

Aantekenen

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Wijchen, 2 mei 2016

Inzake : ENSING BEHEER / GEMEENTE HEILOO

Ons kenmerk : **20160114**

E-mail : vangoor@jbs-advocaten.nl

Geachte heer, mevrouw,

Namens mijn cliënten, de **heer W.J.E. de Haas**, wonende te (2031 EK) Haarlem aan de Wateringweg 15A en **mevrouw N.H.M. Gelissen**, wonende te (5154 PE) Elshout aan de V. Schagenstraat 3, stel ik hierbij en derhalve tijdig beroep in ter zake het besluit van 7 maart 2016, verzonden bij brief van 24 maart 2016 en op dezelfde dag ter inzage gelegd. Bij voormeld besluit heeft de Raad van de gemeente Heiloo besloten om, in afwijking van het voorstel van Burgemeester en Wethouders van Heiloo, het bestemmingsplan Westerweg 370a inclusief ambtshalve wijziging niet vast te stellen, voorts geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Westerweg 370a.

BELANGHEBBENDEN

Het beroep wordt zekerheidshalve mede ingesteld namens Ensing Beheer BV. Ter toelichting strekt het volgende. De Haas en Gelissen hebben met de gemeente Heiloo op 7 juli 2015 een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Westerweg 370a¹. Overeengekomen is (o.a.) dat de gemeente ten behoeve van een in samenspraak met Ensing Beheer en de gemeente ontwikkeld bouwplan, een bestemmingsplan in procedure zal brengen. De Haas en Gelissen zijn eigenaar van het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft en zijn opdrachtgever van Ensing Beheer, ontwikkelaar van het plan. De Haas en Gelissen zijn in elk geval belanghebbenden. Ensing Beheer heeft met De Haas en Gelissen een overeenkomst gesloten die inhoudt dat zij een recht op levering heeft van de herontwikkelingslocatie in het geval sprake is van een onherroepelijke bestemming. Ensing Beheer heeft tot nu toe de kosten van de procedure

¹ De overeenkomst is op 7 juli 2015 opgesteld en ondertekend op 11 september respectievelijk 9 oktober 2015.

gedragen en wordt in het bestemmingsplan genoemd als initiatiefnemer. Er is ook reeds een aanbataling gedaan op de grond. In het navolgende zullen De Haas, Gelissen en Ensing gezamenlijk en in enkelvoud worden aangeduid als "De Haas".

BIJLAGEN

Van dit beroepsschrift maken de volgende bijlagen deel uit:

1. kennisgeving van 24 maart 2016 inclusief raadsbesluit van 7 maart 2016;
2. anterieure overeenkomst betreffende de herontwikkeling van de locatie Westerweg 370a;
3. memo over exploitatiebijdrage van 12 juni 2015;
4. advies van de Regionale Uitvoeringsdienst;
5. mailwisseling Sandra Jagers (Heiloo) en Christian Deterink (SAB);
6. ontwerpbestemmingsplan – plankaart, regels en toelichting;
7. memo over exploitatiebijdrage van 29 oktober 2015;
8. begeleidend schrijven bij memo kostenverhaal SRO door wethouder Opdam;
9. memo kostenverhaal SRO van 3 maart 2016;
10. raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Westerweg 370a;
11. Structuurvisie 2030;
12. Nota Kostenverhaal;
13. Monumentale bomenlijst;
14. KvK uittreksel Ensing Beheer.

FEITEN

1. De Haas is eigenaar van het perceel Westerweg 370a te Heiloo, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2437, groot 2632 m². Dit perceel ligt binnen het bestemmingsplan Zandzoom 2005 en is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' met opslag. Om het perceel ligt een 'Wijzigingsgrens I'.
2. Het perceel was daarmee bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 en opslag. Door de opgenomen wijzigingsgrens kan deze bestemming door het college worden gewijzigd in Wonen 4. Op basis daarvan zijn er maximaal twee vrijstaande woningen toegestaan.
3. De Haas heeft eind 2014, begin 2015 het plan opgevat om de bedrijfsgebouwen op het perceel te slopen en in plaats daarvan drie woningen te bouwen. Om dit mogelijk te maken diende er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld voor de Westerweg 370a. Op 13 januari 2015 heeft het college daarmee ingestemd en is er vervolgens een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Voorontwerpbestemmingsplan

4. Op 3 juni 2015 is het voorontwerpbestemmingsplan besproken in de vergadering van de Commissie Openbare Ruimte (Cie OR). Uit deze bespreking blijkt dat een kleine meerderheid geen voorstander is van het bestemmingsplan:

*"In z'n algemeenheid heeft de commissie moeite met de lage bijdrage van € 4.100,-- per woning en de gevolgde procedure. Voor ontwikkelingen in de Zandzoom moet een meervoud worden betaald en moet men wachten op de vaststelling van het bestemmingsplan."*²

5. Naar aanleiding van de vragen over de exploitatiebijdrage heeft de wethouder op 12 juni 2015 een memo aan de gemeenteraad c.q. Cie OR gestuurd met een toelichting hierop. Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 18 juni tot 12 augustus 2015 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen inspraakreacties ingediend. De Regionale Uitvoerings Dienst (RUD) heeft een advies over het voorontwerp uitgebracht met een aantal (technische) verbeterpunten.³ Deze zijn begin september verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 3: memo over exploitatiebijdrage van 12 juni 2015

Bijlage 4: advies van de Regionale Uitvoeringsdienst

Bijlage 5: mailwisseling Sandra Jagers (Heiloo) en Christian Deterink (SAB)

Anterieure Overeenkomst

6. De Haas en de gemeente Heiloo hebben op 7 juli 2015 een anterieure overeenkomst gesloten over de medewerking die het college aan het plan zou verlenen en de door De Haas verschuldigde exploitatiebijdrage.

Bijlage 2: anterieure overeenkomst

7. In deze overeenkomst is de exploitatiebijdrage vastgesteld op € 4.100,= per woning. Daarnaast is overeengekomen dat De Haas alle kosten voor het plan draagt, inclusief eventuele planschade.
8. De gemeente heeft zich ertoe verplicht om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Alleen ingeval van zwaarwegende belangen⁴ in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening kan de gemeente (kort samengevat) niet verplicht worden het bestemmingsplan vast te stellen of bepaalde vergunningen te verlenen.

Ontwerpbestemmingsplan

9. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 22 oktober 2015 tot 2 december 2015 ter inzage gelegen. Er zijn hierover geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 6: ontwerpbestemmingsplan – plankaart, regels en toelichting

² <http://heiloo.raadsinformatie.nl/vergadering/179180>

³ Dit betrof enkel milieuaspecten; milieuzonering van omliggende bedrijven, bodemonderzoek, geluidaspecten et cetera.

⁴ Hieronder mede begrepen de situatie dat door ingediende zienswijzen / beroep / een rechterlijke uitspraak het bestemmingsplan niet (ongewijzigd) vastgesteld kan worden.

10. Op 29 oktober heeft wethouder Opdam een memo aan de raad gestuurd over de (hoogte van de) exploitatiebijdrage voor het bestemmingsplan Heerenweg 246 en Westergweg 370a.

Bijlage 7: memo over exploitatiebijdrage van 29 oktober 2015

11. Op 17 februari 2016 is het ontwerpbestemmingsplan besproken in de Cie RO. De bezwaren tegen het plan vanuit de commissie komen nagenoeg overeen met de bezwaren die zij al in juni 2015 had.
12. Naar aanleiding van deze vergadering heeft het college c.q. de wethouder nog een nadere onderbouwing van de hoogte van de exploitatiebijdrage aan de raad gezonden, inclusief een memo van Buro SRO over de juistheid van het standpunt van het college dat een hogere exploitatiebijdrage in dit geval niet mogelijk was.

Bijlage 8: begeleidend schrijven bij memo kostenverhaal door wethouder Opdam

Bijlage 9: memo kostenverhaal SRO van 3 maart 2016

Raadsvergadering 7 maart 2016

13. In de raadsvergadering van 7 maart 2016 is het volgende voorstel van het college besproken en in stemming gebracht:

*"1. Het bestemmingsplan Westergweg 370a inclusief ambtshalve wijziging vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel;
2. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Westergweg 370a;
3. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan digitaal bekend te maken, te publiceren in de Uitkijkpost en de Staatscourant alsmede digitaal en in papieren vorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep."*

Dit voorstel is door de raad verworpen.

Bijlage 10: raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan Westergweg 370a

14. De motivering om het bestemmingsplan niet vast te stellen blijkt niet uit het besluit of de bekendmaking daarvan aan De Haas. In de raadsvergadering van 7 maart 2016 hebben verschillende raadsleden namens hun fractie hun visie gegeven op het bestemmingsplan c.q. het voorstel. Uit deze interne beraadslagingen van de raad kan in dit geval echter niet eenduidig worden afgeleid op grond van welke argumenten de raad heeft geweigerd het plan vast te stellen. De Haas kan uit de vergadering (die geheel terug te luisteren is via internet en uit de verslaglegging) niet opmaken welk gewicht aan de verschillende bezwaren moet worden gehecht en wat voor de raad bij zijn afweging doorslaggevend was om tot haar besluit te komen. Ondanks de beleidsvrijheid die de raad bij dergelijke besluiten toekomt had de raad in

dit geval niet zonder deugdelijke motivering en kenbare belangenafweging kunnen besluiten het plan niet vast te stellen (zie ABRvS 30 september 2015, 201502662/1/R2, r.o. 4.2)

15. Voor zover De Haas dat uit deze vergadering heeft kunnen opmaken bestaan de volgende bezwaren tegen het vaststellen van het bestemmingsplan:

- De exploitatiebijdrage van € 4.100,- per woning is te laag (hierna te bespreken onder sub B);
- Er is niet gebouwd conform het 40-30-30 principe (hierna te bespreken onder sub C);
- Er worden mogelijk een tweetal bomen binnen het plangebied gekapt (hierna te bespreken onder sub D).

GRONDEN VAN BEROEP

De Haas stelt dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om het bestemmingsplan Westerweg 370a niet vast te stellen.

De Haas stelt daarnaast dat er geen sprake is van zwaarwegende belangen in het kader van de publiekrechtelijke taakuitoefening van de Gemeente op grond waarvan zij niet verplicht is tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan en het verlenen van de benodigde beschikkingen. Zoals bedoeld in artikel 1 lid 2 van de anterieure overeenkomst.

Daartoe stelt De Haas het volgende.

A. Algemeen

16. Voor het bestemmingsplan Westerweg 370a is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van de toelichting. Hierin wordt ingegaan op de bouw van drie woningen op het betreffende perceel. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd (o.a. akoestisch, bodem, hinder). Uit de onderbouwing blijkt dat het plan in overeenstemming is met gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid en dat het voldoet aan alle milieueisen (geluid, geur etc.).
17. Het college, de raad of de Cie RO heeft op geen enkel moment aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing van het plan onvoldoende was. Ook zijn er in de verschillende vergaderingen geen planologische bezwaren naar voren gebracht die een rol (mogen) spelen bij de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
18. Enige onderbouwing waaruit naar het oordeel van de raad, in afwijking van het voorstel van het college en de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken blijkt dat, alle belangen afwegende, het plan voor deze locatie uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is, ontbreekt.
19. Hoewel de raad beleidsvrijheid heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft zij – gezien het voormelde – niet in redelijkheid kunnen besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

B. Exploitatiebijdrage

20. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat het verhaal van grondexploitatiekosten verzekerd dient te worden via het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor. Vaststaat dat er een overeenkomst is gesloten waarin is afgesproken dat De Haas de kosten draagt voor het opstellen van het bestemmingsplan, de kosten voor de benodigde onderzoeken, eventuele planschade, de kosten voor het bouwrijp maken, leges en een bijdrage wordt geleverd aan de plan gerelateerde kosten. Binnen het exploitatiegebied bevindt zich geen (te realiseren) openbare ruimte. Andere kosten kunnen (volgens de anterieure overeenkomst) niet op De Haas worden verhaald.
21. De hoogte van de overeengekomen exploitatiebijdrage kan in casu geen reden zijn het bestemmingsplan niet vast te stellen. Enerzijds omdat op basis van de geldende regelgeving in het geheel geen exploitatiebijdrage kan worden afgedwongen, waarover later meer. Anderzijds omdat wanneer de raad van oordeel is dat de exploitatiebijdrage te laag is en dus kennelijk van oordeel is dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden onvoldoende anderszins verzekerd is, de raad het kostenverhaal via het publiekrechtelijk spoor zeker had moeten stellen. Dit volgt rechtstreeks uit de wet.
22. In het geval de grondexploitatiekosten niet (of in dit geval kennelijk onvoldoende) anderszins verzekerd zijn ligt het op de weg van de gemeenteraad om een exploitatieplan vast te stellen. Planologisch heeft de raad namelijk geen (kenbare) bezwaren naar voren gebracht. Ik verwijs u hierbij naar een uitspraak van Uw Afdeling van 22 oktober 2014 over een vergelijkbare zaak, waar er in het geheel geen anterieure overeenkomst was gesloten:

"Gelet hierop en nu geen planologische bezwaren bestaan tegen de woningen, zoals de raad ter zitting heeft bevestigd, acht de Afdeling onder verwijzing naar haar uitspraak van 3 augustus 2011 in zaak nr. 201009334/1/R3 de enkele omstandigheid dat geen anterieure overeenkomst is gesloten op zichzelf onvoldoende om aan het perceel geen woonbestemming toe te kennen." (ABRvS 22-10-2014, ECLI:NL:RVS:2014:3776, r.o. 3.3; zie ook ABRvS 25 oktober 2013, 201307468/1/R2, r.o. 6)

Hoogte exploitatiebijdrage

23. In een anterieure overeenkomst mogen afspraken worden opgenomen over:
- a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie van het plangebied;
 - b. bijdragen aan andere ruimtelijke ontwikkelingen als hiervoor een grondslag bestaat in een structuurvisie;
 - c. planschade;
 - d. bovenplanse verevening

Ad a

24. In het plangebied is geen sprake van openbare ruimte die ingericht moet worden. Wel is bepaald dat alle kosten die nodig zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan, leges et cetera voor

rekening van De Haas komen. Ook dient De Haas de (aansluiting op) de riolering te bekostigen. In zoverre kan van De Haas geen (nadere) bijdrage worden gevraagd.

Ad b

25. De gemeente Heiloo heeft een structuurvisie – Structuurvisie 2030 vastgesteld. Hierin is opgenomen welke bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen er in Heiloo zijn en hoe de kosten daarvan verhaald kunnen worden op de verschillende ontwikkellocaties. Dit is uitgewerkt in de Nota Kostenverhaal.

Bijlage 11: Structuurvisie 2030

Bijlage 12: Nota Kostenverhaal

26. Er zijn vier bovenwijkse voorzieningen aangewezen (pagina 11 Nota Kostenverhaal):

1. de aansluiten op de Rijksweg A9;
2. de spoorwegonderdoorgang Vennewetersweg;
3. de aanpassingen verkeersontsluiting;
4. de groenprojecten in het kader van de Overeenkomst Nieuwe Strandwal.

27. Er zijn zes ontwikkellocaties aangewezen waar de kosten voor deze voorzieningen (deels) op verhaald zullen worden. Eén daarvan is ontwikkellocatie Zandzoom met 705 woningen (pagina 42 en 47 van de structuurvisie).

9.3 Ontwikkelingsgebieden

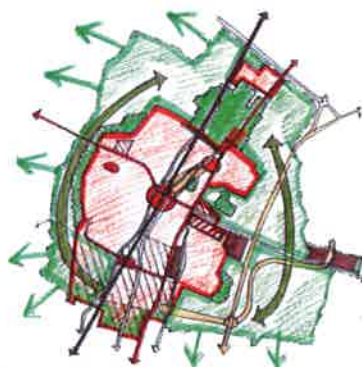


Ontwikkelingsgebieden

De gearceerde gebieden aan de west- en zuidzijde van Zandzoom maken deel uit van de groene ontzorging met woningbouw in lagere dichtheden.

9.8 Structuurvisiekaart

Hiervoor zijn alle kaartbestanden geïntegreerd tot een totaalbeeld de Structuurvisiekaart.



Begeleiding gebied

Ontwikkelingsgebieden voor 2015-2030

Groen met woningbouw in lagere dichtheden als ontzorging naar Limmen en het agrarisch gebied.

Agrarisch gebied

Recreatie (2015) met open landschap

28. Westerweg 370a valt buiten de ontwikkellocatie Zandzoom. Dit betekent dat er enkel op basis van vrijwilligheid kan worden overeengekomen dat een bijdrage geleverd wordt aan bovenwijkse voorzieningen. De Haas is wettelijk gezien dus in het geheel geen exploitatiebijdrage verschuldigd. In zoverre is hij de bijdrage van € 4.100,- vrijwillig en onverplicht met de gemeente overeengekomen.

29. Zou de Westerweg 370a wel binnen de ontwikkellocatie Zandzoom vallen, dan geldt het volgende. De kosten van de vier bovenwijkse voorzieningen bedragen € 15,1 miljoen. Hiervan wordt € 9,3 miljoen toegerekend aan de bestaande wijken en € 5,7 miljoen aan de nieuwe ontwikkellocaties. Van die € 5,7 miljoen komt € 2.898.764,= ten laste van de ontwikkellocatie Zandzoom. Dit bedrag moet verdeeld worden over 708 woningen (705 plus 3 van de beoogde ontwikkeling). Dit komt neer op een bedrag van € 4.094,30 per woning (€ 4.111,72 uitgaande van 705 woningen). Dit is (nagenoeg) gelijk aan het overeengekomen bedrag in de anterieure overeenkomst. Dit volgt rechtstreeks uit de Nota Kostenverhaal, pagina's 14 tot en met 16.

Ad c

30. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening komt van De Haas. Op dit punt is het maximaal haalbare voor de gemeente overeengekomen.

Ad d

31. *"Op dit moment zijn er in de gemeente Heiloo geen ontwikkelingen/projecten gedefinieerd in de Structuurvisie 2030 die in aanmerking komen voor bovenplanse verevening."* (pagina 14 Nota Kostenverhaal, paragraaf 3.2.2.)

"Zolang er geen locatieontwikkelingen in uitvoering zijn die in aanmerking komen voor bovenplanse verevening en die in een structuurvisie zijn benoemd (waarbij de ruimtelijk en functionele samenhang is beschreven) is het instellen van een voorziening bovenplanse kosten (nog) niet noodzakelijk." (pagina 51 Structuurvisie 2030)

32. Bij bovenplanse kosten gaat het om een vrijwillige bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen mits deze zijn opgenomen in de structuurvisie. Dat is op dit moment niet het geval. Deze bijdrage kan dus niet worden afgedwongen. Bovendien staat de hoogte van een eventuele bijdrage in bovenplanse kosten/verevening niet vast. Die is het resultaat van onderhandelingen. In dit geval was het resultaat dat er geen bijdrage zou worden geleverd aan bovenplanse kosten/verevening.

Tussenconclusie

33. Zonder nadere motivering waarom en op basis waarvan een hogere exploitatie bijdrage had moeten worden bedongen lijkt de hoogte van de overeengekomen exploitatiebijdrage in overeenstemming met het gemeentelijke beleid en dus geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

C. Niet gebouwd conform het 40-30-30 principe

34. In de (nu geldende) Woonvisie Heiloo 2007 – 2012 wordt vermeld dat regionaal is afgesproken om minimaal 30% van de nieuwe woningen in categorie 1 te realiseren en dat categorie 1 en 2 tezamen regionaal minimaal 40% dient te zijn (p.13). Op gemeenteniveau streeft het college ernaar om zo mogelijk 40% van de nieuwbouwwoningen te realiseren in categorie 1 (tot € 150.000).

Inkomen in relatie tot woningprijs

	Inkomen	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	Tot € 37.000,-	Tot € 153.000,-	Kernvoorraad (tot € 485,- in 2006/2007)
Categorie 2	€ 37 - 48.000,-	€ 153-204.000,-	Huursubsidiiegrens (€ 485 - 615,- in 2006/2007)
Categorie 3	€ 48 - 65.000,-	€ 204-307.000,-	Vrije sector huur (> € 615,- in 2006/2007)
Categorie 4	Vanaf € 65.000,-	Vanaf € 307.000,-	Vrije sector huur (> € 615,- in 2006/2007)

Op pagina 37 van de woonvisie staat:

"In principe dient elke woningbouwlocatie minimaal aan de programmering conform de Woonvisie Heiloo te voldoen. De stedenbouwkundige uitgangspunten en locatiespecifieke eigenschappen zijn leidend bij de invulling en programmering van een woningbouwlocatie. Indien om bovengenoemde redenen op een locatie niet kan worden voldaan aan de programmering dient een afdracht te worden gedaan aan het B-Fonds Sociale Woningbouw. Voor de B-Fonds geldt geen maximum plafond. Deze gelden kunnen vervolgens ter compensatie worden ingezet om bij andere projecten / locaties meer woningen in categorie 1 en 2 te realiseren. Op deze wijze wordt over de totale woningproductie de programmering gehaald."

35. Binnen de gemeente Heiloo is het thans niet gebruikelijk dat bij kleine projecten zoals die aan de Westerweg 370a het 40-30-30 principe wordt afgedwongen. Ditzelfde geldt voor compensatie aan het Fonds Sociale Woningbouw. De eis van 40-30-30 geldt gemeentebreed. Daar houdt de gemeente niet per individuele locatie strikt aan vast. Zolang de balans aan het einde van het jaar maar op (nagenoeg) 40-30-30 staat. Aldus Wethouder Opdam tijdens de raadsvergadering van 7 maart jongstleden.
36. Deze mededeling vindt steun in het feit dat recentelijk het vergelijkbare bestemmingsplan 'Heerenweg 246' is vastgesteld. Dit betreft ook een bestemmingsplan op aanvraag voor het mogelijk maken van een drietal woningen. Niet alleen wordt van de initiatiefnemer van dit plan in het geheel geen exploitatiebijdrage gevraagd, ook is het volgens de raad kennelijk geen probleem dat niet overeenkomstig het 40-30-30 principe wordt gebouwd en ook geen bijdrage wordt gedaan aan het Fonds Sociale Woningbouw.

Tussenconclusie

37. Het bestemmingsplan Westerweg 370a is dus in overeenstemming met het beleid op dit punt. Het bestreden besluit daarentegen is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het door het college gevoerde beleid op dit punt.
38. Los van het bovenstaande mag dit aspect niet in de weg te staan aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Van een bijdrage aan het Fonds kan (mogelijk) pas sprake zijn bij de aanvraag/verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de drie woningen. Niet bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

D. Vrees voor de kap van twee bomen

39. De raad vreest dat er een tweetal bomen binnen het plangebied zullen worden gekapt tijdens c.q. ten behoeve van de realisatie van de beoogde bestemming. De Haas heeft tijdens de raadsvergadering van 7 maart 2016 aangegeven zich in te spannen om de bomen binnen het plangebied zoveel mogelijk te behouden. Daar waar kap onvermijdelijk is heeft De Haas toegezegd daarvoor nieuwe bomen te zullen terugplaatsen.
40. In de gemeente Heiloo bestaat geen algemeen kapverbod (Artikel 4.3.1 jo 4.3.2 APV Heiloo). In Heiloo mogen alle bomen in beginsel worden gekapt, tenzij een boom is opgenomen op de 'Monumentale bomenlijst'. In de versie van maart 2016 zijn geen bomen opgenomen die op het perceel aan de Westergweg 370a staan.

Bijlage 13: Monumentale bomenlijst

Tussenconclusie

41. Of de vrees van de raad nu gegrond is of niet. De vrees voor de mogelijke toekomstige kap van bomen kan en mag geen rol spelen bij het besluit om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. In casu is dat geen aspect dat een rol speelt bij de vraag of het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Bezwaren van de raad

De raad heeft niet gesteld dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De bezwaren die zij wel heeft aangevoerd spelen geen althans slechts een beperkte rol bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De hoogte van de overeengekomen exploitatiebijdrage is daarnaast hoger dan wettelijk afdwingbaar en overigens volledig in overeenstemming met de Structuurvisie en de Nota Kostenverhaal; beleid dat door de raad zelf is vastgesteld. De raad heeft derhalve niet in redelijkheid kunnen besluiten om het bestemmingsplan Westergweg 370a niet vast te stellen.

Anterieure overeenkomst

Van geen van de door de raad aangevoerde bezwaren kan (objectief gezien) gesteld worden dat het zwaarwegende belangen in het kader van de publiekrechtelijke taakuitoefening van de Gemeente zijn. De gemeente was derhalve verplicht tot het vaststellen van het bestemmingsplan Westergweg 370a. Door dat niet te doen pleegt zij niet enkel wanprestatie, ook handelt zij in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Daarnaast kan in haar algemeenheid worden geconcludeerd dat het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen genomen is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel omdat de

raad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de feiten, met name waar het gaat om de hoogte van de (mogelijke) exploitatiebijdrage.

Ook is het besluit onvoldoende gemotiveerd. Daarnaast is niet duidelijk waarom de exploitatiebijdrage te laag is volgens de raad of waarom de vrees voor de kap van bomen (die De Haas op elk moment zonder vergunning mag kappen) in de weg staat aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Verder is er volgens De Haas sprake van willekeur doordat de raad bij het vaststellen van het sterk vergelijkbare bestemmingsplan 'Heerenweg 246' ondanks het ontbreken van een exploitatiebijdrage en een bijdrage aan het Fonds Sociale Woningbouw (nadat zij het onderhavige bestemmingsplan heeft geweigerd vast te stellen) zonder daar woorden aan vuil te maken volledig aan deze – bij het onderhavige bestemmingsplan wel opgeworpen bezwaren – voorbij is gegaan.

Zoals De Haas dat uit informele gesprekken met de raad(sleden) heeft begrepen gaat het hier voornamelijk om een politiek gemotiveerd besluit. Een of meerdere partijen wil hiermee kennelijk 'scoren' bij de kiezer. Dit is in strijd met het fair play beginsel en het verbod van détournement de pouvoir.

TOT SLOT

Op basis van het voormelde verzoekt De Haas u om het besluit van 7 maart 2016 waarbij de vaststelling van het bestemmingsplan Westerweg 370a geweigerd is, te vernietigen. De Haas verzoekt u daarbij om zoveel als mogelijk zelf in de zaak te voorzien, althans de raad op te dragen binnen zes weken na uw uitspraak het bestemmingsplan alsnog vast te stellen.

De Haas verzoekt uw Afdeling de gemeente Heiloo te veroordelen in de kosten van de procedure.

Tot het geven van een toelichting is De Haas tezamen met ondergetekenden gaarne bereid. Het griffierecht zal op eerste verzoek worden voldaan.

Met vriendelijke groet,



P.J. (Pieter) van Goor | **advocaat**



C.J. (Caren) Schipperus | **advocaat**