

Raad van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Datum
1 augustus 2022

Ons nummer
202203446/2/R4

Uw kenmerk

Inlichtingen
H. Weaver
070-4264156

Onderwerp
Zevenaar
bestemmingsplan Holtkamp Zevenaar

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

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

Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 4 augustus 2022 worden behandeld op een zitting.

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

Hoogachtend,
de griffier

PER AANGETEKENDE POST

Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
01 AUG. 2022	
ZAAKNR:	
AAN:	Wgva
BEHANDELD DD:	PAR: m

Datum
26-07-2022

Uw nummer
202203446/2/R4 en 202203446/1/R4

T.a.v.
H. Wever

Onderwerp
Zevenaar
bestemmingsplan Holtkamp Zevenaar.

Geachte heer Wever,

In uw brief van 09-06-2022 geeft u het volgende aan:

- U dient het spoedeisende belang aan te geven in verband met de door u gevraagde voorlopige voorziening/schorsing.

In de brief van 16-06-2022 gericht aan de Gemeente Zevenaar schreef de griffier:

- "De voorzieningenrechter ziet zich gesteld voor de vraag of sprake is van een spoedeisend belang bij de gevraagde voorziening. Hiervoor is van belang of een aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op korte termijn te verwachten is.

In aanvulling op mijn eerdere schrijven ontvangt uw Afdeling hierbij aanvullende bewijsstukken m.b.t. de gronden voor het spoedeisende belang en de vordering:

Vaststelling van het spoedeisende belang

- De gemeente Zevenaar heeft per e-mail (**bijlage 1**) bevestigd dat zij zoals betoogd door appellant reeds is aangevangen met de verkoop van de grond aan de projectontwikkelaar:

"..Wij zijn momenteel de koopovereenkomst met Red Concepts (De ontwikkelaar) aan het afronden.."

- Uit de e-mail in (**bijlage 1**) blijkt dat zoals door appellant betoogd de gemeente voornemens was de komst van een centrum voor de wijk - refererend aan het behouden van het groene erf / groene centrum te realiseren. Dit wordt door de gemeente in hetzelfde schrijven dan ook niet ontkend:

"..Ik zie hier zo snel geen vergunning op, maar volgens mij moet dit een soort "centrum" van dit plan worden toch?"

- Uit eerdere telefonische gesprekken met de Gemeente werd reeds de indruk gewekt dat de gemeente het bestreden besluit / de kavel reeds heeft gegund, ondanks het didam arrest, met een achteraf toegepaste alcatel termijn van 20 dagen en een onjuiste publicatie, een koopovereenkomst/projectovereenkomst wenst te sluiten met de projectontwikkelaar en dat er al een concept was ingediend. Dit wordt ook niet ontkend door de Gemeente. De gemeente was voorheen niet bereid om te naam van de ontwikkelaar te noemen.

Uit de recente e-mail (**bijlage 1**) blijkt dat de gemeente op korte termijn de koopovereenkomst met de projectontwikkelaar wenst te formaliseren. Door appellant niet anders worden geconcludeerd dan dat de kavel / (project)overeenkomst zonder de toewijzing van de provisionele vordering aan appellant spoedig zal worden verkocht aan en gestart door de projectontwikkelaar.

Een logische redenatie van appellant is dan ook dat zijn verwachting juist is en de eerste gesprekken reeds hebben plaatsgevonden en de omgevingsvergunning aanvraag van de projectontwikkelaar op

korte termijn zal volgen. In de aanbestedingsprocedure moet immers door de projectontwikkelaar een concept zijn overhandigd aan de gemeente waaruit blijkt dat alleen hij voldoet aan de selectiecriteria.

Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op korte termijn te verwachten

Op 26-07-2022 heeft Appellant na het verkrijgen van de naam van de ontwikkelaar, contact gehad met de projectontwikkelaar (Red Concepts) hierna projectontwikkelaar. De gemeente heeft eerder aangeven niets te kunnen delen en dat dit aan de projectontwikkelaar zou zijn. De projectontwikkelaar geeft echter te kennen dat het juist de gemeente is welke de projectontwikkelaar een geheimhouding heeft opgelegd.

Ondanks dat de projectontwikkelaar bereid is om de plannen te overhandigen aan o.a. appellant is het volgens de projectontwikkelaar juist aan de gemeente om de benodigde informatie te delen. De projectontwikkelaar kan dit zelf pas wereldkundig maken ná het tekenen van de aanstaande (project)overeenkomst met de Gemeente gezien diverse clausules.

De projectontwikkelaar verwacht net als de Gemeente Zevenaar de koop van de grond en de (bouw)overeenkomst volgens haar zeggen binnen één maand wereldkundig te kunnen maken.

Voor Appellant zijn deze termijn en de uitspraken van de projectontwikkelaar en de Gemeente Zevenaar evidente redenen voor het toewijzen van de voorlopige voorziening. Het niet toewijzen zal immers resulteren in de verkoop van de grond en het verkrijgen van de aanstaande omgevingsvergunning met als resultaat onherstelbare schade voor appellant.

Vaststelling van het belang van appellant

- Op 27-06-2022 heeft Appellant uw Afdeling een afschrift van het vonnis van de Rechtbank Gelderland met zaaknummer C/05/402961 / HA ZA 22-176 van 22 juni 2022 toegezonden.

Appellant [REDACTED] en c.s. hebben allen via de Advocaat aan de gemeente laten weten nog steeds interesse te hebben in de kavels en deze zo snel mogelijk wensen af te nemen.

Appellant is in het vonnis vermeld onder nummer 1.

Appellant staat op de uitgiftelijst van de twee onder één kap woningen op plek 2.

De persoon vermeld onder nummer 5 in het vonnis:

[REDACTED] staat op de uitgiftelijst van de twee onder één kap woningen op plek 1.

Als gevolg dient nummer 5 ([REDACTED]) eerst een optie te nemen op één van de vier beschikbare twee onder één kapwoningen.

In de email (bijlage 2) vindt uw Afdeling een bevestiging van [REDACTED] en de optie welke hij voornemens is af te nemen en zoals bij de gemeente Zevenaar kenbaar is gemaakt.

Uit het door appellant eerder bij uw Afdeling aangeleverde kavelpaspoort blijkt dat er één tweekapper kavel in het zuiden van de wijk ligt (dit is de optie / kavel voorkeur van [REDACTED], zo blijkt uit de bevestiging). De overige 3 kavels met tweekappers liggen gesitueerd direct noordelijk aan het bestreden bestemmingsplan / besluit.

Appellant heeft recent vernomen dat één van de mogelijke verweren van de gemeente gaat zijn dat appellant geen belang zou hebben bij het bestrijden van dit besluit. Appellant wens dit verweer direct te bestrijden.

Uit bijlage 2 blijkt namelijk dat een optie voor een twee onder één dak woning kavel voor appellant enkel gelegen kan zijn aan de noordkant van het bestreden besluit. Volgens Appellant is hiermee het directe belang van appellant aangetoond, zoals dit tevens bij de Gemeente bekend is.

Inspraak terinzagelegging ontwerpplan

- Appellant overweegt dat er geen wettelijke verplichting bestaat om voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan inspraak te bieden. In de Awb, in de Wro, noch in enig ander wettelijk voorschrift valt een bepaling aan te wijzen op grond waarvan de projectontwikkelaar of de gemeente gehouden is om ook al voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan informatie aan en communicatie met omwonenden te initiëren.

Een ieder kan voorafgaand aan de vaststelling van het plan zijn reactie kenbaar maken door middel van een zienswijze over het ontwerpplan. Dit heeft de wetgever voldoende gevonden om een visie op het plan naar voren te brengen. Appellant heeft hiertoe zoals eerder betoogd geen kans gekregen. Appellant overweegt ook dat het ontbreken van draagvlak bij omwonenden, een wettelijk voorschrift of beleid op zichzelf niet betekent dat de raad/gemeente het plan niet had mogen vaststellen.

Op de vraag of de gemeente verplicht is geweest om het ontwerp van de bebouwing te delen na herhaaldelijk verzoek is Appellant van mening dat de gemeente hiertoe op basis van de Wob verplicht is tot openbaarmaking van informatie, in het kader van het publieke belang en het directe belang van de personen welke op het punt staan de kavels te verkrijgen. De gemeente heeft dit echter herhaaldelijk en zonder motivering geweigerd.

Alles overwegend blijft voor Appellant vaststaan dat indien uw Afdeling het bulk van de gronden van Appellant inzake de aantasting van het woon- en leefklimaat dan wel de goede ruimtelijke orde en overigen afwijst blijft voortbestaan dat het vertrouwen in de Gemeente niet kan worden hersteld. De gemeente heeft immers iets anders toegezegd dan wat er in het aangevochten besluit is vastgesteld.

Scherp geformuleerd of onnodig grievend?

Appellant is in de beroepsprocedure bij uw Afdeling evenals de bodemprocedure onder zaaknummer C/05/402961 / HA ZA 22-176 betrokken bij beide procedures. Appellant overweegt dat deze procedures juridisch los staan. De bodemprocedure gaat over het verkrijgen van een bouwkaavel, de beroepsprocedure gaat over het 'pogen tegen te houden van het onrechtmatige vastgestelde gewijzigde bestemmingsplan'.

De huisadvocaat (Hekkelman Advocaten, dhr mr T. Lam) van de Gemeente Zevenaar heeft een voorstel gedaan aan Appellant waarbij hij het 'verzoek' kreeg om de beroepsprocedure in te trekken om zo de bouwkaavels te verkrijgen c.q. zeker te stellen voor alle partijen (c.s.) in de bodemprocedure. Bij het niet gehoor geven aan deze voorwaarde: het laten vallen van de beroepsprocedure door Appellant zouden de kavels niet aan [REDACTED] en c.s. in de bodemprocedure worden geleverd.

Gedragsregel 7 van de orde van advocaten stelt dat een advocaat zich niet onnodig grievend dient uit te laten.

Appellant is juridisch niet onderlegd maar de mening toegedaan dat het het voorstel van de advocaat van de Gemeente zevenaar oneigenlijk, onbehoorlijke, getekend is door de grote mate van misbruik en laakbaar handelen betreft omdat deze wijze onnodig druk uitoefent op Appellant waar hij voor zijn eigen- en het recht van derden probeert op te komen en onnodig grievend is. Een advocaat hoort zich betamelijk te gedragen.

Dat dit voorstel onnodig grievend is blijkt wel uit het feit dat de huisadvocaat van de Gemeente Zevenaar bekend is met het feit dat het Appellant in beide procedures aan de spreekwoordelijke kar trekt. Deze aanbieding is dus enkel gedaan om c.s. druk uit te laten oefenen op Appellant in de bodemprocedure.

Afdreiging, afpersing, chantage of vermoedelijk laakbaar handelen?
Voor recht verschillend maar voor Appellant dezelfde connotatie.

Verzoek aan uw Afdeling / de voorzieningenrechter.

Op basis van Artikel 8:86 Awb lid 1 en 2 verzoek ik uw Afdeling / de voorzieningenrechter om kortsluiten / kortsluiting toe te passen in de voorlopige voorziening en onmiddellijke uitspraak in de hoofdzaak te doen.

Gronden voor toepassing:

1. Het feitencomplex is in de voorlopige voorziening niet anders als in de hoofdzaak.
2. De gemeente heeft zo blijkt uit het feit dat er geen stukken zijn ontvangen:
 - a. geen inhoudelijke reactie gegeven aan uw Afdeling op het verzoek van datum 16-06-2022 gericht aan de gemeenteraad.
 - b. geen inhoudelijke reactie gegeven aan uw Afdeling op het verzoek van datum 13-07-2022 inzake het verweerschrift.

Vordering

In de brief met datum 14-06-2022 verzonden aan uw Afdeling door Appellant staat onder het verzoek aan uw Afdeling enkel het verzoek tot het nietig verklaren van het aangevochten besluit. Dit had moeten zijn:

- 1) Appellant vordert een nietig verklaring en/of het vernietigen van het aangevochten besluit.
- 2) Een door uw Afdeling uitgesproken verbod voor de Gemeente Zevenaar om het bestemmingsplan te wijzigen / opnieuw uit te geven / te publiceren om alsnog tot uitvoer te komen van een gewijzigd dan wel vastgesteld of een nieuw bestemmingsplan anders dan het aan Appellant zijnde bevestigde: "een nieuwe invulling die overigens nog steeds kan refereren aan de oude opzet". en;
- 3) Appellant vordert een direct opeisbare boete van de Gemeente indien zij overgaat tot verkoop van de grond, het ten uitvoer brengt van het gewijzigde bestemmingsplan of een (project)overeenkomst sluit gedurende: de looptijd van de beroepsprocedure, het verkrijgen van een einduitspraak van uw Afdeling dan wel hoger beroep / behandeling in tweede aanleg met een boetebedrag van 420.500 euro ter betaling aan Appellant met een aanvullende boete van 1000 euro per dag dat de overtreding van lid 2 voortduurt.
- 4) De gemeente Zevenaar te veroordelen tot vergoeding van schade die hij lijdt en zal lijden als gevolg van het vastgestelde onrechtmatige besluit en planschade bij een geprognoseerde woningwaarde van € 650.000 en een waardevermindering ten minste € 300.000 minus het eigen risico van 2% over de waarde van de woning, gemaximaliseerd tot de competentiegrens van € 25.000,00 op basis van de gestelde schadeoorzaak: niet nakomen toezegging.
Waarbij Appellant de aanspraak op vergoeding van de schade die uitstijgt boven de € 25.000,00 niet opgeeft en dat hij, afhankelijk van de uitspraak op zijn verzoek, de door hem in te stellen vervolg rechtsmiddelen daarop zal afstemmen.

Bijlagen

- ✓ 1: e-mail-25-07-2022-gemeente-zevenaar-hoofd-gronduitgifte-dhr-van-der-wens - 2 pagina's.
- ✓ 2: bevestiging-kavel-optie-voorkeur-nummer-1-inschrijft-tweekappers - 2 pagina's.

Hoogachtend,
[Redacted Signature]

Bijlage ⑦

**RE: Vraag inzake** [REDACTED]

1 bericht

25 juli 2022 om 12:11

Aan: [REDACTED]
Cc: Vergunningen <vergunningen@zevenaar.nl>, [REDACTED]

Beste heer [REDACTED]

Er is nog geen vergunning voor het perceel ingediend. Wij zijn momenteel de koopovereenkomst met Red Concepts (De ontwikkelaar) aan het afronden. Waarschijnlijk zal de ontwikkelaar pas na afronding van de overeenkomst een vergunning indienen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider

[REDACTED]
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: Vergunningen <vergunningen@zevenaar.nl>
Verzonden: maandag 11 juli 2022 08:47
Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Vraag inzake [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Zie onderstaande vraag.

Ik zie hier zo snel geen vergunning op, maar volgens mij moet dit een soort "centrum" van dit plan worden toch?

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

bijlage ②

**Re: Kavelvoorkeur op de Holtkamp - tweekappers**

1 bericht

25 juli 2022 om 18:16

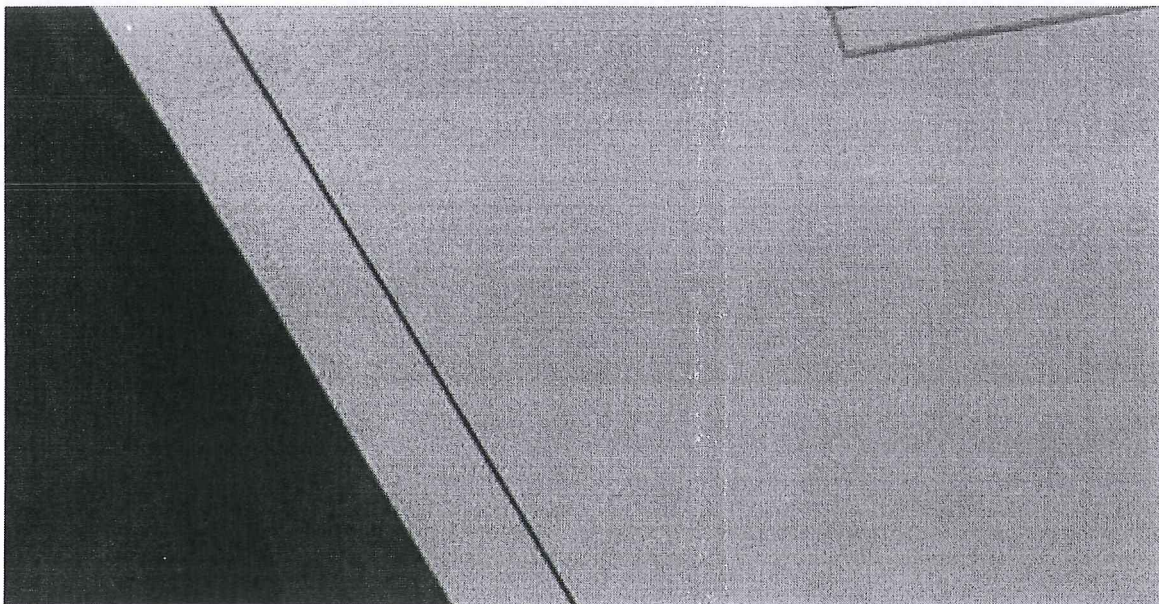
Aan: [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Dit is correct, het gaat om kavel [REDACTED] in het zuiden van het plan.

Zie bijlage.





Groet

Op 25 jul. 2022 om 15:08 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Goedemiddag [REDACTED] en medebouwers,

Jij/jullie staan op plek 1 voor het maken van de keuze voor één van de beschikbare tweekappers op de Holtkamp te Zevenaar.

Onderling hebben wij reeds besproken dat jullie voorkeur uitgaat naar de tweekapper op de kavels met de nummers: [REDACTED] (in het zuiden van het plan).

Zou je mij dit nogmaals willen bevestigen? Merci!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]