

05 OKTOBER 2015



1019

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Raad van de gemeente Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA BEILEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
5 oktober 2015	201506581/1/R4	550216 (t.a.v. mw. R. Ipema)
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Midden-Drenthe	A.J. Blom	
niet vaststellen Bp Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork	070-4264346	

Bij deze brief treft u aan een kopie van een beroepschrift, met eventuele bijlagen, gericht tegen uw besluit van 25 juni 2015. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan deze brief onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

U dient binnen vier weken na de dag van verzending, dit is de dagtekening, van deze brief een verweerschrift in te dienen.

U wordt verzocht de op de zaak betrekking hebbende stukken zo spoedig mogelijk maar in elk geval binnen de hiervoor gestelde termijn toe te zenden. Mocht u deze al eerder in deze procedure of naar aanleiding van een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening hebben toegezonden, dan kunt u volstaan met een verwijzing naar die eerdere toezending.

Over het verdere verloop van deze procedure ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
16 SEP. 2015	
ZAAKNR	
AAN: Blom	Ry
BEHANDELD DOOR	PER: mk

 **blokvoort** advocaten

AANGETEKEND

fax 15/9

**Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG**

Vooruit per fax: 070 365 1380

Adres: Munsterstraat 2c
7418 EV Deventer

Telefoon: 0570 76 0570

Fax: 0570 76 0576

E-mail: info@blokvoortadvocaten.nl

Kvk: 53329961

BTW: NL 8508.40.740.B01

Datum
15.09.2015
Ons kenmerk
1551
Uw kenmerk
201506581/1/R4
Pagina's
4
Bijlagen
0

Hoogedelachtbaar college,

Op 18 augustus jl. diende ik namens Kontour Vastgoed Holding B.V. (hierna aangeduid als: Kontour Vastgoed) een beroepschrift op nader aan te voeren gronden in tegen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Midden-Drenthe d.d. 25 juni 2015. Bij dat besluit heeft de raad besloten om (in afwijking van het voorstel van burgemeester en wethouders) niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork".

In uw brief d.d. 19 augustus jl. bevestigde u de ontvangst van het beroepschrift en stelde u mij tot en met 16 september a.s. in de gelegenheid om de gronden van het beroep aan te voeren.

In deze brief licht ik het beroep van Kontour Vastgoed toe. Daarbij besteed ik achtereenvolgens aandacht aan de volgende onderwerpen:

1. Inleiding / voorgeschiedenis
2. Overeenkomst niet in afwegingen betrokken
3. Besluit in strijd met vertrouwensbeginsel
4. Redenen voor weigering kunnen het besluit niet dragen
5. Conclusie

1. Inleiding / voorgeschiedenis

Kontour Vastgoed is eigenaar van de locatie Zandhoeklaan 7-9 in Westerbork. Kontour Vastgoed heeft de wens om de locatie met woningbouw te ontwikkelen. Hiervoor heeft Kontour Vastgoed in de loop van 2013 een plan gemaakt. Dit plan heeft Kontour Vastgoed reeds in dat stadium niet alleen, maar in nauw overleg met de gemeente (waaronder de dorpsbouwmeester) tot stand gebracht.

Dit proces heeft geleid tot een plan waarover alle betrokkenen enthousiast waren. Dit plan, bestaande uit het realiseren van een appartementengebouw en een twee-onder-een-kapwoning is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders van Westerbork (hierna: het college) voorgelegd. Het college besloot op 17 december 2013 om in principe met het plan akkoord te gaan. Met dit besluit, dat op 23 december 2013 aan Kontour Vastgoed is toegezonden, heeft het college zich in principe bereid getoond planologische medewerking aan het plan te verlenen.

Nadat het college met het plan had ingestemd, hebben de gemeente en Kontour Vastgoed begin 2014 ten behoeve van de realisatie van het plan een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst heeft de gemeente zich jegens Kontour Vastgoed verbonden om de ontwikkeling (bestaande uit 8 appartementen en een twee-onder-een-kapwoning) planologisch mogelijk te maken en daartoe een bestemmingsplan vast te stellen.

Wederom in nauwe samenwerking met de gemeente is het ontwikkelingsplan vervolgens verder uitgewerkt en in een bestemmingsplan vertaald. Dit bestemmingsplan kreeg de instemming van het college, waarna het plan door het college ter vaststelling aan de raad werd voorgelegd.

Op 10 september 2014 is het plan behandeld in de Raadscommissie Ruimte en Groen. Tijdens de behandeling werd vanuit de commissie (mede in verband met reacties uit de omgeving) aandacht gevraagd voor de hoogte en de massa van het voorliggende plan. De commissie verzocht het plan aan te passen, in die zin dat de bovenste laag van het appartementengebouw werd geschrapt.

Hoewel het schrappen van deze laag voor Kontour Vastgoed vanzelfsprekend de nodige (financiële) consequenties heeft, besloot zij om aan het verzoek te voldoen en het plan daarop aan te passen. Met deze aanpassingen werd derhalve volledig tegemoet gekomen aan de aandachtspunten die door de Commissie Ruimte en Groen waren meegegeven.

Ook het aangepaste plan kreeg de goedkeuring van het college. Omdat het plan was aangepast aan de wensen die in de Commissie Ruimte en Groen waren geuit, werd het plan niet eerst opnieuw aan de commissie voorgelegd, maar werd het aangepaste plan als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ingediend. Het college heeft vervolgens het bestemmingsplan, vergezeld van een reactie op de ingediende zienswijzen, ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Dit resulteerde in het thans bij Uw Afdeling bestreden besluit, waarbij de raad, ondanks het feit dat het plan aan de wensen van de Commissie Ruimte en Groen is aangepast, heeft geweigerd het bestemmingsplan "Zandhoeklaan 7 en 9 te Westerbork" vast te stellen.

Kontour Vastgoed kan zich met dit besluit niet verenigen. Ik licht dat hierna nog nader toe.

2. Overeenkomst niet in afwegingen betrokken

De gemeenteraad noemt in het bestreden besluit vier redenen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het betreft de volgende redenen:

1. Het plan past qua hoogte en massaliteit niet op de betreffende locatie.
2. Het plan tast het dorpse karakter van Westerbork aan.
3. Het dorpse karakter is van groot belang voor Westerbork.
4. Onder de bevolking van Westerbork is er onvoldoende draagvlak voor het plan.

Uit deze opsomming moet worden afgeleid dat de overeenkomst met Kontour Vastgoed kennelijk niet in de besluitvorming is betrokken. Dat is in strijd met vaste rechtspraak van Uw Afdeling (zie bijvoorbeeld AbRvS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1052).

Nu de overeenkomst ten onrechte niet bij het bestreden besluit is betrokken, is het beroep van Kontour Vastgoed reeds om die reden gegrond en dient het bestreden besluit te worden vernietigd.

3. Besluit in strijd met vertrouwensbeginsel

Zoals uit de hiervoor in paragraaf 1 geschetste voorgeschiedenis blijkt, heeft de gemeente zich in een anterieure overeenkomst verbonden om een planologische basis voor het ontwikkelingsplan (bestaande uit een appartementengebouw en een twee-onder-een-kapwoning) te creëren. Op basis van deze overeenkomst mocht Kontour Vastgoed erop vertrouwen dat het bestemmingsplan zou zijn vastgesteld.

Dat vertrouwen mocht Kontour Vastgoed bovendien ontleen aan de gehele gang van zaken rondom de totstandkoming van het bestemmingsplan. In het bijzonder doelt Kontour Vastgoed dan op het feit dat het college (tot twee keer toe) met het plan heeft ingestemd, alsook op het feit dat zij het plan heeft aangepast aan de aandachtspunten die tijdens de behandeling van het plan in de Commissie Ruimte en Groen naar voren zijn gebracht.

Kontour Vastgoed meent dat er onder de hiervoor bedoelde omstandigheden geen ruimte meer was om 'nee' te zeggen tegen het (aangepaste) plan.

Kontour Vastgoed meent dat de raad ook om deze redenen niet tot weigering had kunnen komen, zodat het besluit dient te worden vernietigd.

4. Redenen voor weigering kunnen het besluit niet dragen

Als gezegd, noemt de gemeenteraad vier redenen om vaststelling van het bestemmingsplan te weigeren. Kontour Vastgoed meent dat die redenen niet ten grondslag kunnen liggen aan het bestreden besluit.

Zo past het plan qua hoogte en massa wel degelijk op de betreffende locatie (zulks mede gelet op de omliggende bebouwing), en wordt het dorpse karakter niet aangetast. In het uitvoerige overleg tussen Kontour Vastgoed en de gemeente, waarbij nadrukkelijk ook de dorpsbouwmeester van de gemeente betrokken was, is dit ook bevestigd; de gemeente vond het plan juist erg passend voor de onderhavige locatie.

Van essentieel belang is hierbij verder dat ook de Structuurvisie Westerbork bebouwing op de onderhavige locatie uitdrukkelijk toestaat. De omvang van de bebouwing waarin het bestemmingsplan voorziet, is zelfs nog minder dan die waaraan in de Structuurvisie is gedacht. Ook gelet daarop kan niet worden volgehouden dat het bestemmingsplan voorziet in een te grootschalige en niet in de omgeving passende ontwikkeling. Het besluit van de raad om niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan is genomen in strijd met de door de raad zelf vastgestelde Structuurvisie.

Kortom, de redenen die de raad noemt, hadden niet kunnen leiden tot de weigering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Met het plan wordt wel degelijk een goede ruimtelijke ordening nagestreefd, en het plan past binnen het gemeentelijke beleid. De raad had het plan dan ook moeten vaststellen en had niet vanwege enkele bezwaren van omwonenden kunnen besluiten om niet tot vaststelling over te gaan.

5. Conclusie

Gelet op al het voorgaande is Kontour Vastgoed van mening dat haar beroep gegrond is. Zij verzoekt Uw Afdeling dan ook om haar beroep gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen. Tevens verzoek ik u de gemeenteraad te veroordelen in de proceskosten.

Hoogachtend,
Blokvoort Advocaten



M.H. Blokvoort