
Stichting Beheer Dordengelden
ING Hoorn 67.55.22.137

vanaf de datum waarop van de onderscheidene hierna bedoelde publiekrechtelijke medewerking de laatste is verleend (zie ook artikel M);

Onder publiekrechtelijke medewerking wordt onder meer verstaan:

- het tot stand doen komen van een wijzigingsplan ingevolge het geldende bestemmingsplan;
- het verstrekken van de benodigde bouwvergunning;
- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Wet Milieubeheer;
- het verlenen van medewerking uit hoofde van de Drank- en Horecawet;
- het verlenen van medewerking bij het verkrijgen van ontheffing van de Monumentenwet 1988;
- het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking,

Met dien verstande, dat bij de toepassing van één en ander de gevolgen van eventuele inspraakreacties en/of bezwaren en dergelijke tot andersoortige besluitvorming zou kunnen leiden;”.

Hoewel in die laatste regel enigszins een escape zit, is de inspanningsverplichting niet echt “vrijblijvend”. Artikel R van de overeenkomst luidt immers: “Partijen verplichten zich over en weer om in redelijkheid al datgene te doen wat een vlotte uitwerking van het onderhavige project zal kunnen bevorderen. De partij die aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet voldoet, is aansprakelijk voor de schade, van welke aard dan ook, die daardoor voor de wederpartij ontstaat.”

Bovendien wordt de inspanningsverplichting nog nader ingevuld in artikel S van de overeenkomst (welk artikel op zichzelf gedrochtelijk is geformuleerd):

“Voor wat betreft de gemeente zal de projectontwikkelaar zich tijdens de duur van deze overeenkomsten eerst kunnen beroepen op de geldigheid van met de gemeente gemaakte afspraken, voorzover wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten en de gemeente de eventuele benodigde instemming van de relevante publiekrechtelijke organen – welke buiten de directe invloedssfeer van de gemeente zijn gelegen – heeft verkregen. De gemeente zal zich voor de verkrijging hiervan maximaal inspannen, hetgeen inhoudt dat de gemeente met betrekking tot het definitieve plan de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – die beogen te leiden tot de totstandkoming van het benodigde planologische wijzigingsplan welke noodzakelijk is voor het complex – steeds tijdig in gang zal zetten en vervolgen. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, rekening houdend met haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, alles te doen wat noodzakelijk is om de projectontwikkelaar in staat te stellen de op haar rustende verplichtingen uit deze overeenkomst naar behoren te komen.”

4. Door de uitspraak van de Raad van State zijn we echter ook beland bij artikel P van de overeenkomst:

“Bij onvoorziene omstandigheden:

- zoals bij gewijzigde marktomstandigheden; of
- in geval van wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen alsmede besluiten tot niet of slechts gedeeltelijke goedkeuring c.q. schorsing en vernietiging van besluiten die uit deze overeenkomst voortvloeien – één en ander voor zover het gaat om wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen danwel beslissingen

van een hogere overheid die zich voordoen buiten de invloedssfeer van de gemeente en die van grote invloed zijn en kunnen zijn op de werkingssfeer van deze overeenkomst. Op basis waarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet mag worden verwacht respectievelijk gevergd, zullen partijen met elkaar in overleg treden teneinde te bewerkstelligen dat het complex zoals tot dan toe bekend, alsnog zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm wordt gerealiseerd, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen en doelstellingen van partijen. Onverminderd het bepaalde in artikel O blijft elke partij afzonderlijk eveneens gerechtigd om tot buitengerechtelijke ontbinding over te gaan indien blijkt dat partijen met inachtneming van een redelijke termijn tijdens genoemd overleg geen overeenstemming kunnen bereiken.”

Het is nog niet helemaal duidelijk welke koers de tegenpartij gaat varen. Vast staat – als ik het goed zie – dat partijen geen overeenstemming bereiken over het alsnog in gewijzigde vorm doen uitvoeren van het plan. (Ik wijs daarbij overigens ook op de thans gewijzigde marktomstandigheden.) Als ik het goed zie, heeft de gemeente de overeenkomst nog niet officieel ontbonden. Dat zouden we dan alsnog moeten doen omdat naar mijn mening inmiddels vast staat dat de redelijke termijn inmiddels is overschreden. De gemeente heeft dan dus *het recht* om de overeenkomst te ontbinden. Ik stel voor dat ik de gemeente in dat kader een concept-brief aanlever. Graag uw instructie dienaangaande.

5. Gelet op hetgeen de tegenpartij nu steeds aanvoert (men verwijt de gemeente dat zij fouten heeft gemaakt), denk ik dat de tegenpartij zich niet zozeer meer zal richten op de stelling dat er nog steeds door onderhandeld moet worden (de problematiek van artikel P) maar dat zij zich zal focussen op met name artikel R van de overeenkomst: men stelt dat de gemeente toerekenbaar tekort is geschoten in het nakomen van de inspanningsverplichting en dat de gemeente daarom aansprakelijk is voor de schade. Bij schadevergoeding wegens wanprestatie gaat het overigens inderdaad om het positieve contractbelang: betrokkene moet dan in de situatie worden gebracht alsof de overeenkomst wel correct was uitgevoerd. En dan praten we dus toch ook over gedeerde winst. Wanneer er geprocedeerd wordt op grond van onrechtmatige daad (bijvoorbeeld: het afbreken van onderhandelingen, zie artikel P), gaat het om het negatieve contractbelang: het contract is er niet. En daarom moeten de gemaakte kosten worden vergoed.
6. Het gaat dan dus steeds om de vraag of de gemeente *toerekenbaar* tekort is geschoten. Ik loop de verschillende “beslispunten” even met u na.
 - a. Voor zover men stelt dat de gemeente het project heeft vertraagd, stel ik vast – los van het feit dat de gemeente dat met klem betwist – dat de gemeente niet in verzuim is omdat er op dit punt niet in gebreke is gesteld.
 - b. Voor wat betreft de stelling dat de gemeente had moeten reageren op het streekplan, deel ik de analyse van mr. Smak d.d. 13 december 2012. (Mr. Creutzberg suggereert dus ook ten onrechte dat het plan als zodanig in het streekplan had kunnen worden benoemd.) Wel kan de vraag relevant worden of er op dit moment met een redelijke kans van slagen ontheffing zou kunnen worden verkregen van het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke

Verordening. Die vraag raakt echter, naar mijn mening, niet de problematiek van artikel R maar de problematiek van de opzegging op grond van artikel P.

- c. Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan is onvoldoende aandacht gegeven aan de bepalingen uit de natuurbeschermingswet. Op zichzelf staat vast dat hier een fout is gemaakt. Het besluit tot vaststelling wordt niet genomen (zie artikel 19 j lid 3 Nbw) indien niet wordt voldaan aan de voorschriften van 19g en 19h Nbw. De Raad van State struikelt in dit kader over de wijze waarop het “vooronderzoek” is gedaan. Maar we hebben nog geen antwoord op de vraag: indien het onderzoek/de habitat-toets wel zorgvuldig wordt uitgevoerd, struikelt het wijzigingsplan dan alsnog op grond van het bepaalde in artikel 19g lid 3 Nbw? Als we heel zeker willen zijn dat de gemeente op dit punt niet schadeplichtig is geworden, dan zouden we dat onderzoek alsnog moeten laten doen. Immers, indien de rechter dan zegt dat de gemeente een verwijtbare fout heeft gemaakt, dan zal de rechtbank vervolgens oordelen dat er geen aansprakelijkheid voor schade is omdat het plan toch zou zijn gesneuveld, ook al was de toets correct uitgevoerd.
7. Let wel: vergoeding van schade is alleen aan de orde wanneer de gemeente op alle punten fouten zou hebben gemaakt. Immers, wanneer het met betrekking tot het streekplan (het ontwikkelingsbeeld) niet goed zou zijn gegaan maar de natuurbeschermingswet zou toch in de weg van de realisering van het plan zijn blijven staan, dan was het plan dus toch niet doorgegaan. Ik kan die aansprakelijkheid niet uitsluiten, maar de wederpartij zal er een zeer zware dobber aan hebben om die aansprakelijkheid aangenomen te krijgen.
8. Met betrekking tot de *schade* die de wederpartij nu claimt, stel ik in de eerste plaats vast dat veel posten betrekking hebben op kosten die gemaakt zijn *voordat* de realisatie-overeenkomst werd gesloten. De vraag is dan: zijn die kosten *speculatief* gemaakt? Of zijn die kosten gemaakt omdat men wist dat de gemeente bereid was om een overeenkomst aan te gaan? Ook hier gaat het dus om een nauwkeurige vaststelling van de feiten. In hoeverre was *voor* het sluiten van de realisatie-overeenkomst door de gemeente al vertrouwen gewekt (richting LZI) dat men bereid was om met LZI in zee te gaan? Of was de voorganger van LZI één van meerdere partijen die meedongen naar het project? Als dat laatste het geval is, zijn deze kosten naar mijn mening zeker niet toerekenbaar.

Voor zover men nu *met* een *positief* contractbelang vordert, rekent men zichzelf natuurlijk rijk. Begrotingen die men overlegt zijn rekbaar en creatief. Uit niets blijkt dat het daarbij gaat om authentiek materiaal.
9. Bij dit alles komt dat men nog geen grond verworven had. In die zin zijn er geen diepte-investeringen gedaan.
10. In het algemeen zal een gemeente niet snel geneigd zijn om € 300.000,- als schikkingsbedrag te betalen. Het komt mij voor dat wij *in deze fase* daar ook nog niet aan toe zijn. Immers:
 - We weten nog niet welke procedurele insteek de wederpartij kiest.

- Is men bereid om te investeren in een kostbare procedure?
- Ten aanzien van de vraag of de gemeente aansprakelijk is, is het geen gelopen koers. De aansprakelijkheid staat dus nog niet vast, de gemeente heeft (goed) verweer.
- We hebben bovendien verweer op diverse schadeposten.
- Wanneer het een procedure wordt, komt er (nadat de gemeente schriftelijk heeft geantwoord) altijd een "comparitie van partijen". En in die comparitie zal de rechter zonodig ook nog trachten te schikken. Met andere woorden: schikken kan altijd nog.

11. De brief d.d. 11 december 2012 van mr. Creutzberg is aan ondergetekende gericht. Ik neem dus aan dat ik hem moet antwoorden. Wanneer het college daarmee instemt, stel ik voor om te reageren conform de inhoud van de brief die ik als bijlage bijvoeg.

Gaarne in afwachting van uw reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

W.J.M. Loomans



mr. W.J.M. Loomans
Advocaat

Knuwer & Creutzberg Advocaten
t.a.v. de heer mr. G. Creutzberg
Postbus 75
1800 AB ALKMAAR

Lepelaar 4
Postbus 2310
1620 EH HOORN
T (+31) 229 – 54 74 50
F (+31) 229 – 54 74 59
w.loomans@loomansadvocaten.nl
www.loomansadvocaten.nl

Hoorn, 17 december 2012

Inzake : Gemeente Medemblik/Advies Nesbos-hotel
Dossiernummer : 2080113
Onze referentie : 12-00001655/LB/WL

Amice,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 11 december 2012 bericht ik u namens de gemeente Medemblik en het college van B&W van de gemeente Medemblik als volgt.

In eerste plaats meen ik te moeten vaststellen dat de insteek van uw cliënte niet meer gericht is op het alsnog (in al dan niet afgeslankte vorm) realiseren van het project maar op *schadevergoeding* (wegens wanprestatie). We stellen vast dat partijen nu al geruime tijd discussiëren over de mogelijkheden en de onmogelijkheden. En we stellen vast dat de marktomstandigheden inmiddels ook drastisch zijn verslechterd. Bij die stand van zaken maakt de gemeente bij dezen gebruik van de mogelijkheid, genoemd in artikel P van de realiserings-overeenkomst, om de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Voor wat betreft uw schikkingsvoorstel ad € 300.000,- moet ik u mededelen dat cliënte dat bij de huidige stand van zaken van de hand moet wijzen. Immers, het gaat om publieke middelen. Alleen wanneer zou moeten worden aangenomen (1) dat cliënte aansprakelijk is en (2) dat zij dan veroordeeld zou worden tot betaling van een schadevergoeding van € 300.000,- of mèèr, is een dergelijke schikking realistisch. Naar het oordeel van cliënte staat haar aansprakelijkheid echter allerm minst vast. Een ook ten aanzien van de schadeberekening heeft cliënte het nodige verweer. Cliënte is bereid – ik schrijf dat uiteraard onder voorbehoud van alle rechten en wren – om te schikken, maar dan alleen om de kosten van een procedure te voorkomen. Dan praten we over een bedrag in de orde van grootte zoals dat eerder aan u is genoemd. Mogelijk dat cliënte bereid is om daar nog iets bij te doen, maar dan zal eerst van de zijde van uw cliënte moeten blijken dat zij ook op basis van dit uitgangspunt wenst te schikken. Tot dusverre is daar niets van gebleken. Ik verneem dus op dit punt graag nader van u.

Inmiddels verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

W.J.M. Loomans

Loomans Advocaten is een handelsnaam van de beroepsvennootschap WJM Loomans B.V. Handelsregister 37140294. Elke aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in een voorkomend geval door de betreffende beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd.

Bankrekening
Stichting Beheer Derdengelden
ING Hoorn 67.55.22.137

mr. W.J.M. Loomans
Advocaat

Knuwer & Creutzberg Advocaten
t.a.v. de heer mr. G. Creutzberg
Postbus 75
1800 AB ALKMAAR

Lepelaar 4
Postbus 2310
1620 EH HOORN
T (+31) 229 – 54 74 50
F (+31) 229 – 54 74 59
w.loomans@loomansadvocaten.nl
www.loomansadvocaten.nl

Tevens per fax: 072 – 512 6957

Hoorn, 21 december 2012

Inzake : Gemeente Medemblik/Advies Nesbos-hotel
Dossiernummer : 2080113
Onze referentie : 12-00001655/LB/WL

Amice,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 11 december 2012 bericht ik u namens de gemeente Medemblik en het college van B&W van de gemeente Medemblik als volgt.

In eerste plaats meen ik te moeten vaststellen dat de insteek van uw cliënte niet meer gericht is op het alsnog (in al dan niet afgeslankte vorm) realiseren van het project maar op *schadevergoeding* (wegens wanprestatie). We stellen vast dat partijen nu al geruime tijd discussiëren over de mogelijkheden en de onmogelijkheden. En we stellen vast dat de marktomstandigheden inmiddels ook drastisch zijn verslechterd. Bij die stand van zaken maakt de gemeente bij dezen gebruik van de mogelijkheid, genoemd in artikel P van de realiserings-overeenkomst, om de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Voor wat betreft uw schikkingsvoorstel ad € 300.000,- moet ik u mededelen dat cliënte dat bij de huidige stand van zaken van de hand moet wijzen. Immers, het gaat om publieke middelen. Alleen wanneer zou moeten worden aangenomen (1) dat cliënte aansprakelijk is en (2) dat zij dan veroordeeld zou worden tot betaling van een schadevergoeding van € 300.000,- of mèèr, is een dergelijke schikking realistisch. Naar het oordeel van cliënte staat haar aansprakelijkheid echter allerminst vast. Een ook ten aanzien van de schadeberekening heeft cliënte het nodige verweer.

Cliënte is bereid – ik schrijf dat uiteraard onder voorbehoud van alle rechten en weren – om te schikken, maar dan alleen om de kosten van een procedure te voorkomen. Dan praten we over een bedrag in de orde van grootte zoals dat eerder aan u is genoemd. Mogelijk dat cliënte bereid is om daar nog iets bij te doen, maar dan zal eerst van de zijde van uw cliënte

moeten blijken dat zij ook op basis van dit uitgangspunt wenst te schikken. Tot dusverre is daar niets van gebleken. Ik verneem dus op dit punt graag nader van u.

Inmiddels verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

W.J.M. Loomans



Gemeente Medemblik



Registratie: PI-14-56327/Z-11-11587

Datum ontvangst: 12 mei 2014



AAN Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Medemblik
De heer mr. W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

VAN mr. dr. B.J.P.G. Roozendaal
advocaat
TELEFOON +31 88 2535901
FAX +31 88 2535934
E-MAIL broozendaal@akd.nl

BEZOEKADRES Bijster 1
4817 HX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 9 mei 2014
ONDERWERP Gemeente Medemblik / Nesboshotel second opinion
UW KENMERK --
ONS KENMERK 254854.21284 bjp

Geachte heer Smak,

Inleiding en vraagstelling

1. Bij dagvaarding van 8 april 2013 is de gemeente Medemblik in rechte betrokken door LZI Investments B.V. en Van der Wal B.V., hierna te noemen "eisers". Eisers zijn van mening dat de gemeente Wervershoof, thans de gemeente Medemblik, de in de tussen partijen gesloten realiseringsovereenkomst opgenomen inspanningsverplichting niet dan wel onvoldoende zou zijn nagekomen. Eisers stellen zich voorts op het standpunt dat de gemeente schadeplichtig jegens hen zou zijn wegens een onrechtmatige daad bestaande uit het vaststellen van onrechtmatig wijzigingsplan.
2. Eisers vorderen schadevergoeding. Primair vorderen eisers een bedrag van € 2.314.901,00 wegens winstderving en tevergeefs gemaakte kosten en investeringen, vermeerderd met wettelijke rente, en interne tijdbesteding.
3. De gemeente voert verweer. In de Conclusie van Antwoord stelt de gemeente zich op het standpunt dat zij niet toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de op haar rustende inspanningsverplichting.
4. De Rechtbank gelast geen Comparitie na Antwoord en partijen concluderen voor repliek en dupliek.
5. De gemeente wordt bijgestaan door mr. W.J.M. Loomans. Mr. Loomans heeft de Conclusie van Antwoord en de Conclusie van Dupliek opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik heeft AKD verzocht om een second opinion op te stellen. De aanleiding hiervoor is het grote financiële belang dat met deze procedure gemoeid is.

AKD N.V. is statutair gevestigd in Rotterdam. . Voor algemene voorwaarden en beperking van de aansprakelijkheid zie achterzijde.

AKD: #6687931v1



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 2 van 20

6. Ten behoeve van het opstellen van de second opinion heeft de gemeente ons het procesdossier ter beschikking gesteld. Wij beschikken derhalve over exact dezelfde stukken als de Rechtbank, met uitzondering van stukken die partijen wellicht ten behoeve van de comparitie aan de Rechtbank zullen sturen. Wij benadrukken dat wij niet beschikken over een juridische analyse die mr. Loomans wellicht heeft opgesteld voorafgaand aan deze procedure. Onze second opinion is in dat opzicht veeleer een first opinion en wij spreken in het vervolg derhalve over een analyse. Wij hebben ten behoeve van het opstellen van onze analyse geen contact gehad met mr. Loomans en onze analyse is in alle objectiviteit en onafhankelijkheid tot stand gekomen.
7. In deze procedure staat de vraag centraal of de gemeente de op haar rustende inspanningsverplichtingen is nagekomen. Artikel A van de Realiseringsovereenkomst luidt:

De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk alle voor de realisering en exploitatie van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm voorhanden te doen zijn (...). Onder publiekrechtelijke medewerking wordt onder meer verstaan:

- *Het tot stand doen komen van een wijzigingsplan ingevolge het geldende bestemmingsplan;*
- *Het verstrekken van de benodigde bouwvergunning;*
- *Het verlenen van medewerking uit hoofde van de Wet milieubeheer;*
- *Het verlenen van medewerking uit hoofde van de Drank- en Horecawet;*
- *Het verlenen van medewerking bij het verkrijgen van ontheffing van de Monumentenwet 1988;*
- *Het doen afkomen van de door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking*

Met dien verstande, dat bij de toepassing van een en ander de gevolgen van eventuele inspraakreacties en/of bezwaren e.d. tot andersoortige besluitvorming zou kunnen leiden.

8. Ook artikel S is in dit kader relevant omdat de gemeente in artikel S zich verbindt zich maximaal in te spannen om publiekrechtelijke toestemmingen te verkrijgen van bestuursorganen die buiten de directe invloedssfeer van de gemeente zijn gelegen. Dit heeft tot doel om alles te doen wat noodzakelijk is om de projectontwikkelaar in staat te stellen de op haar rustende verplichtingen naar behoren na te komen.
9. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat procespartijen ieder een andere invulling geven aan de wijze waarop een bestuursorgaan/publiekrechtelijke rechtspersoon met een op haar rustende inspanningsverplichting dient om te gaan. Het lijkt ons dan ook van belang om eerst in te gaan op de lijn die in de rechtspraak is ontwikkeld.



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 3 van 20

Publiekrechtelijke inspanningsverplichtingen

10. Het is niet ongebruikelijk dat een gemeente met een initiatiefnemer een overeenkomst sluit waarbij de gemeente zich verbindt tot het verrichten of bevorderen van publiekrechtelijke rechtshandelingen. Een dergelijke overeenkomst wordt door de Hoge Raad beschouwd als een bevoegdhedenovereenkomst, voor zover daarin een verplichting voor de gemeente is opgenomen om bepaalde publiekrechtelijke bevoegdheden op een bepaalde wijze uit te oefenen. Een bevoegdhedenovereenkomst heeft een gemengd karakter: zowel privaatrechtelijk als bestuursrechtelijk.
11. Het kan gaan om de vaststelling van een bestemmingsplan, het verlenen van een omgevingsvergunning of andere vormen van toestemmingen of ontheffingen. De inspanningen die een gemeente dient te leveren is nagenoeg altijd geformuleerd als een inspanningsverplichting. Zo ook in de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en LZI Investments B.V. Rechten van derden, inspraak, maar ook rechterlijke uitspraken kunnen roet in het eten gooien. Een 'klassieke' inspanningsverplichting is niet geschonden om de enkele reden dat het beoogde doel niet wordt bereikt. Dit uitgangspunt lijkt tussen partijen ook niet in geschil te zijn.
12. De vraag is wel tot welke inspanning een gemeente gehouden is om het beoogde doel te bereiken. Dit is ten eerste afhankelijk van de tekst en strekking van de tussen partijen gesloten overeenkomst. Volgens vaste jurisprudentie staat bij de uitleg van de overeenkomst voorop dat de vraag wat partijen zijn overeengekomen niet slechts kan worden beantwoord op grond van de taalkundige uitleg van de bewoordingen van de overeenkomst. Het komt immers steeds aan op de zin die partijen over en weer redelijkerwijs aan elkaars verklaringen en gedragingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635). Daarbij zijn telkens van beslissende betekenis alle concrete omstandigheden van het geval gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen, waarbij rekening moet worden gehouden met de voorgeschiedenis van het contract. In praktisch opzicht zal de taalkundige betekenis van de bewoordingen, gelezen in de context van het contract als geheel, bij de uitleg van groot belang zijn (HR 20 februari 2004, LJN AO1427). Dit geldt temeer, indien partijen juridische bijstand hebben genoten bij het opstellen van het contract (vgl. HR 19 januari 2007, LJN AZ3178).
13. Het komt ook regelmatig voor dat tussen partijen geen overeenkomst is gesloten en het college van burgemeester en wethouders schriftelijk verklaart zich in te spannen een bepaald resultaat tot stand te brengen. Ook in dat geval is het mede afhankelijk van de tekst en strekking van de brief waartoe de gemeente zich heeft verplicht en de omstandigheden van het geval. Het verschil met een inspanningsverplichting die in een overeenkomst is genomen ligt in de geschonden norm. Bij een inspanningsverplichting



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 4 van 20

die in een overeenkomst is opgenomen, zal schending van de inspanningsverplichting worden gekwalificeerd als een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst. Indien de inspanningsverplichting in een brief van het college is opgenomen (of (hetgeen zeldzamer is) medewerking mondeling is toegezegd), zal schending van de inspanningsverplichting worden gekwalificeerd als een onrechtmatige daad ex artikel 6:162 BW. Deze juridische kwalificatie is niet relevant voor de beoordeling van de vraag of de gemeente de op haar rustende inspanningsverplichting is nagekomen.

14. Ten tweede is inhoud en strekking van de inspanningsverplichting afhankelijk van de aard van de bevoegdheid. In welke mate heeft de gemeente het in de hand om het beoogde doel te bereiken? Indien de gemeente afhankelijk is van de instemming van een derde, dan zal de inspanning mede gericht moeten zijn op het verkrijgen van deze instemming. De enkele vaststelling van een bestemmingsplan zal dan onvoldoende zijn. In dit geval hebben partijen onderkend dat goedkeuring van de provincie noodzakelijk is en hebben in artikel S opgenomen dat de gemeente zich maximaal zal inspannen, *"hetgeen inhoudt dat de gemeente met betrekking tot het definitieve plan de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – die beogen te leiden tot de totstandkoming van het benodigde planologische wijzigingsplan welke noodzakelijk is voor het complex – steeds tijdig in gang zal zetten en vervolgen. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, rekening houdend met haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, alles te doen wat noodzakelijk is om de projectontwikkelaar in staat te stellen de op haar rustende verplichtingen uit deze overeenkomst naar behoren na te komen."*
15. Ten derde zal de gemeente ook gehouden zijn te streven naar een bestemmingsplan/uitwerkingsplan of bestemmingsplan dat de rechterlijke toets kan doorstaan. Hierbij heeft wel te gelden dat de gemeente niet tot het onmogelijke is gehouden. Indien de gemeente de procedures op zorgvuldige wijze heeft gevoerd en alle aspecten in haar belangenafweging heeft betrokken, is het toch mogelijk dat de bestuursrechter uiteindelijk tot een ander oordeel komt. Van een professionele partij, zoals een projectontwikkelaar (maar ook van een leek) kan worden verwacht dat deze op de hoogte is van het feit dat er procedures gevoerd dienen te worden en dat elke procedure een bepaalde mate van onzekerheid in zich bergt.
16. Eisers beroepen zich op een vonnis van de Rechtbank te Leeuwarden inzake de gemeente Ooststellingswerf van 17 maart 2004, LJN AO5930. In dit vonnis is een tweetal zaken van belang. Ten eerste oordeelt de Rechtbank dat uit de aard van de inspanningsverplichting voortvloeit dat de gemeente diende te streven naar een deugdelijk bestemmingsplan. De gemeente diende er derhalve naar te streven dat het bestemmingsplan ongeschonden de eindstreep zou halen. Wij lezen in dit oordeel van de Rechtbank dat niet alleen de vaststelling maar ook de kwaliteit van het bestemmingsplan van belang is voor de vraag of de gemeente de op haar rustende



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 5 van 20

inspanningsverplichting is nagekomen. Dit betekent niet dat de gemeente heeft gegarandeerd dat het bestemmingsplan ongeschonden de eindstreep zal halen (dat zou neerkomen op een garantieverplichting), maar de inspanningen dienen er wel op gericht te zijn. Indien de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan een bepaald ruimtelijk relevant aspect over het hoofd heeft gezien en dit leidt tot een vernietiging dan is de Rechtbank van oordeel dat de gemeente tekort is geschoten in de nakoming. Het tweede relevante aspect is dat indien zou komen vast te staan of aannemelijk is dat bij een juiste voorbereiding van het bestemmingsplan het plan niet op dezelfde wijze zou kunnen worden vastgesteld, de gemeente niet toerekenbaar tekort is geschoten.

17. Het is juist, zoals de gemeente in de Conclusie van Antwoord terecht opmerkt, dat het Hof Leeuwarden op 21 december 2005 arrest heeft gewezen op het door de gemeente ingestelde hoger beroep (LJN: AU8618). In dat arrest hanteert het Hof de navolgende maatstaf:

Daarbij gaat het om uitleg van de realisatieovereenkomst, waarbij het niet alleen aankomt op de in de overeenkomst gebruikte bewoordingen, maar ook op de zin die partijen daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.

18. In dit arrest lijkt het Hof nauwelijks verschil te maken tussen een inspanningsverplichting en een resultaatsverplichting. Dit lijkt ons ook de reden te zijn waarom eisers zich op deze kwestie beroepen. Hierbij dient echter te worden benadrukt dat het vonnis en het arrest zijn gebaseerd op de aard van de verplichtingen en de bijzondere omstandigheden van dit geval.¹ Daarbij heeft te gelden dat in die bewuste kwestie GS goedkeuring hadden onthouden:

Onder verwijzing naar hetgeen het Hof hiervoor onder r.o. 23 heeft overwogen, heeft te gelden dat de gemeente gehouden was een deugdelijke planologische basis te geven voor het nieuwe Duinenzathe op locatie De Maden, zodat het attractiepark in zijn geheel, derhalve inclusief de attracties, verplaatst kon worden. Gezien de grond voor de onthouding van goedkeuring door GS, moet worden aangenomen dat de gemeente in dezen onzorgvuldig heeft gehandeld. De reden van de vernietiging is immers niet een bepaald (gewijzigd) beleidsinzicht van GS - onder welke omstandigheden denkbaar zou kunnen zijn dat het onthouden van goedkeuring aan de bestemming niet toerekenbaar is aan de gemeente - maar het door de gemeente in onvoldoende mate rekening houden met milieuzonering en landschappelijke effecten, door in de voorschriften niet te bepalen dat de buitenattracties alleen mogen worden gerealiseerd

¹ AKD trad in deze kwestie op voor de gemeente en beschikt uit dien hoofde over meer informatie over de zaak dan enkel uit het vonnis en het arrest blijkt.



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 6 van 20

in het gedeelte met de bestemming "Recreatieve doeleinden attractiepark, Ra", en door geen beperkingen te stellen aan de toelaatbare hoogte van de buitenattracties (zie p. 4/5 besluit 7 juli 1998). Aldus is de gemeente tekort geschoten in de nakoming van de overeenkomst jegens [appellant].

19. Wij kunnen ons verenigen met het oordeel van de Rechtbank en het Hof dat de inspanningen van de gemeente gericht dienen te zijn op een bestemmingsplan (of in casu wijzigingsplan) dat ongeschonden de eindstreep zal halen. Zonder een dergelijke intentie is een inspanningsverplichting een lege huls. Dat daarmee geen garantie is gegeven dat het wijzigingsplan ook ongeschonden de eindstreep zal halen, vloeit naar onze mening voort uit het karakter van de inspanningsverplichting. Kenmerk is dat de inspanning gericht is op een kwalitatief plan en niet op het resultaat.²
20. Wij constateren dat tussen partijen geen garantieverplichting is overeengekomen en dat eisers zich ook niet op het standpunt stellen dat de gemeente een garantie heeft afgegeven.
21. Zien wij het goed, dan zijn zowel eisers als de gemeente het erover eens dat het streven van de gemeente gericht dient te zijn op een wijzigingsplan dat de eindstreep zou moeten halen (VII.2 CvA). Dit klemmt te meer daar partijen in de realisatie-overeenkomst tevens zijn overeengekomen (artikel S) dat de gemeente zich maximaal zal inspannen voor de verkrijging van eventuele benodigde instemming van de relevante publiekrechtelijke organen welke buiten de directe invloedssfeer van de gemeente zijn gelegen en dat de gemeente alles moet doen wat noodzakelijk is om de projectontwikkelaar in staat te stellen de overeenkomst na te komen.

De betekenis van de vernietiging voor een toerekenbare tekortkoming

22. Wij zijn het eens met de gemeente dat uit de vernietiging van het goedkeuringsbesluit niet zonder meer kan worden afgeleid dat de gemeente toerekenbaar tekort zou zijn geschoten in de nakoming van de overeenkomst. De gemeente baseert dit standpunt op het arrest van de Hoge Raad inzake Etam/Zoetermeer van 8 juli 2011, LJN: BP3057. De rechtsvraag die in dit arrest aan de orde werd gesteld was of de formele rechtskracht van een bestemmingsplan in de weg staat aan het oordeel dat het bestemmingsplan niet beantwoordt aan wat de burger daarvan op grond van zijn overeenkomst met de overheid kon verwachten. Dat het besluit strekkende tot vaststelling van het bestemmingsplan voor rechtmatig moet worden gehouden, betekent namelijk niet zonder meer dat de overheid zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen. Dit arrest heeft betrekking op de rechtsmachtsverdeling tussen de bestuursrechter en de burgerlijke rechter. AG Keus kwam overigens tot een

² Zie bijvoorbeeld Rechtbank Gelderland 26 maart 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2893

DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 7 van 20

ander oordeel in zijn Conclusie. Hij meende dat de bestuursrechter bij de toetsing van het bestemmingsplan via het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel ook kan toetsen of het bestreden besluit in overeenstemming was met de afspraken die in de overeenkomst waren neergelegd. De Hoge Raad zag dat dus anders.³

23. In de onderhavige kwestie is de rechtsvraag een andere. De vraag is of met de vernietiging van het goedkeuringsbesluit tevens vaststaat dat de overheid toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst. De formele rechtskracht, die door de gemeente in het arrest Etam/Zoetermeer was ingeroepen, speelt thans geen enkele rol omdat aan het wijzigingsplan als gevolg van de vernietiging van het goedkeuringsbesluit geen formele rechtskracht kan toekomen. De rechtsmachtsverdeling speelt hierbij geen rol. Wel speelt een rol welke betekenis de burgerlijke rechter kan en moet toekennen aan het oordeel van de bestuursrechter over het vernietigde besluit.
24. Volgens vaste rechtspraak heeft hiervoor te gelden dat de burgerlijke rechter aan zijn beoordeling ten grondslag zal leggen dat het goedkeuringsbesluit gebreken vertoonde die hebben geleid tot een vernietiging. Hiermee is echter nog niet gezegd dat de burgerlijke rechter dan ook zal oordelen dat de gemeente toerekenbaar tekort is geschoten door het vaststellen van een later vernietigd (goedkeuringsbesluit van) een wijzigingsplan. Uit de rechtspraak volgt wel dat indien het gebrek dat kleefde aan het goedkeuringsbesluit hetzelfde gebrek is dat kleefde aan het wijzigingsbesluit, de burgerlijke rechter aan zijn beoordeling ten grondslag zal leggen dat ook het wijzigingsplan jegens de aanvrager als een onrechtmatige daad heeft te gelden.
25. Indien de vordering van eisers enkel zou zijn gebaseerd op de onrechtmatigheid van het goedkeuringsbesluit, dient een andere beoordeling plaats te vinden. Immers, volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad en de Afdeling bestuursrechtspraak staat met de vernietiging van een besluit de onrechtmatigheid van dat besluit in rechte vast (risicoaansprakelijkheid voor vernietigde besluiten). Hierbij speelt nog wel een rol dat het vernietigde besluit afkomstig was van een ander bestuursorgaan. Echter, uit de rechtspraak volgt dat, indien de reden van vernietiging is te vinden in het wijzigingsplan zelf en het goedkeuringsbesluit als het ware geen inhoudelijke wijziging van het wijzigingsplan zelf zou inhouden, dan wordt de vernietiging gezien als een onrechtmatige daad van de gemeente. Wij gaan hier later op in.

De rol van de vertraging

³ Zie voor een toepassing *Gerechtshof Leeuwarden* 24 juli 2012, *ECLI:GHLAA:NL:2012:BX2527*; *Rb. Noord-Nederland* 10 april 2013, *ECLI:NL:RBNNE:2013:BZ7115* en *Gerechtshof Den Haag* 11 maart 2013, *ECLI:GHDHAA:NL:2014:533*.



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 8 van 20

26. Eisers stellen zich op het standpunt dat indien de gemeente het ontwerp wijzigingsplan eerder ter inzage zou hebben gelegd, het wijzigingsplan aan het oude streekplan zou zijn getoetst (dagvaarding randnummer 1.45). Toetsing aan het oude streekplan – zo begrijpen wij eisers – zou hebben geleid tot een andere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.
27. Het is correct dat het lange tijd heeft geduurd voordat het wijzigingsplan ter visie is gelegd en is vastgesteld, met name indien in aanmerking wordt genomen dat de realiseringsovereenkomst dateert van 14 juli 2000 en het wijzigingsplan uiteindelijk eerste ter visie is gelegd in 2007.
28. De gemeente wijst er in de CvA (randnummer 7) op dat de gemeente nimmer in gebreke is gesteld en uit dien hoofde ook niet in verzuim kan zijn. Wij wijzen erop dat de beweerdelijke lange duur niet als afzonderlijke schadeoorzaak aan de vordering ten grondslag wordt gelegd. Zien wij het goed dan speelt de lange duur hooguit een rol bij het bepalen van de lengte van de schadepriode en derhalve de omvang van de schade.

Wie is partij bij de overeenkomst

29. Eisers stellen zich op het standpunt dat naast LZI Investments B.V. ook Van der Wal Beheer BV partij zou zijn bij de realiseringsovereenkomst. Daartoe voeren eisers een aantal omstandigheden aan. De gemeente voert primair aan dat de gemeente de realiseringsovereenkomst heeft gesloten met LZI Investments B.V. en niet met Van der Wal Beheer BV. Eisers erkennen dat ook: "*Van der Wal is weliswaar formeel geen partij bij de realiseringsovereenkomst in die zin dat zij de overeenkomst niet heeft mee ondertekend (...)*" (1.17 dagvaarding). Zij zou volgens eisers wel partij zijn in de ontwikkeling van het appartementencomplex en in de met de gemeente daarover gemaakte afspraken. De gemeente zou Van der Wal Beheer B.V. uitdrukkelijk als medeontwikkelaar hebben beschouwd en uit dien hoofde zouden de verplichtingen die de gemeente jegens LZI Investments B.V. is aangegaan ook jegens Van der Wal Beheer gelden. In ieder geval zou op de gemeente een bijzondere zorgplicht jegens Van der Wal Beheer B.V. gelden.
30. Een overeenkomst komt tot stand door middel van aanbod en aanvaarding. Eisers hebben geen feiten gesteld waaruit valt af te leiden dat de gemeente Van der Wal Beheer B.V. heeft verzocht partij bij de realiseringsovereenkomst te worden en ook geen feiten heeft gesteld waaruit valt af te leiden dat eisers dit hebben verzocht. Nu het ontbreekt aan een aanbod, kan van aanvaarding hiervan al geen sprake zijn.
31. Niet geheel duidelijk is of Van der Wal Beheer B.V. eerst door LZI Investments B.V. bij

DATUM 9 mei 2014
ONS KENMERK 255259.21284 bjp
PAGINA 9 van 20

de ontwikkeling betrokken is toen de realiseringsovereenkomst al tot stand was gekomen. Indien LZI Investments B.V. van mening zou zijn dat er een contractspartner zou zijn bijgekomen had het op de weg van LZI Investments B.V. en/of Van der Wal Beheer B.V. gelegen om zulks expliciet te maken. Dit klemmt te meer daar het voor de gemeente duidelijk moet zijn wie haar contractspartner is, op wie de in de overeenkomst opgenomen verplichtingen rusten en jegens wie de verplichtingen moeten worden nagekomen.

32. Uit de door eisers genoemde omstandigheden kan niet worden afgeleid dat de gemeente de 'toetreding' van Van der Wal Beheer B.V. zou hebben aanvaard, zodat Van der Wal Beheer niet als contractspartij kan worden beschouwd. Daarbij komt dat de gemeente een dergelijke acceptatie expliciet heeft ontkend (111.3 CvD).
33. In de CvR stellen eisers echter dat Van der Wal Beheer reeds in de periode vóór de ondertekening van de realiseringsovereenkomst samen met LZI Investments B.V. zou hebben deelgenomen aan gesprekken met de gemeente. Het initiatief daartoe is genomen door LZI Investments B.V. Indien LZI Investments B.V. van mening zou zijn geweest dat Van der Wal Beheer B.V. partij bij de overeenkomst was, dan had het toch in de rede gelegen om de gemeente voor te stellen om Van der Wal Beheer B.V. als partij aan de overeenkomst toe te voegen? Het is van tweeën één: ofwel Van der Wal Beheer B.V. was reeds voor het sluiten van de overeenkomst zodanig bij het project betrokken dat LZI Investments B.V. had moeten ijveren voor een overeenkomst waarbij Van der Wal ook partij was, ofwel de beweerdelijk intensieve en belangrijke betrokkenheid van Van der Wal Beheer B.V. is eerst ontstaan na ondertekening. In dat laatste geval lijkt een stilzwijgende toetreding van Van der Wal Beheer B.V. bij de overeenkomst eerst mogelijk na expliciete toestemming van de gemeente, mede gelet op het bepaalde in artikel Q van de Realiseringsovereenkomst. Artikel Q bepaalt immers dat de projectontwikkelaar tot de datum van algehele eind-oplevering van het complex niet gerechtigd is haar rechten en verplichtingen over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
34. Het is juist, zoals eisers stellen, dat schriftelijkheid in het algemeen geen constitutief vereiste is voor de totstandkoming van overeenkomsten (randnummer 10 CvR). Echter, dit is anders indien partijen zelf de eis van schriftelijkheid in een overeenkomst hebben opgenomen.
35. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat Van der Wal Beheer B.V. niet als contractspartner van de gemeente kan worden beschouwd. Weliswaar was de gemeente bekend met de betrokkenheid van Van der Wal Beheer B.V. bij het project, maar bij gebreke aan een expliciet verzoek van LZI Investments B.V. om Van der Wal Beheer B.V. te laten toetreden en het ontbreken van een expliciete toestemming van de gemeente, lijkt ons de stelling van de gemeente dat Van der Wal Beheer B.V. enkel



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 10 van 20

dient te worden beschouwd als een contractspartner van LZI Investments B.V. zeer goed in rechte houdbaar.

36. Dit laat onverlet dat er omstandigheden denkbaar zijn waaronder de gemeente jegens Van der Wal Beheer B.V. een bijzondere zorgplicht zou hebben. Dit onderdeel werkt de gemeente uit in hoofdstuk IX van de CvA. Naar ons oordeel is er geen sprake van een bijzondere zorgplicht, zodat de gemeente jegens Van der Wal Beheer B.V. niet aansprakelijk is uit dien hoofde.

Appartementenhotel en kuuroord

37. Eisers stellen herhaaldelijk dat het kuuroord geen wens was van eisers, doch door de gemeente was gewenst (zie dagvaarding 1.9, 1.21, 1.45). Het onderdeel kuuroord zou er voor hebben gezorgd dat het plan niet op grond van een wijzigingsplan kon worden gerealiseerd. In de dagvaarding staat hierover: *"Door te kiezen voor het kuuroord én voor de binnenplanse wijziging heeft de gemeente een onmogelijke combinatie nagestreefd, waardoor het project uiteindelijk bij de Raad van State is gesneuveld."*
38. Uit de stukken is niet met zekerheid te constateren op wiens verzoek het kuuroord in de plannen is opgenomen. In de dagvaarding (1.9) staat dat het kuuroord is opgenomen naar aanleiding van het overleg dat plaatsvond tussen de gemeente en Stamborg Projectontwikkeling B.V. LZI Investments B.V. heeft dit plan uiteindelijk gekocht. LZI Investments B.V. was er dus vanaf het begin van op de hoogte dat het plan een kuuroord omvatte. Uit de feiten is in ieder geval niet af te leiden dat het kuuroord voor de gemeente een voorwaarde was waaronder zij medewerking wenste te verlenen aan de totstandkoming van het plan.
39. Juridisch gezien lijkt het ons ook van ondergeschikt belang te zijn op wiens initiatief het kuuroord in de plannen is opgenomen. Feit is dát het kuuroord onderdeel uitmaakt van de plannen. Relevant is eerder of de gemeente in redelijkheid heeft kunnen kiezen voor de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid of dat zij had moeten kiezen voor een andere procedure. Dit heeft te maken met de uitleg die de gemeente en de provincie hebben gegeven aan het bestemmingsplan en het streekplan.
40. In onderdeel 9 van de CvA hanteert de gemeente naar onze mening het juiste toetsingskader. De vraag is namelijk – voor zover het gaat over de nakoming van de overeenkomst – of de gemeente als contractspartner zodanig verwijtbaar onzorgvuldig heeft gehandeld in de bestuursrechtelijke procedure en dat dit handelen kan worden aangemerkt als het niet nakomen van de realiseringsovereenkomst. Teneinde deze vraag te kunnen beantwoorden is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van belang. Doch wij herhalen dat het enkele feit dat de Afdeling bestuursrechtspraak tot een ander oordeel komt dan de gemeente, niet betekent dat de gemeente



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 11 van 20

toerekenbaar tekort zou zijn geschoten bij de nakoming van de op haar rustende inspanningsverplichtingen.

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 13 augustus 2008

41. De burgerlijke rechter zal bij zijn beoordeling uitgaan van het feitencomplex, zoals in de uitspraak is opgenomen. Ingevolge artikel 10, tweede lid, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "IJsselmeer", kunnen burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming "Recreatieve doeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Horecadoeleinden", mits:
 - a. deze wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar horecadoeleinden van toepassing"
 - b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten minste de bepalingen in bijlage 1 bij deze voorschriften van toepassing zijn.
42. In de desbetreffende bijlage is onder meer bepaald dat de op de kaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde bars en bardancing, appartementen en bedrijfswoningen.
43. In artikel 2 van de voorschriften van het wijzigingsplan is bepaald dat de op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:
 - een horecabedrijf, niet zijnde bars-/dancings;
 - bedrijfsmatig geëxploiteerde appartementen;
 - een kuuroord en medische voorzieningen, voor zover ten dienste van het horecabedrijf;
 - bedrijfswoningen
44. Tijdens de procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat, voor zover het wijzigingsplan tevens voorziet in een kuuroord, dit een additieve functie bij het horecabedrijf betreft. Er zou ook ruimte zijn voor andere horeca gerelateerde activiteiten. Burgemeester en wethouders verwijzen naar de Beschrijving in Hoofdlijnen waarin is vermeld dat een horecabedrijf met bijbehorende voorzieningen mag worden gerealiseerd en dat daarbij als voorbeeld een zalenaccommodatie is genoemd. Volgens burgemeester en wethouders maakt het planologisch niet uit of het nu een kuuroord of een zalencentrum betreft.
45. De Afdeling bestuursrechtspraak ziet dit anders:

DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 12 van 20

2.3.4. Anders dan het college is de Afdeling van oordeel dat artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, uit een oogpunt van rechtszekerheid zodanig moet worden uitgelegd dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, wat betreft de reikwijdte van de bestemming "Horecadoeleinden" uitsluitend de doeleinden, zoals bepaald in bijlage 1 bij het bestemmingsplan, van toepassing zijn. Met betrekking tot deze doeleindenomschrijving kunnen, gezien de toevoeging van de woorden "ten minste", in het plan nadere voorschriften worden opgenomen. Nu in het wijzigingsplan aan de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "Horecadoeleinden", "een kuuroord en medische voorzieningen, voor zover ten dienste van het horecabedrijf" is toegevoegd, is het wijzigingsplan in strijd met artikel 10, tweede lid, sub b, van de voorschriften van het bestemmingsplan "IJsselmeer", gelezen in samenhang met artikel 11, eerste lid van de WRO. Door het wijzigingsplan in zoverre niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met bovengenoemde artikelen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

46. Dit was niet het enige gebrek dat kleefde aan het wijzigingsplan. In rechtsoverweging 2.4.6 overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak dat ingevolge artikel 19j, derde lid, Nbw 1998, bij de vaststelling van het wijzigingsplan de artikelen 19^e, 19f, 19g en 19h van overeenkomstige toepassing zijn, zodat bij de vaststelling van het wijzigingsplan de zogenoemde habitattoets dient te worden uitgevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft vervolgens onderzocht of GS bij het besluit tot goedkeuring hebben onderzocht of burgemeester en wethouders artikel 19j, derde lid, Nbw 1998 in acht hebben genomen. Indien dat niet het geval is, dan is het plan in strijd met het recht en dienen GS goedkeuring te onthouden aan het wijzigingsplan.
47. De Afdeling bestuursrechtspraak overweegt vervolgens dat verwijzing naar de Scan natuur- en soortbeleid Nesbos niet zonder meer toereikend is, gelet op de gedateerdheid daarvan. Burgemeester en wethouders hebben vervolgens een Quick Scan natuur in procedure gebracht waaruit blijkt dat het wijzigingsplan een verslechterend of verstorend effect kan hebben op de in de SBZ IJsselmeer voorkomende kwalificerende vogelsoorten. Indien mitigerende maatregelen worden getroffen, waaronder een lichtplan, zullen er evenwel geen significante gevolgen zijn, aldus de quick scan. De Afdeling bestuursrechtspraak kan zich met deze aanpak niet verenigen:

Nog daargelaten dat de quick scan dateert van na het bestreden besluit is de Afdeling van oordeel dat de habitattoets aldus niet op de juiste wijze is uitgevoerd. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 7 mei 2008, zaak nr. 200604924/1 gaat het er bij het beoordelen van de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen immers om te bezien of het plan als zodanig niet leidt tot significante gevolgen. Nu bij

DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 13 van 20

deze beoordeling de voorgenomen mitigerende maatregelen zijn betrokken, kan reeds hierom niet worden uitgesloten dat significante gevolgen zullen optreden. Wanneer dit het geval is, dient volgens artikel 19f van de Nbw 1998 een passende beoordeling te worden gemaakt. Bij die beoordeling kunnen de mitigerende maatregelen worden betrokken, waarna besloten kan worden over de vaststelling en goedkeuring van het plan.

Gelet op het voorgaande is het wijzigingsplan vastgesteld in strijd met artikel 19f van de Nbw 1998, gelezen in samenhang met artikel 19j, derde lid, van de Nbw 1998. Door het wijzigingsplan niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met deze artikelen in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

48. Er kleefde naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak nog een derde gebrek aan het wijzigingsplan. Bij de toepassing van de bevoegdheid tot vaststellen van een wijzigingsplan dienen burgemeester en wethouders ook na te gaan of het uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het nieuwe provinciaal beleid neergelegd in een streekplan.
49. Op 25 oktober 2004 stelden Provinciale Staten het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vast. Het plangebied is in het streekplan aangemerkt als "ontwikkelingsgebied". Voor ontwikkelgebieden geldt dat daar geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan. Afwijking van deze essentiële beleidslijn is volgens het streekplan slechts mogelijk indien het gebiedsgericht beleid dat er ter plaatse geldt een uitzondering mogelijk maakt of na herziening van het streekplan.
50. In reactie op de bedenkingen hebben burgemeester en wethouders zich op het standpunt gesteld dat het plangebied weliswaar is gelegen in een uitsluitingsgebied, maar dat in het streekplan ook is aangegeven dat aan het toerisme in West-Friesland een hoge prioriteit wordt toegekend. Daarbij is opgemerkt dat in uitsluitingsgebieden kleinschalige ontwikkelingen zijn toegestaan en dat, gelet op de brief van 19 juni 2006 van de provincie, het appartementenhotel als kleinschalige ontwikkeling moet worden beschouwd.
51. De Afdeling bestuursrechtspraak merkt op dat deze brief niet is geschreven namens GS en mede gelet op de inhoud van de brief niet kan dienen als een motivering van het goedkeuringsbesluit. Vervolgens overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak:

2.5.6. Het wijzigingsplan voorziet in het oprichten van een appartementencomplex met hotel-, restaurant- en andere faciliteiten in drie bouwlagen, met een gezamenlijke oppervlakte van 3.000 m². Een dergelijke ontwikkeling voldoet naar het oordeel van de

DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 14 van 20

Afdeling niet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan, hetgeen ook door het college ter zitting is erkend.

2.5.7. In het verweerschrift alsmede ter zitting, heeft het college zich ten aanzien van het provinciale toerismebeleid op het standpunt gesteld dat ook uit de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid (hierna: de Leidraad) blijkt dat hoge prioriteit is toegekend aan het toerisme in West-Friesland.

Voor zover daarmee door het college een beroep wordt gedaan op gebiedsgericht beleid dat een uitzondering mogelijk maakt op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden, wordt als volgt overwogen. In de Leidraad is weliswaar aangegeven dat toerisme een speerpunt van beleid is, maar in paragraaf 1.5.5. van de Leidraad is ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor recreatieve voorzieningen aangegeven dat ruimteclaims die buiten de rode contouren (bestaand stedelijk gebied) vallen, door de provincie worden afgewogen volgens de in het streekplan opgenomen procedure voor respectievelijk zoekgebieden of niet stedelijke ontwikkelingen in uitsluitingsgebieden. Van een in de Leidraad opgenomen uitzondering op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in de uitsluitingsgebieden is derhalve geen sprake.

2.5.8. Nu ervan moet worden uitgegaan dat het plangebied is gelegen in een uitsluitingsgebied, de in het wijzigingsplan voorziene ontwikkeling niet voldoet aan de criteria van kleinschaligheid als bedoeld in het streekplan en evenmin van een in gebiedsgericht beleid opgenomen uitzondering op het verbod van uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies in het uitsluitingsgebied is gebleken, is afwijking van deze beleidslijn, gelet op hetgeen onder 2.5.2. is overwogen, slechts mogelijk na herziening van het streekplan. Aangezien Provinciale Staten op dit punt geen (partiële) streekplanherziening hebben vastgesteld is het bestreden besluit genomen in strijd met artikel 4a, achtste lid, van de WRO. Door het plan niettemin goed te keuren heeft het college gehandeld in strijd met dit artikel in samenhang met artikel 10:27 van de Awb.

52. Eisers doen voorkomen alsof het kuuroord als onderdeel van het project zou hebben geleid tot de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, doch dat is niet juist. Er kleefden drie gebreken aan het besluit, waarbij alleen het tweede gebrek wellicht door middel van nader onderzoek had kunnen worden opgelost. Het eerste gebrek zou wellicht kunnen worden opgelost door het project te wijzigen en het kuuroord te laten vervallen. Dan resteert nog wel de vraag of het project zonder kuuroord wel voldoet aan de eis van kleinschaligheid. Het derde gebrek echter lijkt in de weg te staan aan het gehele project. De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt immers dat het streekplan in de weg staat aan het gehele plan. Een oplossing kan alleen worden geboden door



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 15 van 20

wijziging van het streekplan (zie r.o. 2.5.8), maar dat lijkt niet onmiddellijk een realistisch scenario te zijn. Wellicht zou kunnen worden betoogd dat zonder het kuuroord wel sprake zou zijn van kleinschaligheid, maar gelet op de omvang van het appartementencomplex met hotel- en restaurantvoorzieningen, lijkt dit niet onmiddellijk voor de hand te liggen. Indien zulks anders is, dan vernemen wij dat graag.

53. Is de gemeente in de procedure die leidde tot de vernietiging van het wijzigingsplan toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van de op haar rustende inspanningsverplichtingen? Vaststaat dat het college het wijzigingsplan heeft vastgesteld en dat de provincie het wijzigingsplan heeft goedgekeurd. Dat houdt in dat de door de gemeente gepleegde inspanningen tot op dat moment in ieder geval hebben geleid tot het gewenste resultaat. Ofschoon het bereiken van het resultaat geen toetsingsmaatstaf kan zijn, volgt hieruit wel het rechtsvermoeden dat de gemeente zich in die twee procedures voldoende heeft ingespannen. Resteert de vraag of de gemeente niet zou hebben gestreefd naar een wijzigingsplan dat de eindstreep niet zou halen.
54. De gemeente heeft in de CvA aangegeven dat de provincie reeds in 1996 en ten tijde van de goedkeuring van het bestemmingsplan de beoogde hotelontwikkeling in het Nesbos als een kleinschalige aanmerkte. De provincie had in 1994 nog een duidelijk negatief standpunt ingenomen. In het goedkeuringsbesluit van 1996 lag dat anders met het oog op de kleinschaligheid van het gebouw, de relatieve beperkte bouwhoogte en de beoogde situering bij het Nesbos (plus landschappelijke inpassing en ontsluiting). Ook toen ging het om een ontwikkeling van ten hoogste drie bouwlagen en een maximale gezamenlijke oppervlakte van 3000 m². Dat is vergelijkbaar met het plan dat de Afdeling bestuursrechtspraak heeft beoordeeld in het kader van het wijzigingsplan.
55. Gelet op de ons bekende feiten kunnen wij het standpunt, zoals verwoord in de CvA, dat de gemeente in dezen geen verwijt kan worden gemaakt, goed volgen. Bij de interpretatie van wettelijke voorschriften is altijd sprake van enige onzekerheid. De gemeente kan in dezen niet het verwijt worden gemaakt dat zij een onhaalbaar plan in procedure zou hebben gebracht.
56. Eisers stellen zich op het standpunt dat de "negatieve beoordeling door de Raad van State volledig voor rekening en risico is van de gemeente" (CvR randnummer 28). Dit uitgangspunt lijkt ons niet goed verenigbaar met de tussen partijen overeengekomen inspanningsverplichting. Hiermee lijken eisers uit te gaan van een resultaatsverplichting en zoals hiervoor is aangegeven (en partijen ook zelf stellen) is geen resultaatsverplichting overeengekomen of een garantie afgegeven. Eisers stellen ook niet dat de gemeente toerekenbaar tekort zou zijn geschoten door niet te streven naar een plan dat de eindstreep niet zou halen. De visie van eisers lijkt te zijn ontleend aan



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 16 van 20

het leerstuk van de risicoaansprakelijkheid voor vernietigde besluiten, maar het verbintenissenrecht is op een andere leest geschoeid.

Aansprakelijkheid wegens onrechtmatige besluitvorming

57. Eisers baseren hun vordering op toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatig handelen van de gemeente. Zien wij het goed dan baseren eisers hun vordering niet op onrechtmatig handelen van de gemeente bestaande uit het vaststellen van een wijzigingsplan dat – althans het goedkeuringsbesluit – nadien door de Afdeling bestuursrechtspraak is vernietigd. In randnummer 2.3. stellen eisers weliswaar dat zulks een onrechtmatige daad inhoudt van de gemeente, maar zij plaatsen dit vervolgens in de sleutel van een toerekenbare tekortkoming. Het lijkt ons dan niet noodzakelijk om in deze analyse nader in te gaan op de vraag of op de gemeente een verplichting zou rusten tot vergoeden van de schade die eisers zouden hebben geleden als gevolg van een onrechtmatig wijzigingsplan.

Na de uitspraak

58. Artikel P van de realiseringsovereenkomst verplicht partijen in overleg te treden bij onvoorziene omstandigheden, zoals bij gewijzigde marktomstandigheden of vernietiging van besluiten die uit de overeenkomst voortvloeien.⁴ Dit is een gebruikelijke clause bij een realiseringsovereenkomst als de onderhavige. Ook zonder een dergelijke clause zou op partijen overigens een dergelijke verplichting hebben gerust, tenzij partijen anders zouden zijn overeengekomen. In dit geval verplicht de overeenkomst partijen te streven naar realisering van het complex zoveel mogelijk in de oorspronkelijke vorm.
59. Eisers zijn in de dagvaarding kort over hetgeen is geschied na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. In randnummers 1.26-1.29 schetsen eisers het beeld dat eisers alsnog nakoming wensten, maar dat de gemeente zich ab initio op het standpunt zou hebben gesteld dat het project niet meer te realiseren valt gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Ter onderbouwing van dat standpunt leggen eisers een brief van de gemeente over d.d. 22 september 2008. In deze brief schrijft de gemeente dat zij de uitspraak heeft geanalyseerd en dat zij tot de conclusie is gekomen dat het project in de huidige opzet, dat wil zeggen met kuuroord en medische voorzieningen, geen doorgang kan vinden met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.
60. Echter, anders dan eisers stellen, heeft de gemeente onder verwijzing naar artikel P

⁴ Het feit dat uit een overeenkomst geen besluiten kunnen voortvloeien en de tekst van de overeenkomst op dat punt niet erg zorgvuldig is, laten wij thans onbesproken.



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 17 van 20

van de realiseringsovereenkomst aangegeven dat er reden is om in overleg te treden. De enkele omstandigheid dat de gemeente als haar voorlopig oordeel kenbaar heeft gemaakt dat het dossier dient te worden gesloten, betekent niet dat de gemeente in strijd zou hebben gehandeld met de overeenkomst. Het houdt wellicht wel in dat de gemeente het verwijt kan worden gemaakt niet met een open blik de bespreking te hebben gevoerd.

61. In de CvA heeft de gemeente aangegeven welke stappen zij heeft gezet na de uitspraak. Zo zou zij hebben getracht de provinciale verordening Noord Holland 2009 aangepast te krijgen. De gemeente merkt op dat zulks onverplicht was, doch wij zijn er niet zeker van dat dit juist is. Artikel P legt op partijen immers de verplichting om te streven naar realisering van het oorspronkelijke project.
62. In het dossier troffen wij verder geen informatie aan over hetgeen partijen hebben besproken. In randnummer VIII.8 geeft de gemeente aan dat zij de mogelijkheden het plan alsnog te realiseren heeft onderzocht en haar bevindingen met LZI Investments B.V. zou hebben gedeeld. LZI Investments B.V. zou slechts bereid zijn geweest het kuuroord te schrappen, doch de gemeente zou hebben aangegeven dat het schrappen van het kuuroord geen soelaas zou bieden. Voorts schrijft de gemeente dat partijen gezamenlijk hebben geconstateerd dat het project niet meer haalbaar was. De gemeente legt een brief van 25 juni 2010 over, waarin de gemeente heeft geschreven dat beide partijen hebben vastgesteld dat realisering van het project geen reële optie meer is en dat er geen aanvaardbare "uitgeklede" optie is. Eisers hebben deze brief niet betwist, maar ook de inhoud ervan niet bevestigd. Vervolgens hebben partijen enkel nog gesproken over een mogelijke minnelijke regeling. De inhoud van deze brief lijkt ons relevant voor de positie van de gemeente en niet uit te sluiten is dat op dit punt nader bewijs zal moeten worden geleverd, wellicht door middel van het horen van getuigen.
63. In repliek stellen eisers dat zij van mening waren dat het project nog steeds te realiseren was, althans in aangepaste vorm. Wij beschikken niet over de informatie om dit te kunnen beoordelen. Vast staat wel dat eisers zich lijken te hebben neergelegd bij de beëindiging van de samenwerking en zich vanaf dat moment hebben geconcentreerd op het verkrijgen van schadevergoeding. Eisers hebben geen voorstel gedaan voor een project dat in hun visie wel haalbaar zou zijn geweest. In het licht hiervan is het merkwaardig dat eisers zich in deze procedure op het standpunt stellen dat het project wel haalbaar zou zijn. Indien dit zo zou zijn, dat valt eisers in ieder geval het verwijt te maken dat zij niet hebben getracht de schade te beperken door met kracht van argumenten de gemeente te overtuigen van de haalbaarheid van het project, al dan niet door het indienen van een aangepaste tekening of een concrete bouwvraag. Op deze wijze zouden zij de gemeente hebben gedwongen tot een inhoudelijke beslissing.
64. In randnummer 3.1 stellen eisers dat zij hebben getracht een regeling te treffen met de



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 18 van 20

gemeente, doch zonder succes. Eisers lijken daarmee enkel te doelen op het treffen van een regeling in der minne, strekkende tot vergoeding van de door eisers gemaakte kosten en niet op overleg dat tot strekking heeft het complex alsnog te kunnen realiseren. Productie 15b zijdens eisers behelst een aansprakelijkstelling van mr. Creutzberg waarin tevens een verzoek is opgenomen tot het voeren van minnelijk overleg. Dit overleg heeft dan enkel betrekking op schadevergoeding. Reeds eerder, verwezen wordt naar een bespreking op 5 februari 2010 (zie productie 17 zijdens eisers), hebben eisers aangedrongen op een vergoeding van de gemaakte kosten.

65. In het licht hiervan is het begrijpelijk dat de gemeente de realiseringsovereenkomst heeft ontbonden. Zien wij het goed dan beroepen eisers zich in de overeenkomst ook niet op de onrechtmatigheid van de ontbinding. Bij repliek doen eisers dat wel, althans stellen zij dat de gemeente de overeenkomst ten onrechte eenzijdig heeft ontbonden, althans door dat te doen zonder een redelijke compensatie voor de door eisers gemaakte kosten. Eisers leggen derhalve niet aan hun vorderingen ten grondslag dat de gemeente onrechtmatig zou hebben gehandeld door de overeenkomst te ontbinden.

Onrechtmatig handelen jegens Van der Wal Beheer

66. Eisers stellen zich op het standpunt dat, indien zou worden geoordeeld dat Van der Wal Beheer geen contractspartner zou zijn van de gemeente en dus niet geoordeeld zou kunnen worden dat de gemeente toerekenbaar tekort zou zijn geschoten in het nakomen van de verplichtingen voortvloeiende uit de realiseringsovereenkomst, de gemeente nochtans onrechtmatig jegens Van der Wal Beheer BV zou hebben gehandeld.
67. In de rechtspraak wordt aanvaard dat bij een toerekenbare tekortkoming tevens onrechtmatig kan zijn gehandeld jegens een derde. Echter, daaraan zijn strikte voorwaarde verbonden. In de CvA (IX) is deze rechtspraak op juiste wijze weergegeven en wij constateren dat eisers dit toetsingskader onderschrijven (randnummer 18 CvR). Eisers beroepen zich vervolgens op de omstandigheden van het geval, zonder expliciet in te gaan op de eisen die in de rechtspraak worden gesteld. De enkele stelling dat Van der Wal Beheer B.V. ervan mocht uitgaan dat met haar belangen rekening zou worden gehouden, is volstrekt onvoldoende om te kunnen aannemen dat Van der Wal Beheer B.V. als derde een beschermingswaardige positie zou innemen.

Conclusie

68. De gemeente Medemblik heeft ons verzocht een second opinion uit te brengen naar aanleiding van de tussen de gemeente Medemblik en LZI/Van der Wal Beheer lopende civiele procedure. Het betreft een complexe kwestie met een aanzienlijk financieel risico voor de gemeente.



DATUM 9 mei 2014
 ONS KENMERK 255259.21284 bjp
 PAGINA 19 van 20

69. Allereerst hechten wij er aan op te merken dat mr. Loomans, die in deze procedure de belangen van de gemeente behartigt, alle relevante weren op juiste wijze naar voren heeft gebracht. Ook zijn wij van mening dat de feiten op inzichtelijke wijze zijn gepresenteerd en dat mr. Loomans op correcte wijze heeft gereageerd op de door eisers ingenomen (soms niet geheel duidelijke) standpunten. Onze eindconclusie is dan ook dat wij van mening zijn dat mr. Loomans de gemeente tot op heden op adequate wijze heeft vertegenwoordigd. Zulks laat onverlet dat wij in deze analyse op onderdelen iets andere accenten leggen, doch zulks laat zich eerder verklaren door de andere aard en doelstelling van onze stukken dan door een fundamenteel verschil van inzicht.
70. Primair staat de vraag of de gemeente toerekenbaar tekort is geschoten bij de nakoming van de overeenkomst. Wij zijn van mening dat de gemeente zich in voldoende mate heeft ingespannen om de in de realiseringsovereenkomst opgenomen doelen te realiseren. Het enkele feit dat de Afdeling bestuursrechtspraak het goedkeuringsbesluit heeft vernietigd, betekent niet dat de gemeente toerekenbaar is tekort geschoten. Ook zijn wij van mening dat de gemeente Medemblik, althans haar rechtsvoorgangster, heeft gestreefd naar een wijzigingsplan dat de rechterlijke toets kan doorstaan.
71. De stelling van eisers dat Van der Wal Beheer B.V. contractpartner zou zijn van de gemeente achten wij rechtens niet houdbaar. Uit de ons beschikbare stukken hebben wij geen aanbod kunnen destilleren van Van der Wal Beheer (samen met LZI Investments B.V.)men geen bevoegdelijke aanvaarding van dit aanbod. Voorts concluderen wij op basis van de door partijen ingenomen stellingen dat ook anderszins geen binding tussen de gemeente en Van der Wal Beheer B.V. tot stand is gekomen. Het standpunt van de gemeente dat Van der Wal Beheer B.V. enkel kan worden beschouwd als een contractpartner van LZI Investments B.V. achten wij derhalve in rechte houdbaar.
72. Ook na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak is de gemeente naar ons voorzichtig oordeel niet tekort geschoten in de nakoming van de op haar rustende verplichtingen. Wij maken hier een voorbehoud omdat wij op basis van de ons beschikbare stukken niet kunnen beoordelen of en op welke wijze het toch mogelijk zou zijn geweest het plan, of een alternatief, te realiseren. Wij constateren wel dat de gemeente niet echt meer open stond voor het project en dat eisers zich niet meer tot het uiterste hebben ingespannen het project alsnog van de grond te krijgen.



DATUM 9 mei 2014
ONS KENMERK 255259.21284 bjp
PAGINA 20 van 20

73. Op de omvang van de schade zijn wij in deze analyse niet nader ingegaan. Indien u ons oordeel wenst over de diverse schadeposten, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,



Mr. dr. B.J.P.G. Roozendaal
AKD

Informatienota Raad



Zaaknummer: Z-14-45305
Nummer: IVR-14-02633
Datum: 15-7-2014
Steller: College
Onderwerp: voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer

Inleiding

Onlangs heeft uw raad kennis genomen van de informatienota “Wind op land” (IVR-14-02556). Daarin is aangegeven dat het Rijk op grond van Europese regelgeving meer windenergie wil opwekken om zo te voldoen aan de landelijke taakstelling. Vanwege de omvang valt het windmolenpark Wieringermeer onder de verantwoordelijkheid van het Rijk. Ten behoeve van dit windpark wordt een procedure in het kader van de Rijkscoördinatieregeling doorlopen. De gemeente Wieringermeer heeft eind 2011 een structuurvisie vastgesteld, waarbij de contouren van het windpark zijn aangegeven. De daarbij behorende verbeelding vindt u in bijlage 1. Ons college heeft in de procedure van de structuurvisie een inspraakreactie ingediend, inhoudende dat de aangehouden afstand van de beoogde windmolens tot de dijk en de daar aan liggende woonkernen in de gemeente Medemblik te kort is. Uw raad heeft op 6 maart 2014 (bij meerderheid) een motie aangenomen (IVR-14-02362) alles in werk te stellen om te voorkomen dat het windmolenpark volgens de verbeelding in de structuurvisie (bijlage 1) wordt gerealiseerd en hiertoe samenwerking te zoeken met de buurgemeente Opmeer en in overleg te treden met de provincie.

Het Rijk heeft nu vanaf 2 juli 2014 het voorontwerp “inpassingsplan Windpark Wieringermeer” ter inzage gelegd en gevraagd vóór 27 augustus te reageren.

Het volledige plan is te vinden op: www.bureau-energieprojecten.nl/windpark/ Wieringermeer.

In bijlage 2 treft u de ten opzichte van de structuurvisie aangepaste verbeelding aan.

Wat gelijk opvalt, is dat de meest zuidelijke lijn van windmolens langs de Oudevaarttocht aan de oostzijde van de rijksweg A-7 is komen te vervallen. Hiermee wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de motie van uw raad en de reactie van ons college en blijven de windmolens verwijderd van de kernen Opperdoes en Medemblik.

Aan de westzijde van de A-7 is het de bedoeling de huidige lijn van windmolens te vervangen. Deze staan op circa 1 km van de meeste noordelijke punt van Lambertschaag. De windmolens langs de Oudevaarttocht hebben een masthoogte van 78 meter en een rotordiameter van 66 meter, waarmee de huidige tiphoogte (mast plus rotorblad) 111 meter hoog is.

In het inpassingsplan wordt de mast ten hoogste 120 meter met een rotordiameter van maximaal 117 meter. Hierdoor komt de tiphoogte op maximaal 178,5 meter. Ter vergelijking: de windmolen de “ambtenaar”, achter het voormalige stadhuis van Medemblik, heeft een mast- en tiphoogte van respectievelijk 135 en 198 meter en staat eveneens op ca. 1 km uit de dijk.

Wij constateren dat wanneer de huidige lijn van windmolens aan de Oudevaarttocht in mast- en tiphoogte respectievelijk 42 en 67,5 meter hoger worden, er voor de kern Lambertschaag eenzelfde beeld dreigt als nu vanuit de Nieuwstraat in Medemblik is te zien. Temeer daar het Noordeinde van Lambertschaag, net als de Nieuwstraat in Medemblik, loodrecht op de dijk staat, waardoor de windmolens behoorlijk aanwezig zullen zijn. De bijlagen 3-4 geven de zichtlijn aan vanaf de kernen.



Ons college is van mening dat hogere windmolens, zoals de “ambtenaar” nabij Medemblik, de schaal van het landschap overstijgen en hierdoor een grote(re) inbreuk maken op het Westfriesse landschap en de leefbaarheid van woonkernen, in dit geval Lambertschaag. Daarnaast is de dijk een monument en dreigt het beeld van het monumentale karakter van de dijk verloren te gaan, wanneer de windmolens boven de dijk uittorenen.

Wij zijn dan ook voornemens - onder voorbehoud van instemming van uw raad - bijgaande reactie (bijlage 5) op het voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer in te dienen. De conceptreactie voorziet in het laten vervallen van de hogere hoogtematen in het inpassingsplan voor de huidige windmolens aan de Oudevaarttocht.

Gelet op het zomerreces en de termijn van tervisielegging is er geen mogelijkheid binnen de termijn onze reactie met uw voltallige raad af te stemmen. Wij hebben onze reactie daarom geagendeerd voor de commissie Ruimte van 21 augustus en verzoeken de fracties in de commissie aan te geven of u zich in de reactie kunt vinden. Wij zullen deze dan vóór 27 augustus indienen bij het ministerie van Economische Zaken.

Samenvatting

Het voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer ligt tot 27 augustus 2014 ter inzage. Ten opzichte van de eerdere structuurvisie zijn de beoogde windmolens aan de Oudevaarttocht aan de oostzijde van de rijksweg A-7 vervallen. Aan de westzijde worden de huidige windmolens vervangen door hogere, wat een grotere aantasting voor het landschap, de Westfriesse omringdijk en de kern Lambertschaag betekent. De conceptreactie voorziet in het laten vervallen van de hogere hoogtematen in het inpassingsplan voor de huidige windmolens aan de Oudevaarttocht.

Procedure

Het voorontwerp inpassingsplan ligt van 2 juli tot 27 augustus ter inzage. De commissie MER zal naar verwachting begin september haar advies uitbrengen. Het is de bedoeling van het Rijk om, rekeninghoudend met de ontvangen reacties, in november 2014 het ontwerp-inpassingsplan vast te stellen en deze vervolgens tezamen met de milieu-effectrapportage ter inzage te leggen.

Bijlage

IO-14-17847	Bijlage 1-2 uittreksel van de verbeelding van de structuurvisie en het inpassingsplan.
IO-14-17848	Bijlage 3-4 zichtlijnen Nieuwstraat Medemblik en Noordeinde Lambertschaag
PU-14-56356	Bijlage 5 Conceptreactie





Windmolen 'De Ambtenaar' in Hollands Kroon is, de wieken meegerekend, 198 meter hoog. De kerktoren van Medemblik vallen erbij in het niet

Schaduw over de stad

Wak bij toeristisch Medemblik staat de grootste windmolen van Europa, die eigenlijk niemand wilde. 'Wie had voorzien dat windmolens zo zouden groeien?'

Rand Deikers Foto's Marco Hilten

We zijn nu aanwezig, zegt Kasper Guter (65), CDA-wethouder van de Noord-Hollandse gemeente Medenblik. Sinds enkele maanden wordt het gelijknamige havengebied op schiedewad door een kolossaal windmolenpark in huuergesceint. Hollandse Kroon, Guter zou in de voornamelijk drieleukamer van de Filippine DSB bank in Wageningen, het kantoor is nu gesloten. De wethouder waarom zijn mensen de boeiende meubels uit de overgevoerde DSB-ventrieën door naar het raam. Door de vele houten is de molen niet meer te zien. Maar als je vanaf de A7 naar Medenblik kijkt, lijkt de stad op Medunroon, maar dat is een andere ding.

De windmolen in Hollandse Kroon wordt 'De Antikraan' genoemd, naar de vorige wind-

turbine die hier stond: die kostte veel belastinggeld, maar draaide weinig. De nieuwe windmolen levert 7,5 megawatt en kostte ruim 10 miljoen euro. Het is de grootste van

Europa, met de wieken meergerekend 198 meter hoog. Ter vergelijking: de Domtoren in Utrecht is 112 meter, de Euro-mast in Rotterdam 185 meter. En het eeuwenoude baken van Middelblik.

de kerken van de Grote of Sint-Bonifaciuskerk, valt er met zijn 71 meter helemaal bij in het niet.

Gatlic: Begrijp me goed, we hebben een goede relatie

met onze buren. En is ben ook voor duurzame energie – hoewel ik meer zie in zonnepanelen. Maar er wordt wel erg veel gebouwd langs onze gemeentegrenzen. De molen staat er nu, en is geen weg terug, dat begrijp ik.

wethouder ook. 'Ik ga niet zitten kniezen. Misschien dat we er samen met onze meelmolen een toeristische attractie van kunnen maken.'

Medemblik heeft een en ander te stellen met zijn noordelijke buuren. Het ge-

doe begon al direct na de inpoldering van de Wieringermeer – nu onderdeel van Hollands Kroon – in de jaren dertig van de vorige eeuw. Als gevo

van de droogmaking begon de reizen van de Sint-Baafscuskerk veel variëker te worden. Hij staat nog altijd schief. Aan de grens met de gemeente

Medemblik werden bovendien een vernieuwde kasstation en een grootchalig kasengebied aangelegd. Er zijn nog ideeën voor een motorcrossterrein en een klippat. Je moet als bestuurder de belangen van

je eigen inwoners verleggenwoordigen' zegt
voorzien dat windmolens zo zouden



Medemblikkers zijn verontwaardigd over de komst van de windmolen die niemand echt heeft gewild. De reus duikt overal op in het straatbeeld

je eigen inwoners vertegenwoordigen' zegt CDA-wethouder Lia Franken (57) van Hol-

lands. Kroon. Om de overlast te beperken worden voor dit soort projecten de dunbevolkte randen van de gemeente gebruikt. Frankens geeft toe: 'Deze windmolten is enorm. Je ziet pas hoe groot hij is, als hij er staat. Ik begrijp dat veel mensen zoiets liever niet in hun achtertuin hebben. Maar er viel weinig tegen te doen.'

Veel Modernblikkers zijn veronwaardigd en verbaasd over de komst van de molien, die blijkbaar niemand echt heeft gewild. De molien duikt overal op in het straatbeeld. Hij stijgt ook ver uit boven het karakteristieke stadsnis van architect Alexander Kropholler aan het einde van de winkelstraat.

Een inwoner meldde de molen bij de Erfgoedinspectie omdat volgens hem de historische aanblik van de stad erdoor wordt geschaad. Maar die klacht werd niet gehonoreerd omdat de molen binnen de grenzen van het beschermde stadsgezicht staat.

Hoe kan het dat deze reuzenmolten zo dicht bij Meerdamblik werd gebouwd? Dat blijkt een inschiktingssfout. De voormalige gemeente Wieringermeer stelde in de jaren negentig een bestemmingsplan op waarin geen maximumhoogte voor windturbines werd opgenomen. Welhouder Franken: 'Wie had

voorzien dat windmolens zo zouden
groeien?

Volgens Rues Velthuis (54), projectmanager van het bedrijf dat namens projectontwikkelaar Invennum Enginerium de molen bouwde, wordt domweg gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het ontwerp van de mogelijkheden die het oorspronkelijke bestemmingsplan biedt. 'We hebben ons zelf geen beperkingen willen opleggen, maar we realiseren ons wel dat de omgeving misschien overlast ondervindt.'

Naast de windmolen, aan de dijk, staan en-

**'Misschien dat we er een
toeristische attractie
van kunnen maken'**

keel arbeiderhuizen. Visser, Dick Bakker (62), en diens vrouw Bontje (53) werkten zelf gelegingen en -gecrookte paling, afkomstig uit de kanalen van de polder. Aan de kerkentafel tolen ze een poster van De Ambachten uit die hebben ze van Riet Velma gekregen. Dick Bakker: 'Ik geef hem aan mijn kleinzoon van twee. Die is helemaal weg te moeten... Het schijnt Bakker overvoort, vooral overna tijdens de bouw. De gemeen-

te had de weg afgezet van eind november tot eind mei wegens veiligheidsrisico's. Daar-

door heppen we veel klandiende mis. Ze vinden het vreemd dat zo'n miljoen miljeonen mag kosten, maar dat er geen drie- of vierduizend euro gemiste omzet voor ons vanaf kan'. De vorige Ambtenaar trok veel beklajks waardoor Dick en Bankje Bakker veel vis verkochten. Maar de polder is nu volgebouwd met molens. Niemand kijkt er nog van op.

Vannit de keuken kun je de wijkten zien.
s Nachts tijkt het of er voortdurend een
zacht zoemend vliegje overvliegt, zegt
Bakker. De bomen houden nu nog veel ge-
luid tegen. De vraag is hoe het deze winter
zal gaan. Laat ze er alsjeblift niet meer neer-
zetten.

2001 meer hoog-
koloniale - wegen de toenemende kritiek
van de bevolking - aan politieke actie voor
nieuwe 'vrijheidens' in de provincie. Op de
piet in de Willemskerk teerpleet. De nieuwe
mobs aan de kant van de pakt, worden
is leger dan De Afdelinge. Die los heeft de
geenme Hollandse Kruis van geloes.
Het probleem wordt nu verplaatst naar
de. Niet de provincie Friesland. Daar zijn
totaal. Ambtenaar, gijnde, als 'en van
2001 meer hoog-



Zicht vanaf het Noorderde Lambertschaag / Bijlage 4



Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Inno
Bureau Bestuursraad / Directie Energie en Duurzaamheid
Mevrouw M. Zuur
Postbus 20401
2500 EK 'S-GRAVENHAGE

Uw kenmerk DGETM-ED / 14110587
Uw brief van 2 juli 2014
Zaaknummer Z-14-45305
Documentnummer PU-14-56356
Bijlage(n) 1
Telefoonnummer 0229 856000
Verzonden

Behandelend ambtenaar Piet Meester
Onderwerp reactie op voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer

Geachte directie,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het voorontwerp inpassingsplan Windpark Wieringermeer.

Het zal u bekend zijn dat ons college in het kader van de procedure rond de ontwerpstructuurvisie “Windplan Wieringermeer” een inspraakreactie heeft ingediend, waarbij met name is geageerd tegen de meest zuidelijke lijnopstelling van de windmolens aan de Oudevaarttocht, welk gebied grenst aan de gemeente Medemblik.

De raad van de gemeente Medemblik heeft daarnaast op 6 maart 2014 een motie aangenomen, inhoudende alles in werk te stellen om te voorkomen dat het windmolenpark volgens de verbeelding in de structuurvisie wordt gerealiseerd.

In het voorontwerp inpassingsplan is een deel van de locatie aan de Oudevaarttocht, dat is gelegen aan de oostzijde van de rijksweg A-7, komen te vervallen. Gelet op de relatief korte afstand tot de monumentale omringdijk en de kernen Opperdoes en Medemblik, stemt dat tot tevredenheid en wordt daarbij voor een deel tegemoet gekomen aan ons eerdere reactie en de motie van de raad.

Aan de westzijde van de A-7 is het de bedoeling de huidige lijn van windmolens aan de Oudevaarttocht te vervangen. Deze staan op circa 1 km van de meeste noordelijke punt van de kern Lambertschaag. De windmolens langs de Oudevaarttocht hebben nu een masthoogte van 78 meter en een rotordiameter van 66 meter, waarmee de huidige tiphoogte (mast plus rotorblad) 111 meter bedraagt.

In het inpassingsplan wordt voorzien in een mast van ten hoogste 120 meter met een rotordiameter van maximaal 117 meter. Hierdoor komt de tiphoogte op maximaal 178,5 meter. Een dergelijk volume en hoogte laat zich vergelijken met de windturbine de “ambtenaar” achter het voormalige stadhuis van Medemblik. Deze heeft een mast- en tiphoogte van respectievelijk 135 en 198 meter en staat eveneens op ca. 1 km uit de dijk.

* ZA7D8FBB443 *

De windturbine achter het voormalige gemeentehuis van Medemblik wordt over het algemeen gezien als een schoolvoorbeeld van hoe het niet moet. De turbine beheerst door haar omvang in negatieve zin de landelijke omgeving en het straatbeeld van het centrum van Medemblik.

Wij constateren dat wanneer de huidige windmolens aan de Oudevaarttocht vervangen worden en de mast- en tiphoogte in de nieuwe situatie respectievelijk 42 en 67,5 meter hoger worden, er voor de kern Lambertschaag eenzelfde beeld dreigt als nu vanuit de Nieuwstraat in Medemblik is te zien. Temeer daar het Noordeinde van Lambertschaag, net als de Nieuwstraat in Medemblik, loodrecht op de dijk staat, waardoor de windmolens behoorlijk het straatbeeld en het landelijke karakter van de omgeving zullen aantasten. Voor een goed beeld wordt in de bijlage de zichtlijn vanaf de kernen Medemblik en Lambertschaag weergegeven.

Ons college is dan ook met de raad van mening dat hogere windmolens, zoals de “ambtenaar” nabij Medemblik, de schaal van het landschap overstijgen en hierdoor een grote(re) inbreuk maken op het Westfriese landschap en de leefbaarheid van woonkernen, in dit geval Lambertschaag. Daarnaast is de omringdijk een monument en dreigt het beeld van het monumentale karakter van de dijk verloren te gaan, wanneer de windmolens boven de dijk uittorenen.

Wij verzoeken u dan ook met klem, voor zover het de meest zuidelijke opstelling in het windpark betreft, in het inpassingsplan de huidige hoogtematen van de windmolens aan de Oudevaarttocht te handhaven, zijnde maximaal 78 en 111 meter voor respectievelijk mast- en tiphoogte.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Medemblik,

De secretaris,

De burgemeester,

W. Slob

F.R. Streng

Bijlage: Zichtlijnen Nieuwstraat Medemblik en Noordeinde Lambertschaag.

Schaduw over de stad

Mak bij toeristisch Medemblik staat de grootste windmolen van Europa, die eigenlijk niemand wilde. 'Wie had voorzien dat windmolens zo zouden groeien?'

We zijn *not amused*, zegt Kasper Guter (65), CDA-wethouder van de Noord-Hollandse ge-

meente Nieuwleubke. Sinds enkele maanden wordt het gelijknamige universiteitsje overschaduwd door een klopsele windmolen in bruin-groene Hollandse Kroon.

Gaudea nuia in de zornamenge dievterekkeren
 dat gefellide DSB Baak in Weymann. Reel
 kantoren is ou gezamenliens. Die weidomter
 wintren zacht tusschen dat fassliere meekeln iun
 die vreegekommen DSB, interakti onder aane
 bel nimen. Voor de velle houter is de milien
 nel nien te zien. Wanan als te vanaof de A? nuun
 Mandelbrouk riet, flija de slaaf op Mandelbrouk
 vrees dat, norme ding.

De symphonieën van Holzknecht (Kronwerk 'The Ambleside' genoemd naar de vorige vinyl-

inbouw die hier stond; die kosten veel hoger
gingen, maar draaide weinig. De nieuwe
windmolen leverde 7,5 megawatt en kostte
ruim 10 miljoen euro. Het is de grootste van
Europa, met de wielken meetende 198

meer nog. Ter vergelijking: de Dornen in Lincoln is 112 meter de Euro-mast in Rotterdam 125 meter. En hier verspreiden heksen van fécundabilis.

Boonhouskeel, valt er met zijn 71 meter helemaal bij in het met

Gulter 'Begrijp me goed

Maar om

we hebben een goede relatie met onze buren. En ik ben ook voor duurzame energie. Bovendien moet er in woonwijken waar veel veel gebouwd wordt, maar si wordt veel veel gebouwd, er ook duurzame energie in. De molten staat er nu, si is goed weg, dat heeft de

wehouden ook. Ik ga niet zwaar kniezen. Misschien dat we er samen met onze meelmolen een toeristische attractie van kunnen maken.

zijn noordelijke buien. Het ge-

poftering van de Wieringer
meer - in onderdeel van Hol-
lands Kroon - in de jaren dertig
van de vorige eeuw. Als gevolg
van de inoogronking begon de co-
nen van de Sint-Bonifatiuskerk ver-
vaarlijk te hellen. Hi staat nog altijd

recht). Aan de grens met de gemeenten Meerdijk, worden bovendien een vult nischelt, een gassation en een grootschelling kassengroed aangedeld. Er zijn nog ideeën voor een motorressorrein en een 'kappen tijn'. Je moet als bestuurder de belangen van



Medemblikkers zijn verontwaardigd over de komst van de windmolen die niemand echt heeft gewild. De reus duikt overal op in het straatbeeld.

je ogen inwoners verleggen moedigen, zegt de COA-wethouder Lia Francken (57) van Hordijk Krom. Om de overlast te beperken, worden voor dit soort projecten de dunste, vlakke randen van de gemeente getrikt. Francken geeft toe: 'Deze wijkdelen is enorm, je ziet pas hoe groot hij is, als hij er staat. Ik begrijp dat veel mensen zoiets liever niet in hun achtertuin hebben. Maar er valt weinig tegen te doen.'

Veel Medemblikeners zijn verontwaardigd en wehast over de komst van de molken die blijkaar niemand echt heeft gevuld. De molken duikt overal op in het straatbeeld. Mijn slinger ook van uit boven het karakteristieke stadhuis van architect Alexander Kropotkin naar het einde van de winkelen.

Een mevrouw meldde de molten bij de Ertsgondinspectie omdat volgens hen de historische aanblijf van de stad edoor wordt geschaad. Maar de kracht werd niet gehandhaafd omdat de molten dajon de grenzen van het beschermde stadsgebie in staat.

Hoe kan het dat deze zenzanden zo actief bij Medemblik werd gebouwd? Dat blijkt een inseltingsfenomeen. De warmtege-inseltingen werden steeds in de jaren na de Tweede Wereldoorlog gebouwd op een gebied dat als een 'windput' werd opgepompt. Welboud Franken: 'We had

voorzien dat windmolens zo zouden groeien?"

Volgens Ros Wehena (24), projectmanager voor het bedrijf dat nummers projecteert, wordt haar investering terugkrijgen na de noden tijd, wordt daarmee gelijkgesteld aan de mogelijkheid om het overgebleven bedrag te verspreiden over de komende jaren. We hebben onszelf geen bezwaren stellen bij het bedrag, maar we realiseren ons wel dat de omvang van de miswissel over het bedrag.

'Misschien dat we er een toeristische attractie van kunnen maken'

kele arbeidsrelaties. Visser Dick Bakker (62) en diens vrouw Baudie (55) werkten in zelfgevoerde, op gestroopte grond, afwisselend in de kanalen van de polder. Aan de kant van het roien ze een poster van De Amsterdammers. Die hebben ze van Riet Veldman gekregen. Dick Bakker: 'Je geeft hem een roien relaties van twee. Die is helemaal weg van de moed'. Het echtpaar Bakker antwoorde niet op de vraag hoe de polder er nu uitziet. De groenten worden overal tijdens de bouw. De groenten

te had de weg afgeleid van elen (overstroomend) en iud (niet) = egeins (vrijheidsdrang). « Daar doet hij nu wel kindzinnig iets. Zo van de heer van der Zee dat zo in meent inloofden met Kerst en maar dat is geen teken van vrijheid», zo schreef de ontvanger van de afgeleidde. De originele Ambachtsman reikt naar de heilige wanders Dijk en Bantje Bakker, een v.w. verkocht. Maar de politier is nu welgehouwd niet te maken. «Nietmond bijt en wint van op.

[illegible]



Zicht vanaf het Noorderde Lambertschaeg