Ingekomen
Nr. Afd.
4 DEC 2024

Raad van de gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
3 december 2024	202405244/1/R2	BR-2024-159201

Inlichtingen
[redacted]

Onderwerp
Meierijstad
Bp 'Steenoven II fase II' in Mariaheide

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 27 december gesloten.

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

Linssen cs Advocaten
Willem II straat 29a
5038 BA Tilburg
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00
F: 013 543 04 08
www.linssen-advocaten.nl
linssen@linssen-advocaten.nl

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG



[redacted]

Tevens via beveiligde mail

Tilburg, 29 november 2024

Inzake : [redacted] / Meierijstad
Dossier : 602240257
Uw ref : 202405244/1/R2

Edelachtbaar College,

Bij brief van 12 november 2024 zond u mij toe het verweerschrift van de raad van de gemeente Meierijstad inzake opgemeld beroep.

Naar aanleiding van dit verweerschrift wens ik namens cliënten, dit met het oog op een goede rechtspleging, nog het navolgende naar voren te brengen.

Vooropgesteld zij dat in het verweerschrift niet wordt betwist dat de afstand van 50 meter die bij een spuitzone in acht genomen dient te worden niet gehaald wordt. Dat aan deze afstandseis niet wordt voldaan, is derhalve geen discussiepunt. De raad stelt echter dat de, kort gezegd, cliënten een ander motief zouden hebben met het door hen ingestelde beroep, dit gelet op de koopovereenkomst met betrekking tot het perceel met een projectontwikkelaar.

Cliënten erkennen dat er een koopovereenkomst is gesloten: hierover is ook nooit enig geheim gemaakt richting verweerder. Echter, die koopovereenkomst bevat vanzelfsprekend een ontbindende bepaling, inhoudende dat de koop kan worden ontbonden indien en voor zover de projectontwikkelaar niet tot afspraken komt met de gemeente over het binnen bekwame tijd kunnen realiseren van woningbouw op het bewuste perceel. Dat

Linssen cs Advocaten verricht haar diensten uitsluitend onder toepasselijkheid van haar algemene voorwaarden, die op de achterzijde van deze brief staan afgedrukt.

Stichting Derdengelden:
ING NL25INGB0676562930
RABO NL78RABO0305416634

is ook hetgeen waarover er al enkele malen overleg heeft plaats gevonden met de gemeente. Het is pertinent niet zo dat er sprake zou zijn van een onvoorwaardelijke definitieve koop, ongeacht de lopende procedure. Indien de overleggen die gevoerd zijn met verweerder niet tot het door de projectontwikkelaar beoogde resultaat komen, zal de koop worden ontbonden en zal [redacted] op de bewuste gronden gewoon zijn agrarische bedrijfsactiviteiten continueren.

Cliënten merken in dit verband ook op dat zij de bewuste gronden ook altijd in normaal agrarisch gebruik hebben gehad. Om kort te gaan: ook dit jaar is nog maar circa een maand geleden de maïs van het bewuste perceel geoogst.

Uit het voorgaande volgt dan ook onomstotelijk dat er altijd sprake is geweest van agrarisch bedrijf, nota bene met de daarbij behorende spuitactiviteiten, en dat het er zonder twijfel voor gehouden *moet* worden dat de gronden nog gewoon actief en consequent gebruikt zullen blijven worden voor agrarische activiteiten, tenzij er overeenstemming wordt bereikt met verweerder.

Cliënten werpen in zoverre het verwijt, dat getracht met dit beroep een mogelijke woningbouwontwikkeling te versnellen danwel af te dwingen, verre van zich. Om het maar plat te zeggen: op verkapte wijze lijkt verweerder hier te suggereren dat cliënten de gemeente zouden willen chanteren of iets dergelijks, en die aantijging is misplaatst en ver beneven de waarheid.

Cliënten voelen zich overigens wel genoodzaakt, gelet op deze opmerkingen van de gemeente, hier nader op in te gaan en een correcte voorstelling van zaken te geven. Vooropgesteld zij dat de eisen die de projectontwikkelaar (en derhalve niet cliënten) aan de gemeente heeft gesteld geenszins onredelijk zijn, temeer nu de projectontwikkelaar eerder de inhoudelijke opmerkingen van de gemeente nu juist heeft verwerkt. De gemeente heeft aangegeven dat er tot op zekere hoogte bereidheid zou bestaan om te bevestigen dat de locatie in de toekomst voor woningbouw in aanmerking zou kunnen komen, maar de projectontwikkelaar heeft de mededelingen van de gemeente hieromtrent vooralsnog te vrijblijvend geacht. Hij wenst, alvorens de koop met clienten definitief doorgaat en het risico volledig op zijn bordje komt, meer zekerheid. Het bewuste e-mailverkeer overleg ik u hierbij zekerheidshalve als **bijlage 1**. De projectontwikkelaar betreurt die opstelling van de gemeente: duidelijk is echter dat als de gemeente om haar moverende redenen geen verdergaande toezeggingen wil doen, de koop met de projectontwikkelaar wordt ontbonden. Een dergelijke ontbinding zou overigens te betreuren zijn, nu de dorpsraad de gemeente heeft verzocht een nieuwe locatie aan te wijzen voor de borging van woningbouw in de toekomst (**bijlage 2**), het perceel in (voormalig) provinciaal zoekgebied verstedelijking ligt én als logische afronding van de dorpskern/totaalplan Steenoven heeft te gelden. Wat daar verder ook van zij, in dat geval zullen clienten de percelen moeten blijven en overigens ook willen gebruiken ten behoeve van zijn agrarisch bedrijf. In dat verband komt wel degelijk belang toe dat aan de spuitzonde afstand van 50 meter niet wordt voldaan.

Linssen cs
ADVOCATEN

Verweerder merkt tenslotte nog op dat er reeds sprake zou zijn van omliggende gevoelige functies. Naar het oordeel van cliënten doen die echter, waarbij zij verwezen hebben naar jurisprudentie van uw Afdeling, niet terzake. In het verlengde hiervan verwijzen cliënten ook naar de recente afspraak van uw Afdeling van 6 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4503, met name r.o. 12.4.

Gelet op het voorgaande persisteren cliënten bij hun conclusie tot gegrondverklaring van het beroep.

Wel wensen cliënten, en met hen overigens ook de projectontwikkelaar, de hoop en verwachting uit te spreken dat verweerder alsnog aan het verzoek tegemoet wil komen om stelliger te zijn in, kort gezegd, de mededelingen over mogelijke woningbouw ter plaatse in de toekomst (op de laatste mail van client is tot op heden niet gereageerd).

Ik verblijf,
met vriendelijke groet,



Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

[redacted]

Van: [redacted] gemeente Meierijstad <[redacted]@meierijstad.nl>
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2024 10:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Perceel [redacted] Mariaheide

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@meierijstad.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw mail het volgende: We hebben in het gesprek van 10 oktober aangegeven dat er op dit moment voldoende aanbod aan woningbouwlocaties in Mariaheide is om in de lokale woningbehoefte te voorzien.
In dit gesprek hebben we toegelicht dat het perceel van uw client een potentiële locatie voor de toekomst is. We zijn bereid om in een brief vast te leggen, dat bij afweging van nieuwe woningbouwplannen in Mariaheide dit een logische locatie is die voor ontwikkeling in aanmerking kan komen. De mogelijk toekomstige uitwerkingen dienen aan te sluiten bij de dorpse structuur en ons beleid.

Bovenstaande kunnen wij vastleggen in een brief, mits het beroep wordt ingetrokken zoals besproken. Dit zou u aan uw client voorleggen.
Wij zijn niet voornemens u op verdergaande wijze tegemoet te komen.

Als dat betekent dat het beroep van uw client in stand blijft, dan spijt ons dat ten zeerste. Zoals in het gesprek aangegeven zijn wij ervan overtuigd dat aan het voorliggende plan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gebiedsontwikkeling

Medewerker gebiedsontwikkeling gemeente Meierijstad
Email: [redacted]@meierijstad.nl - Tel: 14 0413

MEIERIJSTAD
Stadhuisplein 1 - 5461KN Veghel - www.meierijstad.nl - info@meierijstad.nl - tel 14 0413

Van: [redacted]@linssen-advocaten.nl>
Verzonden: vrijdag 18 oktober 2024 13:01
Aan: [redacted] | gemeente Meierijstad <[redacted]@meierijstad.nl>
Onderwerp:

Geachte heer [redacted],

Donderdag 10 oktober jl. vond het overleg plaats op het gemeentehuis in verband met het beroep dat clienten, fam. [redacted], hebben aangetekend tegen het bestemmingsplan Steenoven fase II in verband met, kort gezegd, hun spuitcontouren.

We spraken over de mogelijkheid om tot een compromis te komen, inhoudende een toereikende handreiking vanuit de gemeente dat de locatie van clienten met Daverveld Reuvers projectontwikkeling b.v. als ontwikkelaar zodra er behoefte bestaan aan woningen in Mariaheide als eerstvolgende woningbouwlocatie in beeld komt voor ontwikkeling tegenover een intrekking van het beroep.

Het is de bedoeling dat er een zodanige brief/beantwoording komt, dat clienten voldoende comfort hebben dat er inderdaad bouwmogelijkheden zullen ontstaan. De wethouder gaf aan dat de locatie logisch is en echt in beeld is, maar clienten zouden graag meer zekerheid hebben. Daarbij kan ook de dorpsraad (de wethouder had het over het geven van een doorkijk aan de dorpsraad, reeds ergens eind 2024/begin 2025), een rol vervullen. Bovendien kan dat niet te lang duren, aangezien [redacted] tot dan beperkingen kan ondervinden met bestrijdingsmiddelen. Na ruggespraak met clienten wil ik voorstellen dat de volgende 2 stappen worden ondernomen:
a) het college van b&w stuurt cliënte een brief met de navolgende elementen:

1. de locatie in kwestie is de eerstaangewezen woningbouwlocatie in Mariaheide om in te vullen met woningbouw zodra er in Mariaheide behoefte bestaat aan woningen. De stedenbouwkundige schets (zie bijlage) is daarbij leidend als vertrekpunt en voor het minimale aantal woningen in relatie tot de haalbaarheid.
2. De realistische verwachting is dat deze behoefte er over uiterlijk 5 tot 7 jaar moet zijn, zodat eerder al met de plan- en besluitvorming begonnen moet worden met het oog op realisatie in uiterlijk 2030 of eerder. Daarbij wenst cliente ook een rol te hebben in het aantonen van de woningbehoefte en in zoverre niet afhankelijk te zijn van de modellen van de gemeente maar dit ook op basis van directe markbenadering aan kan tonen in samenwerking met de dorpsraad;
3. Deze locatie zal ook als zodanig aan het begin van het proces (uiterlijk in de eerste twee maanden van 2025) worden voor- en vastgelegd aan en bij de dorpsraad. Cliente verwijst hier naar de bijlage en de eerdere gesprekken met de dorpsraad waarin zij aangegeven hebben duidelijkheid te willen over toekomstige locaties, mee willen denken over de invulling daarvan en woningbouw doorlopend willen borgen voor Mariaheide.

b) Vervolgens moet het maken van een dergelijke afspraak met de dorpsraad en instemming van de dorpsraad met de locatie en de planopzet (zie de als bijlage gevoegde schets) conform de brief ook feitelijk plaatsvinden en als de gemeente zich daarna ook aan die uitkomst conformeert, wordt het beroep ingetrokken. Deze tweede stap (die overigens ook snel kan plaatsvinden) is dan als het ware de 'follow-up' van de brief en de bevestiging van het voornemen en de werkwijze naar het dorp toe.

Graag verneem ik van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Linssen cs Advocaten
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 31 oktober 2024 13:34
Aan: [redacted] gemeente Meierijstad
Onderwerp: Re: Automatisch antwoord:

Geachte heer [redacted],

Uw mail heb ik in goede orde ontvangen, maar deze is hier met teleurstelling ontvangen. Met de opmerking dat er geen bereidheid bestaat om clienten op verdergaande wijze tegemoet te komen, wordt de deur immers eenzijdig door de gemeente dichtgedaan. Daar heeft m.i. niemand wat aan en bovendien doet dit geen recht aan de constructieve opstelling van clienten. Bovendien sluit dit mijns inziens niet aan bij de aard en toonzetting tijdens het gesprek.

U geeft aan dat een goede onderbouwing aan het plan ten grondslag ligt, maar dat geldt dezerzijds ook voor het ingestelde beroep. Ik wil daar nog aan toevoegen, ofschoon die discussie in beginsel in de rechtszaal thuis hoort, dat de opmerking bij het overleg dat er ter plaatse niet veel gebeurt en enkel gras staat feitelijke grondslag mist: zo is er dit seizoen gewoon mais geteeld, waarvoor overigens ook is gespoten: De vrees van [redacted] voor discussies en gebruiksbeperkingen rond dit perceel is dan ook gegrond en actueel.

Een oplossing kan wellicht toch zijn dat van gemeentezijde eerst de conceptbrief wordt opgesteld en aan ons wordt voorgelegd, waarna ik daar namens clienten op kan reageren. Op die manier kan mogelijk toch een compromis gevonden worden om uit een dreigende impasse te geraken. Het immers niet zo dat partijen mijlenver uit elkaar liggen.

Ik hoor graag van u.

Mvg [redacted]

Verzonden vanaf Outlook voor Android

From: [redacted] | gemeente Meierijstad <[redacted]@meierijstad.nl>
Sent: Friday, October 18, 2024 1:00:49 PM
To: [redacted] <[redacted]@linssen-advocaten.nl>
Subject: Automatisch antwoord:

Beste meneer/mevrouw,

Van 11 oktober 2024 tot 21 oktober 2024 heb ik verlof. Uw mail zal deze periode niet beantwoord worden. Voor dringende zaken kunt u contact opnemen met mijn collega's bereikbaar via telefoon 14 0413

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage 2

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG