INGEKOMEN 30 AUG. 2024

JAV
ADVOCATEN

Koornbeursweg 77
8442 DJ Heerenveen

Postbus 741
8440 AS Heerenveen

T. 0513-760231
F. 0513-760232

jav-advocaten.nl

Burgemeester en wethouders Westerveld
Postbus 50
7970 AB Havelte

Tevens per mail verzonden: info@gemeentewesterveld.nl

Datum: 29 augustus 2024
Inzake: Pastoor/B&W Westerveld
E-mail: jansen@jav-advocaten.nl
Dossiernummer: 20230127Te
Uw kenmerk:

Geacht college,

Hierbij maak ik namens cliënten, [redacted], bezwaar tegen uw besluit van 23 juli 2024 waarbij een voorkeursrecht is gevestigd op een viertal percelen in eigendom van cliënten. Dit bezwaar is tevens gericht tegen het raadsbesluit mocht dat genomen worden voordat een besluit op bezwaar is genomen ten aanzien van het collegebesluit.

Achtergrond
De vier kadastrale percelen hebben deels de bestemming "wonen- uit te werken" en zijn in eigendom van cliënten. Het perceel met kadastrale nummer [redacted] heeft echter grotendeels de bestemming "Agrarisch" en een deel de bestemming "wonen- uit te werken" en het kadastrale perceel met nummer [redacted] heeft ongeveer voor 60 % de bestemming "Agrarisch" en voor 40 % de bestemming "wonen-uit te werken".

Voor de gronden met de bestemming "wonen-uit te werken" zijn cliënten al enige jaren bezig met het uitwerken van plannen om ter plaatse overeenkomstig de gestelde voorwaarden in voorheen het bestemmingsplan, thans onderdeel van het Omgevingsplan, woningen te bouwen. Ten westen van het gebied, ten westen van de strook "Agrarisch" ligt een gebied met de bestemming "recreatie-1" en dit gebied is overeenkomstig de bestemming in gebruik als recreatiepark.

In de afgelopen jaren was een van de discussiepunten de afstand die aangehouden moest worden tussen het recreatiepark en de nieuw te bouwen woningen in het kader van de milieuzonering "oude stijl" (onder de Wro/Wabo). Dit heeft onder meer geleid tot procedures over het bestemmingsplan en uiteindelijk is het op 29 juni 2023 in het laatst gevoerde overleg tussen cliënten, diens adviseur en uw gemeenteambtenaren tot een afspraak gekomen inhoudende dat zou worden geïnventariseerd of en hoe de eigenaren van de gronden met de bestemming "recreatie-1" zouden kunnen instemmen met een verkleining van de afstand. In dat geval zou het mogelijk zijn om een deel van de grond met de bestemming "agrarisch" te gebruiken voor de te ontwikkelen woonwijk, waarbij de woningen op 30 meter afstand tot de bestemming "recreatie-1" zouden kunnen worden gebouwd.

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

Het tijdens dat overleg gepresenteerde stedenbouwkundig plan voor de basis van een uitwerkingsplan is destijds voor het overige in grote lijnen positief ontvangen. Dat plan zou nader worden uitgewerkt als duidelijk zou zijn of de eigenaren van het recreatiepark al dan niet konden instemmen met een kortere afstand.

Vervolgens is namens uw gemeente op 10 juli 2023 nog een mail verzonden over de vervolgstappen na het overleg van 29 juni 2023. Dat betrof de verwerking van de gemaakte opmerkingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige in het op 29 juni 2023 gepresenteerde plan (waaronder laten vervallen supermarkt), wanneer er een aanvullend milieuonderzoek was te verwachten en wanneer werd verwacht dat de eigenaren van de recreatiewoningen zouden willen verklaren geen bezwaar te hebben. Tevens werd in deze mail gevraagd of cliënt bereid was over te voeren over de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Op die mail is door de adviseur van cliënten geantwoord dat de opmerkingen van het overleg zullen worden verwerkt om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen. De supermarkt zou komen te vervallen. Daarnaast is in deze mail aangegeven dat de daags na die mail overleg zou plaatsvinden met de eigenaren van het recreatiepark en werd toegelicht dat het milieuonderzoek op verschillende onderdelen nog zou worden uitgewerkt. Deze mailwisseling wordt voor de volledigheid bijgevoegd.

Vervolgens is er in augustus 2023 nog gecorrespondeerd over de planontwikkeling waarbij met name de milieuafstand tot het naastgelegen recreatiepark een issue was. Uw college eiste dat de eigenaren van de recreatiewoningen uiterlijk 1 september 2023 onvoorwaardelijk zouden instemmen met het verkorten van die afstand en cliënten hebben daarop aangegeven dat dit termijn te kort was en met een aanvullend milieuonderzoek het wellicht is te onderbouwen dat ook bij een kortere afstand een goed woon- en leefklimaat is te onderbouwen (en instemming niet nodig zal zijn) en ook om die reden de gestelde deadline te kort was.

Er is dus in ieder geval tot en met eind augustus 2023 overleg geweest over een concept ontwerpuitwerkingsplan waarin de opmerkingen van uw stedenbouwkundig adviseur zou worden verwerkt. En uiteraard zou er meegewerkt worden aan het sluiten van een anterieure overeenkomst zodat het ontwerpuitwerkingsplan in procedure kon worden gebracht. Daarbij wilden cliënten laten onderzoeken hoe ook met een kortere milieuafstand sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Bij brief van uw college van 18 oktober 2023 heeft u echter te kennen gegeven niet langer met cliënten te willen spreken over verdere planontwikkeling, tenzij onvoorwaardelijk zou worden ingestemd met een aantal genoemde voorwaarden waaronder de betaling van een bedrag van € 242.000,- aan plankosten. Gelet op het feit dat dergelijke afspraken onderdeel zijn van (de onderhandeling over) de inhoud van een anterieure overeenkomst en zonder nadere onderbouwing en onderhandeling over dit bedrag niet onvoorwaardelijk kon worden ingestemd, hebben cliënten dat ook aangegeven. Er liep immers vooroverleg over een op te stellen uitwerkingsplan waarin deze aspecten normaal gesproken besproken worden. Voorts was aangegeven dat cliënten met een nader milieuonderzoek wilden nagaan of een kortere milieuafstand mogelijk was in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Dat is uiteindelijk waar het bij planontwikkeling om draait.

Nadien heeft uw college iedere poging tot hernieuwd overleg over de planontwikkeling ter plaatse afgehouden. Ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet waardoor het juridisch kader in zin is gewijzigd dat het niet meer mogelijk is een uitwerkingsplan vast te stellen en in plaats daarvan een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit zou moeten worden verleend om het plan te kunnen uitvoeren, heeft uw college niet met cliënten willen spreken over die mogelijkheden.

De stand van zaken is dus dat uw college de stekker uit het overleg heeft getrokken waardoor geen vooroverleg over de uitvoering van dit project meer mogelijk is. Cliënten hebben u schriftelijk laten weten nog steeds van plan te zijn het project uit te voeren en in dat kader in fases de benodigde vergunningen te zullen aanvragen. De voorwaarden voor een uitwerkingsplan die in het bestemmingsplan stonden zijn nu van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan en vormen het toetsingskader voor deze vergunningaanvragen. Bij het opstellen van de aanvragen zal daar dus rekening mee worden gehouden.

Gronden bezwaar

Cliënten zijn bekend met de jurisprudentie met betrekking tot het vestigen van een voorkeursrecht en weten dat de vestiging in de regel in stand blijft, omdat de gevolgen beperkt worden geacht en het algemeen belang in de regel zwaarder wordt gewogen. Met de vestiging van een voorkeursrecht wordt grondspeculatie voorkomen en blijft uitvoering van de beoogde bestemming haalbaar. Het doel van deze wettelijke regeling is dat te behouden.

In dit geval zijn cliënten van mening dat de vestiging van een voorkeursrecht zijn doel ver voorbij schiet. Sterker nog, het doel (verwezenlijken bestemming) juist bemoeilijkt. De gronden zijn al zeer lange tijd in eigendom van cliënten en grondspeculatie is ook niet aan de orde. De enige reden waarom de bestemming nog niet is verwezenlijkt, is dat overleg over de randvoorwaarden lang hebben geduurd en uw college dus de stekker uit dat overleg heeft getrokken. Cliënten hebben consequent aangegeven hier te willen ontwikkelen en willen dat nog steeds.

Om dit project te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat de grond in één hand komt. De percelen zijn thans deels in eigendom van [redacted] zelf en deel in eigendom van [redacted] Het nu gevestigde voorkeursrecht maakt dit vooralsnog onmogelijk. Daarmee wordt de verwezenlijking van de bestemming dus bemoeilijkt. Uw college werkt met dit besluit juist de ontwikkeling tegen.

In het raadvoorstel staat dat het beoogd effect is dat de gemeente een voorrangspositie krijgt bij een voorgenomen verkoop. Daarnaast zou het beoogde doel zijn om meer grip te krijgen op de ontwikkeling. Cliënten zijn nimmer van plan geweest om deze grond te verkopen voordat de ontwikkeling is afgerond. Grondverkoop zal dus ook niet plaatsvinden. Uw gemeente zal dan in het geheel geen grip krijgen op de ontwikkelingen op dit perceel.

Het feitelijke effect van het voorkeursrecht zal dus zijn dat de ontwikkeling vooralsnog stil zal komen te liggen, omdat de heer Pastoor privé de gronden niet meer kan overdragen aan [redacted]. Daarbij komt dat ook na ontwikkeling de verkoop van de woningen wordt bemoeilijkt doordat dit voorkeursrecht er ligt. De kavels kunnen dus niet vrijelijk verkocht worden en ook dat is een complicatie voor ontwikkeling. Zonder de zekerheid dat de kavels vrijelijk verkocht kunnen worden, kan de ontwikkeling van het plangebied niet starten.

Het feitelijk effect is derhalve het tegenovergestelde van het beoogde effect. Zolang zelfrealisatie wordt bemoeilijkt of zelfs onmogelijk wordt gemaakt, zal er ter plaatse niet kunnen worden ontwikkeld. De grond zal in ieder geval niet in uw eigendom komen en het zal ook niet mogelijk zijn om als gemeente met ander projectontwikkelaars ter plaatse te bouwen.

Gelet op het gegeven dat het feitelijke effect dus haaks staat op het beoogde effect wordt geadviseerd het voorkeursrecht in bezwaar te herroepen.

Voorts wijzen cliënten erop dat het voorkeursrecht deels ligt op gronden met een agrarische bestemming hetgeen in strijd met de Omgevingswet is. Ook om die reden kan dit voorkeursrecht geen stand houden.

Indien uw college en raad daadwerkelijk wenst dat ter plaatse zo spoedig mogelijk woningbouw wordt gerealiseerd, dan is de enige route om het voorkeursrecht te herroepen en met cliënten om tafel te gaan voor de uitwerking van de gefaseerde vergunningaanvraag voor woningbouw. Namens cliënten wordt daarom in het kader van de volledige heroverweging verzocht het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen. Daarbij wordt tevens verzocht de kosten van bezwaar te vergoeden.

Met vriendelijke groet,

mw. mr. M.A. Jansen

FW: P2621 Meerkamp

[redacted]

Di 27-8-2024 19:42

Aan:Marita Jansen - JAV Advocaten <jansen@jav-advocaten.nl>

[redacted]

Van: Gert Jan Bensink <gj.bensink@gemeentewesterveld.nl>
Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 07:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: P2621 Meerkamp

Geachte heer [redacted],

Ik heb de vrijheid genomen om uw gespreksverslag aan [redacted] voor te leggen. Onderstaand haar bemerkingen;

''De meeste punten in het verslag zijn voldoende goed weergegeven. Bij een paar punten is enige nuancering nodig:

punt 2.6
tekst: ss vindt dat 22 wel kan.
Naar mijn idee heb ik wel gezegd dat een dichtheid van 22 woningen per hectare wellicht wel haalbaar is. Maar dat dat ook afhangt van de ruimtelijke kwaliteiten van het plan.

punt 3.4tekst: Het kruispunt in de wijk is wat rommelig. Hier kans van maken door parkeren anders te ordenen.
In mijn herinnering heb ik niet alleen het parkeren genoemd, maar dat ook groen en bebouwing meegenomen moeten worden om tot een goede ordening te komen,

punt 3.5
tekst: De ordening hiervan kan echter beter. Mogelijk aan beide zijden van entree.
In mijn herinnering heb ik niet willen aansturen om aan beide zijden van de entree appartementen te situeren. Een situering of aan de oostzijde of aan de westzijde van de entree lijkt mij op voorhand beter''.

U heeft aangegeven aan de besproken ontwerpzaken te willen gaan werken. Dat is fijn om te vernemen. Graag verneem ik wanner wij gewijzigde opzet mogen verwachten. Voorts zie ik graag nog uw reactie tegemoet voor wat betreft de campingeigenaren zoals in mijn onderstaande mail van 10 juli jl. gevraagd voor deze week.

Met vriendelijke groet,

Gert Jan Bensink
Gemeente Westerveld

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 09:31

Aan: Gert Jan Bensink <gj.bensink@gemeentewesterveld.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: P2621 Meerkamp

Geachte heer Bensink,

Hierbij een reactie op uw mails van afgelopen maandag.

Het is ons bekend dat de gestelde termijn van 1 juli is verstreken. Wij zijn echter van mening dat er op dit moment goede vorderingen worden gemaakt.

Op 29 juni hebben we een goed overleg gehad met de stedenbouwkundige van de gemeente. In de bijlage treft u het verslag hiervan. Met de wijzigingsvoorstellen en opmerkingen gaan wij aan de slag, zodat we tot een gezamenlijk gedragen plan komen.

De supermarkt zal hierin komen te vervallen.

Gistermiddag heb ik overleg gehad met [redacted]. Dit ter voorbereiding op het gesprek dat we morgenmiddag met de eigenaar (en zijn adviseur) van de naastgelegen camping zullen hebben.

Er wordt gewerkt naar een overeenkomst met alle eigenaren van het recreatiepark.

Mocht dit niet lukken dan zal op korte termijn een plan gepresenteerd worden waarbij we de woningen/appartementen op voldoende afstand van het recreatiepark situeren.

Over de stand van het gesprek morgen zal ik u deze week nog informeren.

De rapportage van Kubiek gaat alleen in op het geluidsaspect van de naastgelegen camping. M.b.t. alle omgevingsaspecten is ons inziens deze, op dit moment, de meest bepalende voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan. In de brieven die van de gemeente zijn ontvangen is dit meen ik ook aangegeven als belangrijk aandachtspunt.

Uiteraard dienen alle omgevingsaspecten een plek te krijgen in het opstellen van een bestemmingsplan. Hierover hebben wij ook reeds gesproken. Graag zou ik het totale proces van het opstellen van het bestemmingsplan willen laten opstarten. Mocht hiervoor nodig zijn dat er gesprekken voor het opstellen van een anterieure overeenkomst nodig zijn, dan zijn wij (i.o.m. met onze opdrachtgever) uiteraard beschikbaar.

Als laatste nog een korte reactie op de opmerkingen op het rapport van Kubiek, *cursief gedrukt tussen de opmerkingen:*

- De rapportage wekt de indruk dat als het aspect geluid t.a.v. de recreatiebestemming wordt opgelost er niets meer in de weg hoeft te staan aan de realisatie van het plan. Dat is niet volledig en geen juiste voorstelling van zaken.

  Dat is inderdaad geen goede voorstelling van zaken, er moet nog een heel bestemmingsplan/omgevingsplan worden opgesteld

- Zo is er los van milieuafwegingen ook vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig perspectief (nog los van water en andere aspecten) zeker wat te zeggen om de woonwijk op afstand te zetten van de recreatiebestemming.

  Dit hebben wij besproken met de stedenbouwkundige, zie hiervoor het verslag

- Geluid is een onderdeel van een totaal aan maatregelen en die connectie mist in het stuk.

  Dit is een advies over een fragment, het geheel komt bij het opstellen van het bestemmingsplan/omgevingsplan

- Er wordt teruggevallen op de brochure Bedrijven en Milieuzonering (B&M) van de VNG en de mogelijkheden met als doel om de afstand tussen woonwijk en recreatiepark te slechten. Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel bij planvorming maar dit is beslist niet allesbepalend om tot een goede ruimtelijke ordening (straks: evenwichtige toedeling van functies) te komen. Als men van de richtafstanden uit B&M wil afwijken dan vraagt dat een nadere motivering en vaak maatwerk en niet alleen van het aspect geluid.

  Zie vorige antwoorden

- Vanuit de beredenering dat als de gebruiksmogelijkheden in de eerste 50 m uit de bosrand beperkt worden, de nieuwbouw mogelijk kan worden gemaakt. Vanuit de focus geluidhinder is dat inderdaad een (deel)oplossing maar tekort voor een complete onderbouwing om de aanpassing van de milieuafstand te verantwoorden.

  We richten ons nu eerst op de eerste 20m vanaf de bosrand tot aan de gevels van de woningen. De 10m bosrand wordt niet recreatief gebruikt. De recreatiewoningen/-bestemmingen welke naast de bosrand staan (categorie 2) hebben zo een afstand van 30m tot aan de gevel van de woningen. Bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 dient op minimaal 50m vanaf de woningen te komen (dit is nu ook het geval, zelfs op veel grotere afstand).

- In het stuk wordt verwezen naar overleg met de eigenaar van het recreatiepark. Er zijn er echter meerdere eigenaren en mogelijk ook andere belanghebbenden. De werkelijke onderbouwing dient voort te komen uit de materie geluid en overige factoren die met de gebiedsontwikkeling gepaard gaan en niet op subjectieve uitingen van niet deskundigen.

  Deze opmerking begrijp ik niet zo goed. Kan uitgelegd worden wat hier concreet mee bedoeld wordt?

- In de loods is een afbouwbedrijf gevestigd. Of die bestemming past is een vraag. Hoe hiermee om te gaan is een apart vraagstuk maar mogelijk is daar ook met 'de eigenaar' over gesproken.

  Ons inziens past deze activiteit niet in het bestemmingsplan. Hier zal met de eigenaar over gesproken worden.

Het is voor de eenduidigheid goed om op deze manier in gesprek te blijven, dan houden we de snelheid er in!!

Graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: Gert Jan Bensink <gj.bensink@gemeentewesterveld.nl>
Verzonden: maandag 10 juli 2023 12:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Meerkamp

Geachte heer [redacted],

Afgelopen vrijdag heb ik met u gesproken over hoe uw opdrachtgever [redacted] het verdere proces voor de ontwikkeling van Meerkamp ziet. Aanleiding hiervoor was mijn afspraak met u om in de afgelopen week te vernemen hoe u de bemerkingen van de gemeentelijk stedenbouwkundige heeft ervaren tijdens de bijeenkomst op 29 juni jl. U heeft mij aangegeven het stedenbouwkundig overleg als positief te hebben ervaren en hiermee graag verder te willen.

Daarnaast hebben u en ik gesproken over de mogelijke aanpassing milieubegrenzing. De deadline van 1 juli jl. voor het aanleveren van de gevraagde stukken is inmiddels verstreken. De ontvangen milieurapportage van Kubiek is na de beoordeling door onze deskundige nog niet volledig geacht. Ik zal u de bevindingen van onze deskundige separaat toesturen per mail.
Voor de besprekingen met de recreatiepark eigenaar geeft u aan komende dinsdag 11 juli een vervolggesprek te hebben gepland. Met [redacted] bestaat mondelinge overeenstemming voor een regeling waarbij een aangepaste begrenzing van de milieuafstand voor Jeniga acceptabel is. Ik wil u wel adviseren om voor mogelijke afspraken tussen [redacted] en de verschillende eigenaren niet te detaillistisch in de gaan op de planuitwerking omdat a. de gemeente hier nog iets van moet vinden en b. ook de omgeving (omwonenden) hun wensen kunnen hebben en eventueel bezwaar en beroep aantekenen. Het zou niet goed zijn dat hierdoor de afspraken tussen [redacted] en de verschillende eigenaren later geen werking meer hebben.

Ons college zal binnenkort een besluit nemen over hoe met de verlopen deadline en het verdere proces om te gaan. Om dit besluitvormingsproces positief te kunnen beïnvloeden vraag ik u om deze week het volgende aan mij te bevestigen c.q. te beantwoorden na afstemming met uw opdrachtgever, dat mag per mail;

1. De bereidheid om de bemerkingen van de gemeentelijk stedenbouwkundige als besproken op 29 juni jl. een plaats te geven in afstemming met de gemeente met als doel een gezamenlijk gedragen plan;
b. Het idee van de supermarkt in de wijk los te laten en op die plek woningen in te passen;
c. Op welk moment de gemeente het bijgewerkte milieurapportage van Kubiek tegemoet kan zien;
d. Op welk moment de gemeente de tastbare gewaarmerkte verklaringen van geen bezwaar van de campingeigenaren tegemoet kan zien.
5. De bereidheid tot het voeren op korte termijn van de besprekingen voor het kostenverhaal (anterieure overeenkomst).

Het college kan mits wij uw beantwoording deze week ontvangen de voornoemde zaken meewegen. Op de uitkomst van de collegebesluitvorming kan ik niet vooruitlopen zult u begrijpen. Het college maakt haar eigen afwegingen.

U heeft aangegeven om mij komende dinsdag (11 juli) te kunnen berichten. Ik zie uw reactie graag tegemoet waarvoor alvast mijn dank. Voor vragen over bovenstaande kunt u mij benaderen vanzelfsprekend.

Met vriendelijke groet,

Gert Jan Bensink
Gemeente Westerveld

********** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door

hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.

****

****

********** Disclaimer: De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van de informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, (a) is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden, niet toegestaan, en (b) wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen. De Gemeente Westerveld staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit onderschrift is tevens het bewijs dat de email is gescand op virussen.

****

****