

Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1^e herziening

24 april 2015

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1^e herziening in Willemstad is opgesteld om mogelijk te maken dat de bouwstrook met 6 woningen, aan de Talingkreek in het noorden van het plan, zodanig wordt herverkaveld, dat daar 8 woningen mogelijk worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 12 februari t/m 25 maart 2015 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 2 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Kloosterblokje IV, 1^e herziening in Willemstad en zijn dus ontvankelijk.

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie.

2. Zienswijzen

a. Fam. Van Beek, Ds. Sanderslaan 4 in Willemstad

Zienswijze

Familie Van Beek heeft een zelfbouwkavel gekocht in het plan Kloosterblok IV, aan de Talingkreek. Op het moment van het indienen van hun zienswijze zijn zij in de afrondende fase van de bouw van hun woning. Onderstaande afbeelding maakt duidelijk waar hun kavel zich ten opzichte van de te herverkavelen bouwstrook bevindt. De kavel van Van Beek is binnen de grenzen van de beoogde planherziening gelegen. De planherziening heeft echter geen wijzigingen voor zijn kavel tot gevolg.



Van Beek heeft een zeer uitgebreide zienswijze ingediend. Van Beek voert een groot aantal argumenten aan, waarvan een groot deel betrekking heeft op de aankoop van zijn kavel. Het beeld bestaat dat deze niet naar tevredenheid is verlopen. Van Beek claimt schade en voert daarbij diverse argumenten aan waaruit zou blijken dat ofwel de gemeente ofwel de ontwikkelaar en verkoper van de kavels, Ruimte voor Ruimte, onredelijk zouden hebben gehandeld jegens Van Beek.

Hoewel voor Van Beek kennelijk onlosmakelijk met de voorgenomen planherziening verbonden, zijn dit zaken die in deze planologische procedure geen relevantie hebben. Bij de behandeling van de zienswijze in deze nota zullen wij ons daarom beperken tot de planologisch relevante aspecten in de zienswijze.

De beantwoording vindt puntsgewijs plaats aan de hand van de door Van Beek op pagina 2 van zijn brief geponeerde stellingen. In het vervolg van de zienswijze, en de daarbij gevoegde bijlagen, voert Van Beek argumenten aan ter onderbouwing van de stellingen. Op de voor deze procedure relevante argumenten (ruimtelijk en planologisch) wordt gedetailleerd ingegaan.

Zaken, die Van Beek in zijn zienswijze aanvoert, maar geen relevantie hebben met de ruimtelijke en planologische afwegingen die voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure moeten plaatsvinden, worden niet behandeld. Daaruit volgt dus impliciet, dat zaken/argumenten uit de zienswijze, die in deze nota niet worden behandeld, zijn aangemerkt als niet ter zake doende.

De stellingen die Van Beek op pagina 2 uit zijn zienswijze noemt, zijn:

1. De aanvrager (Ruimte voor Ruimte) was en is niet ontvankelijk.
2. Aanvrager en gemeente zijn nalatig geweest in haar informatieplicht
3. Reclamant wordt geschaad, buiten de grenzen van planschade
4. Aanvrager heeft geen gerechtvaardigd belang bij de herverkaveling
5. Reclamant heeft wel een gerechtvaardigd belang te ageren tegen de voorgenomen wijziging
6. Er is geen maatschappelijk belang tot herverkaveling
7. Het gehele proces verloopt niet conform 'behoorlijk bestuur'.

Reactie

1. De aanvrager (Ruimte voor Ruimte) was en is niet ontvankelijk.

Bij wet heeft een ieder de mogelijkheid om een verzoek in te dienen tot een wijziging van het bestemmingsplan. Direct belang of ontvankelijkheid is hierbij niet relevant.

Ten overvloede merken wij hierbij op dat de aanvrager, Ruimte voor Ruimte, wel degelijk direct belanghebbend was en is. Ruimte voor Ruimte heeft al op 7 september 2011 een koopovereenkomst gesloten voor de betreffende gronden. Daarmee was er direct belang ten tijde van het verzoek aan de gemeente om de voorgenomen planherziening. Inmiddels heeft Ruimte voor Ruimte vanaf 29 augustus 2014 alle gronden in eigendom.

2. Aanvrager en gemeente zijn nalatig geweest in haar informatieplicht

De informatievoorziening omtrent de voorgenomen planherziening heeft vanuit de gemeente volgens de daartoe voorgeschreven procedure plaatsgevonden. De Algemene Wet Bestuursrecht bepaalt dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. Dat is vanaf 12 februari 2015 tot en met 25 maart 2015 het geval geweest. Daarnaast is voorafgaand aan de formele procedure nog een informatieavond georganiseerd waarvoor de direct omwonenden, waaronder Van Beek, persoonlijk zijn uitgenodigd. Op deze informatieavond is informatie verstrekt over de voorgenomen wijziging, de planning en de procedurestappen. Van Beek voert informatie aan over de periode waarin hij afwegingen over de aankoop van zijn kavel maakte, en dat hij in die fase niet geïnformeerd is over deze plannen. Ten tijde van de afwegingen die Van Beek maakte omtrent de aankoop van zijn kavel was er echter geen concreet standpunt door de gemeente ingenomen over de nu voorgenomen planherziening.

3. Reclamant wordt geschaad, buiten de grenzen van planschade

Planschade is de schade die een partij kan ondervinden wanneer zij als gevolg van een planwijziging in een planologisch nadelige situatie terecht komt.

Er zijn wettelijke waarborgen voor de vergoeding van dergelijke schade. Het staat Van Beek vrij een planschadeclaim indienen.

In dit licht moet worden opgemerkt dat te verwachten planschade is meegewogen in de afwegingen omtrent de financiële haalbaarheid van de voorgenomen planherziening. Ruimte voor Ruimte heeft zich verplicht om de planschade, welke voortkomt uit de voorgenomen planherziening, voor zijn rekening te nemen.

Niet valt in te zien wat Van Beek bedoelt met "schade buiten de grenzen van planschade" en Van Beek heeft deze op geen enkele wijze onderbouwd.

4. Aanvrager heeft geen gerechtvaardigd belang bij de herverkaveling

Van Beek betoogt dat Ruimte voor Ruimte geen gerechtvaardigd belang bij de herontwikkeling heeft. Aangezien Ruimte voor Ruimte de eigenaar is van de gronden waarop de te herverkavelen kavels zijn

gelegen, is het belang van Ruimte voor Ruimte overduidelijk voor de gemeente. Daarbij geeft Van Beek aan dat dit enkel een economisch belang is, en dat dit geen rechtvaardiging is voor de planherziening.

Volgens de gemeente hoeft het belang van Ruimte voor Ruimte echter helemaal niet op een ander vlak gelegen te zijn, dan het economische. Het is vervolgens wel de taak van de gemeente om af te wegen of de planherziening, weliswaar ingegeven door het economisch belang van Ruimte voor Ruimte, ook in lijn is met het algemeen belang.

Voordat medewerking werd verleend aan de door Ruimte voor Ruimte verzochte planherziening, heeft de gemeente Ruimte voor Ruimte verzocht om de verkoop van de kavels met aangepaste prijsstelling te stimuleren. Ruimte voor Ruimte heeft daarop aangegeven dat de mogelijkheden hiertoe onvoldoende waren binnen een marktconforme prijsrange.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de bewijslast genuanceerd dient te worden, die Van Beek aanvoert als onderbouwing voor de onjuiste afprijzing van de kavels door Ruimte voor Ruimte. De prijsindex van het CBS in bijlage 3 van de zienswijze geldt voor woningen (niet voor bouwkavels), start in 2009 (de kavels zijn sinds eind 2011 te koop) en is niet gespecificeerd naar regio of prijssegment. Daarmee kan deze prijsindex niet worden aangemerkt als representatief voor de situatie in Kloosterblok IV.

Uit navraag bij Ruimte voor Ruimte is daarbij gebleken dat de in bijlagen 4 en 5 van de zienswijze opgenomen prijslijsten vraagprijzen bevatten. Zoals te doen gebruikelijk in de vastgoedwereld, komt de uiteindelijke verkoopprijs tot stand na onderhandeling. De verkoopprijzen van de inmiddels verkochte kavels (kavels 1 al in zijn nieuwe vorm, en kavels 7 en 8 in oorspronkelijke vorm) blijken 10-15% lager dan de vraagprijzen in de lijsten die Van Beek aanvoert. Ruimte voor Ruimte heeft aangegeven dat de gehanteerde prijzen als marktconform kunnen worden beschouwd.

Omdat aanpassing van de prijs geen oplossing is, is de oplossing gezocht in het verkleinen van de kavels, en tegelijk een aanvaardbare verdichting van het kavelprogramma, terwijl in beginsel zo veel mogelijk wordt vastgehouden aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet. Naar de mening van de gemeente is de voorgenomen planherziening in lijn met die uitgangspunten opgesteld. Daarmee wordt een betere aansluiting gevonden bij de investeringsmogelijkheden van de doelgroep. Dit blijkt uit het volkshuisvestingsbeleid en het uitgevoerde woningmarktonderzoek. Dit is omschreven in paragraaf 4.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarbij is het algemeen belang ermee gediend dat de bestemming wordt gerealiseerd en dat de ontwikkeling zo spoedig mogelijk wordt afgerond. Het valt te voorzien dat de betere afstemming op de doelgroep hier een directe bijdrage aan zal leveren.

5. Reclamant heeft wel een gerechtvaardigd belang te ageren tegen de voorgenomen wijziging

Van Beek voert in hoofdlijn de volgende argumenten aan om te onderbouwen dat de voorgenomen planherziening in ruimtelijk opzicht te ingrijpend en afwijkend zou zijn ten opzichte van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het oorspronkelijke bestemmingsplan:

1. Het open en wijde karakter wijzigt, aangezien het straatbeeld versmalt
2. Er vindt een extreme verdichting van het woningbeeld plaats
3. Van Beek en andere omwonenden ondervinden schade door de voorgenomen planherziening

Puntsgewijs de beantwoording op deze punten:

1. Dit is niet juist. Het algemeen straatbeeld wordt niet veranderd. Het profiel blijft even ruim opgezet als in de huidige situatie het geval is. Daarbij komen de woningen niet dicht op de straat te staan.

2. Bij de realisatie van 8 woningen in plaats van de in het vigerende plan toegestane 6, valt het met de extreme mate, die Van Beek beschrijft, wel mee. Natuurlijk is dit enigszins een subjectieve kwestie, maar het betreft immers nog steeds vrijstaande woningen. Daarbij wordt geen verandering doorgevoerd in de regels die afstanden tot zijdelingse perceelgrenzen bepalen. Zo is in het vigerende bestemmingsplan bepaald dat een woning minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd. Bijgebouwen mogen wel tot op de erfrens. Deze bepalingen veranderen niet.

Van Beek betoogt dat hier sprake is van een verslechtering in de voorgenomen planherziening, doordat theoretisch de mogelijkheid ontstaat dat er geen ruimte is tussen de bebouwing op de kavels (woning en bijgebouwen). Hij voert daarbij aan dat dit ook waarschijnlijk is, omdat kopers de tuin op het zuiden optimaal zullen willen benutten. Daarmee zal de woning waarschijnlijk vooral in de breedte worden gerealiseerd. Daarbij sluit volgens Van Beek de uit de regels volgende maximale breedte van de woning (15m) nu aan bij de breedte van de bouwvlakken op de kavels. Daarmee zou de "lucht" uit de ruimte tussen de woningen verdwijnen.

In het vigerende plan is echter wel een maximumbreedte voor woningen bepaald, maar niet voor aan- en uitbouwen of bijgebouwen. Daarbij is het niet verboden om aan beide zijden bijgebouwen te plaatsen. Ook biedt het besluit vergunningsvrije bouwen de mogelijkheid om aan beide zijden van een woning (mits niet op de hoekkavel gelegen) tot op de erfrens te bouwen. Er bestaat dus in de huidige situatie ook geen waarborg dat er op begane grond geen aaneengesloten bebouwingsmassa ontstaat. De voorgenomen planherziening betekent dus geen verslechtering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Overigens moet in dat licht worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan geen verplichting kent om vrijstaande woningen te realiseren. Binnen het vigerende plan is het mogelijk om 6 rijwoningen te realiseren. De voorgenomen planwijziging voorziet er daarom ook in dat er een verplichting komt om vrijstaande woningen te realiseren. Daaruit volgt eigenlijk dat de voorgenomen planherziening een grotere zekerheid biedt dat er extensieve woningbouw zal worden gerealiseerd, dan het vigerende plan.

3. Indien Van Beek en andere omwonenden schade ondervinden van de voorgenomen planherziening, kunnen zij een planschadeclaim indienen. Bij de beslissing op een dergelijke claim worden de huidige planologische situatie afgewogen tegen het nieuwe plan. Dergelijke claims worden voorgelegd aan onafhankelijke deskundigen, die advies uitbrengen aan het college. Zie ook de eerdere beantwoording van stelling 3.

6. Er is geen maatschappelijk belang tot herverkaveling

Van Beek betwist het maatschappelijk belang omdat het enkel om een bedrijfseconomisch belang bij Ruimte voor Ruimte zou gaan. Zoals echter in de beantwoording bij stelling 4 al is aangegeven sluit de herverkaveling duidelijk aan bij de doelstellingen die er vanuit volkshuisvestingsbeleid bestaan. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit duidelijk onderbouwd. Voorwaarden die van toepassing zijn verklaard bij de aankoop van de kavel van Van Beek, zijn een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen Van Beek en Ruimte voor Ruimte, en daarmee niet relevant voor de planologische afwegingen die in het kader van deze procedure moeten plaatsvinden.

Daarnaast bestaat het belang eruit dat de ontwikkeling van Kloosterblok IV zo voorspoedig mogelijk moet worden afgerond. Het verkleinen van kavels en daarmee couranter maken draagt direct bij aan het verkorten van de periode waarbinnen de kavels worden verkocht en bebouwd. Ook hierop is eerder bij de beantwoording onder punt 4 gedetailleerd ingegaan.

Van Beek brengt verder naar voren dat de kavels momenteel al in hun nieuwe vorm te koop worden aangeboden. Dat klopt. Hierover heeft Ruimte voor Ruimte de gemeente geïnformeerd. Hoewel dit geen relevant aspect is voor de onderhavige procedure, heeft de gemeente wel naar deze handelwijze gekeken, om te waarborgen dat geen onomkeerbare zaken plaatsvinden, die zich niet verhouden tot het vigerende bestemmingsplan.

Daarbij is de conclusie getrokken dat de verkoop, zoals die momenteel al plaatsvindt, al mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarin zijn namelijk geen individuele bouwkavels vastgelegd, maar is het principe van een bouwstrook gehanteerd. Daarbinnen kunnen de zijdelingse kavelgrenzen nog worden verschoven. Ook in de regels van het bestemmingsplan is geen minimale afmeting voor een kavel bepaald. Dat betekent dat de kavels binnen het vigerende bestemmingsplan al in afgeslankte vorm kunnen worden gerealiseerd. Dat dit niet de oorspronkelijke opzet is geweest doet daar niets aan af. De enige wijzigingen die ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in de planherziening worden doorgevoerd, zijn het maximum aantal woningen in de bouwstrook, en de verplichting dat het vrijstaande woningen moet betreffen.

Door de gemeente is met Ruimte voor Ruimte afgesproken dat, naarmate de verkoop van meerdere kavels in afgeslankte vorm vordert, in overleg zal worden bekeken hoe om te gaan met de laatste kavels. Binnen de huidige regels van het vigerende bestemmingsplan kan verkoop van de kavels gewoon plaatsvinden. De laatste twee kavels zijn echter op dit moment nog niet zonder meer te realiseren. Indien de situatie zich mocht voordoen, dat er interesse is voor de laatste twee van de 8 kavels in de planherziening, zullen deze in ieder geval worden verkocht met het voorbehoud, dat de voorgenomen planherziening onherroepelijk wordt. Het risico dat daarmee gemoeid is, is voor Ruimte voor Ruimte.

7. Het gehele proces verloopt niet conform 'behoorlijk bestuur'.

De gemeente is van mening dat de beginselen van behoorlijk bestuur zijn nageleefd. Aangezien Van Beek hier geen specifieke onderbouwing voor aanlevert, wordt aangenomen dat de rest van zijn zienswijze de argumenten bevat voor deze stelling. De gemeente is van mening dat in de beantwoording van de overige stellingen in deze nota voldoende is aangegeven dat de gemeente in haar handelwijze de beginselen van behoorlijk bestuur volledig heeft gerespecteerd.

Conclusie:

De belangen van Van Beek worden niet geschaad door de voorgenomen planherziening. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. M.F.E Steenman, Priorindreef 21 in Willemstad (namens de bewoners van Priorindreef 17 t/m 25)

Zienswijze

De heer Steenman heeft de zienswijze ingestuurd, mede namens de bewoners/eigenaars van de woningen aan de Priorindreef 17 t/m 25. Of deze zienswijze mede namens de overige bewoners van de Priorindreef is ingediend zal moeten blijken uit een handtekeningenlijst. Onderstaande afbeelding maakt duidelijk waar hun woningen zich ten opzichte van de te herverkavelen bouwstrook bevinden.



In de zienswijze worden de volgende argumenten aangevoerd:

1. Door de hogere bebouwingsgraad van het betreffende bouwblok komt de voorheen vrije ligging van de woningen aan de Priorindreef nog meer in het gedrang.
2. Er vindt een toename van verkeer plaats tijdens de bouw en ook in de beheersfase. De verouderde milieuonderzoeken zijn daardoor niet meer van toepassing.
3. Hoewel de kleinere kavels couranter worden, moeten er ook meer kavels worden verkocht voordat de locatieontwikkeling kan worden afgerond.

In de zienswijze wordt verzocht van het plan af te zien, en in overleg met de bewoners tot een andere bestemming van de grond te komen. Als alternatief wordt verzocht om de inplant van de bomen aan de oever, en andere maatregelen, om de ontwikkeling zoveel als mogelijk uit de belevings sfeer van de bewoners aan de Priorindreef te halen.

Reactie

Hieronder puntsgewijs de beantwoording van bovenstaande punten:

1. Met de planherziening wordt een kavelverkleining en -verdichting beoogd. Binnen het vigerende bestemmingsplan bestaat geen zekerheid dat er vrijstaande woningen worden gerealiseerd of dat er een open ruimte tussen de bebouwing is. Het mogelijk maken van een maximum aantal van 8 woningen betekent ook niet dat de verplichting ontstaat om die 8 woningen daadwerkelijk te realiseren. Daarbij is er binnen het vigerende bestemmingsplan geen garantie dat er open ruimtes tussen de woningen blijven. Zie voor een uitgebreide stedenbouwkundige uiteenzetting de beantwoording van de zienswijze Van Beek onder 5 sub 2. Juist vanuit het oorspronkelijke doel dat met extensieve woningbouw wordt aangesloten op de bestaande kernrand, is gekozen om niet verder te verdichten dan met 2 woningen. Zo blijven er nog kavels over met een breedte van 21 meter. Hiermee wordt het oorspronkelijke uitgangspunt van extensieve bebouwing, waarmee wordt aangesloten op de woningen aan de Priorindreef, gerespecteerd.
2. De toename van het aantal woningen aan de Talingkreek betreft maximaal 2 op 8 woningen. Gezien het extensieve karakter van de woningen, en daarmee de relatieve ruimte die er in het

openbaar gebied per woning bestaat, kan worden gesteld dat er geen noemenswaardige toename in verkeersdruk zal ontstaan. Daarbij komt dat de Talingkreek in zijn profiel is ontworpen als algemene ontsluitingsweg voor een groter gedeelte van het plan Kloosterblokje IV, dan alleen de woningen die eraan gelegen zijn. Daarbij neemt het aantal woningen in het Kloosterblokje IV niet toe. Het blijven maximaal 108 woningen. Het is alleen zo dat maximaal 10 daarvan aan de Talingkreek komen, terwijl dat eerst maximaal 8 waren. Bij elke woning aan de Talingkreek moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat ook geen extra parkeerdruk in de Talingkreek. Sterker nog, doordat deze parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd, wordt de parkeerbalans in de rest van het plan zelfs enigszins verbeterd. Ook de natuurwaarden die door het plan worden geraakt, worden niet anders beïnvloed door deze interne planherziening. Het plangebied zelf wordt niet vergroot, het aantal woningen neemt niet toe, en daarmee ook het aantal verkeersbewegingen dat door het plan wordt veroorzaakt niet.

3. Dit klopt. De analyse is wel dat de kavels in ongewijzigde vorm om een stichtingsbudget vragen dat niet aansluit bij de mogelijkheden van de doelgroep. Ten tijde van het tot stand komen van het oorspronkelijke plan was dit inzicht nog anders. Om de aansluiting weer terug te vinden is de voorgenomen planherziening in gang gezet. De animo, zoals die inmiddels merkbaar is voor de kleinere kavels (ten tijde van het opstellen van deze nota was er een kavel in afgeslankte vorm verkocht, en een bod op een tweede kavel uitgebracht), geeft aan dat hiermee een juiste weg wordt ingeslagen.

Het afzien van het plan en een andere bestemming toekennen aan de betreffende gronden is niet mogelijk. De gronden zijn in eigendom van een particuliere partij, Ruimte voor Ruimte. Deze heeft bepaalde rechten uit het vigerende plan. Het volledig wijzigen van de bestemming, zou aanzienlijke planschade betekenen. Zodoende is het wijzigen van de bestemming in anders dan "Wonen" op voorhand onmogelijk. Daarbij is er geen verandering gekomen in de overtuiging dat het oorspronkelijke plan stedenbouwkundig, getalsmatig en beleidsmatig zorgvuldig in elkaar zit. Met de voorgenomen planherziening wordt enkel marginaal een wijziging ten opzichte van dat plan doorgevoerd.

Het verzoek dat in de zienswijze wordt gedaan om zo spoedig mogelijk tot aanplant van de bomen over te gaan, is besproken met de verantwoordelijke partij voor de inrichting van het openbaar gebied. Met deze partij is afgesproken dat de aanplant in de eerste helft van 2015 zal worden uitgevoerd.

Conclusie:

De belangen van de bewoners aan de Priorindreef 17 t/m 25 worden niet geschaad door de voorgenomen planherziening. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1: zienswijze familie Van Beek

Fam. van Beek
Ds. Sanderslaan 4
4797 CB Willemstad

MOERDIJK
Afd.
25 MAART 2015

Willemstad, 25 maart 2015

Nr:

Gemeente Moerdijk
t.a.v. College van Burgemeester & Wethouders
t.a.v. Raadsleden
t.a.v. Commissieleden FI
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

Betreft: Zienswijze aanpassing Bestemmingsplan Kloosterblokje IV
In zake: Kloosterblokje IV, 1e herziening in Willemstad
Uw Kenmerk: planidentificatie NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30
Ons Kenmerk: VBVG-15RVR03

Geacht College / Raadsleden / Commissieleden,

Begin februari heb ik kennis genomen van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, u wel bekend, ik kan mij daar niet in vinden en reclameer derhalve.

We hebben eerder in vertrouwelijkheid gesproken over mijn standpunt, dat uw handelen in het voortraject van de voorgenomen wijziging strijdig is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Daarnaast heb ik u gewezen op het maatschappelijk belang, wat geschaad wordt door de situatie die is ontstaan. U heeft in beide punten geen aanleiding gevonden om te procedure te staken en/of op te schorten.

Tevens heeft u aangegeven dat de inhoudelijke behandeling en besluitvorming van de voorgenomen herziening, juridisch beperkt is tot de planologische discussie. Ik heb u hierbij aangegeven dat ik van mening ben dat de behandeling wel degelijk breder dient te zijn. Hierdoor is de indeling van dit document afwijkend van de "standaard" zienswijze. In hoofdstuk 2 onderbouw ik het toetsingskader, waarbinnen u en uw raad het voorstel dienen te bezien.

Samenvattend persisteer ik dat:

- de aanvrager (Ruimte voor Ruimte) niet ontvankelijk was, en derhalve thans is, ten tijde van de inhoudelijke behandeling door de betrokken ambtenaren;
- zowel de aanvrager, als de gemeente - moedwillig - nalatig zijn geweest in haar informatieplicht en reclamant meer dan voldaan heeft aan zijn onderzoeksplicht;
- reclamant geschaad wordt, buiten de grenzen van planschade;
- de aanvrager géén gerechtvaardigd belang heeft bij de herverkaveling;
- reclamant wél een gerechtvaardigd belang heeft te ageren tegen de voorgenomen wijziging;
- er geen maatschappelijk belang is tot herverkaveling;
- het gehele proces niet conform "behoorlijk bestuur" verlopen is, en verloopt.

Navolgend vindt u verder inhoudelijke detaillering. Evident is, dat ik u, leden van de Raad, verzoek geen goedkeuring aan het voorstel te verlenen.

Hoogachtend,



Kees van Beek

1. In aanmerking nemende dat:

- De firma Ruimte voor Ruimte de aanvrager is van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.
- De firma Ruimte voor Ruimte een private onderneming is.
- Reclamant sinds **2013** in onderhandeling is geweest met Ruimte voor Ruimte.
- Ruimte voor Ruimte en de gemeente sinds **september 2013** over herbestemmen spreken.
- Ruimte voor Ruimte, **midden januari 2014**, bij de gemeente de officiële aanvraag heeft ingediend.
- Reclamant met Ruimte voor Ruimte tussen **9 en 12 februari 2014** tot overeenstemming kwamen over de voorlopige koop van Kavel 7.
- Reclamant van mening is, dat Ruimte voor Ruimte **tussen 14 april 2014 en midden juli** toerekenbaar tekort is geschoten, in de nakoming van de koopovereenkomst, door pas maanden later, dan overeengekomen het kavel bouwrijp op te leveren. Reclamant werd hierdoor geconfronteerd met een kostenpost van meer dan **EURO 100.000,-** waaronder een hernieuwend huurcontract van 5 jaar (BW6:290) en boete in de aanneemovereenkomst en heeft Ruimte voor Ruimte - de aanvrager - aansprakelijk gesteld. En ook de gemeente hierover meermaals heeft geïnformeerd.
- Reclamant per email- tevergeefs - om informatie omtrent geruchten vroeg over herverkaveling - **eind februari 2014** (Bijlage 11).
- De gemeente vertrouwelijk het College over de voorgenomen herbestemming heeft geïnformeerd (**maart/april 2015**).
- Reclamant tot eind **juni 2015** onduidelijk is gebleven of Ruimte voor Ruimte überhaupt eigenaar zou worden en wel een kavel zou kunnen leveren. En **midden juli** het kavel in eigendom heeft genomen.
- Reclamant pas na verkoop en overdracht van het kavel door Ruimte voor Ruimte geïnformeerd werd over de voorgenomen herbestemming.
- Reclamant pas na verkoop en overdracht van het kavel door de gemeente geïnformeerd werd over de voorgenomen herbestemming.
- de verkoop van het nieuwe formaat kavel sinds september 2014 gestart is en inmiddels kavels als zodanig verkocht zijn.

2. Toetsingskader

Uw standpunt, bij monde van uw juriste d.d. 16 maart 2015, is dat de inhoudelijke behandeling en besluitvorming van de voorgenomen herziening, juridisch beperkt is tot de planologische discussie, juridisch omkadert door de Wet Ruimtelijke Ordening.

Ik wijs u echter op de taak die op u rust op basis van de artikel 10:27 van de Algemene Wet Bestuursrecht. "De goedkeuring kan slechts worden onthouden wegens strijd met het recht of op een grond, neergelegd in de wet waarin of krachtens welke de goedkeuring is voorgeschreven."

Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat u de taak toebedeeld is, om in geval van deze ingebrachte zienswijze, te bezien of alle genoemde argumenten gerelateerd aan het herziene plan en het achterliggende proces al dan niet strijdig zijn met gronden die uitdrukkelijk in de wet in formele zin staan vermeld, waaronder de AWB. Met name - maar niet beperkt tot- de artikelen die aandacht behoeven:

- Zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb)
- Fair-play-beginsel (art. 2:4 Awb)
- Evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb)
- Gelijkheidsbeginsel (art. 1 Grondwet)
- en meer generiek: behoorlijk bestuur en maatschappelijk belang

Het toetsingskader, waarover u een besluit moet nemen over de voorgenomen herziening, bestaat derhalve uit:

- de toetsing van de ontvankelijkheid van de aanvrager (hoofdstuk 3)
- de afweging van de brede belangen van de aanvrager (hoofdstuk 4)
- de afweging van de brede belangen van de reclamant (hoofdstuk 5)
- de afweging van het maatschappelijk belang (hoofdstuk 6)
- de toetsing of alles binnen "behoorlijk bestuur" verloopt. (referentie in meerdere hoofdstukken)

3. Ontvankelijkheid aanvrager (Ruimte voor Ruimte)

De gemeente is de behandeling van de herziening gestart, ruim voordat Ruimte voor Ruimte eigenaar was van de kavels. Ik wijs er daarbij op, dat:

- Ruimte voor Ruimte reclamant tot aan juni 2014 heeft voorgehouden dat het nog allersinds onzeker was dat zij de kavels überhaupt in eigendom zouden krijgen, met alle financiële consequenties van dien.

- Reclamant de gemeente heeft benaderd om de mogelijkheden te bespreken van een herziening van de 6 ruimte-voor-ruimte-kavels naar 10 2-onder-1-kap woningen. Dit is evenwel niet bespreekbaar gebleken bij uw ambtenaren, zolang reclamant geen eigenaar is van de grond. Reclamant heeft hierna de onderhandelingen over de de resterende 6 kavels gestaakt.

Gesterkt door het Fair-play-beginsel (art. 2:4 Awb) en evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb), is Ruimte voor Ruimte niet ontvankelijk in haar vraag tot herziening bestemmingsplan.

4. Belangen van aanvrager (Ruimte voor Ruimte)

Het belang van de aanvrager is enkelvoudig: economisch. Voor zover zij haar prijspeil laat zakken, is er van andersoortige belangen geen sprake. (Bijlage 12).

- Ruimte voor Ruimte stelt als motivatie voor de herverkaveling "onverkoopbaarheid". In werkelijkheid is er enkel sprake van een daling van de vraag, waardoor het prijspeil onder druk staat. Voorts moet opgemerkt worden dat Ruimte voor Ruimte een private maatschappij is, welke enkel een economisch belang heeft. Reclamant zelf heeft Ruimte voor Ruimte aangeboden alle kavels in de huidige hoedanigheid over te willen nemen en te willen ontwikkelen. Ik kan u verzekeren dat er enkel sprake is van onverkoopbaarheid op het huidige prijspeil, maar zeker niet van totale onverkoopbaarheid.
- Dat grote kavels niet onverkoopbaar zijn, bewijst ook aanvrager zelf, door recentelijk een stuk grond aan te kopen, onder voorbehoud van wijziging van de bestemming, en hier 3 kavels van 1450m² te gaan maken, op ca. 400 meter van de huidige kavels. (Bijlage 8)
- Evident is dat een kavel meer waard wordt per vierkante meter, naarmate het kavel kleiner wordt. Dik EURO 300/m² is namelijk geen aantrekkelijke prijs voor een tuin. Dit belang mag (gezien de private status van Ruimte voor Ruimte) echter geenszins een belang vormen. Ruimte voor Ruimte is een verplichting aangegaan met risico, omdat zij hierin een winstpotentieel zag. Dat zij zich hierin - om wat voor reden ook - verslikt lijkt te hebben, is een risico wat zij eerder bewust heeft genomen, maar geen enkel gerechtvaardigd belang, wat bij de afweging tussen de belangen meegenomen kan en mag worden.
- Voor zover de aanvrager een andersoortig belang meent te hebben bij de vlotte verkoop van voornoemde kavels meent te hebben, is niet herverkaveling het juiste middel, maar moet het irreële prijspeil wat zij hanteert aangepast worden. Zoals Bijlage 3 illustreert is de waarde van panden in deze categorie de afgelopen jaren met meer dan **20% gedaald**. De prijs van een woning bestaat voor een substantieel deel uit de grondprijs. Ruimte voor Ruimte heeft de **prijzen echter verhoogd**, van EURO 1.746.000 naar EURO 1.813.000. **Effectief een stijging van ca. 4%**. (Bijlage 4 en 5). En hanteert deze prijzen ook strikt (Bijlage 7)

Door in te stemmen met het voorstel tot herziening van het bestemmingsplan creëert u waarde voor de aanvrager. Niets meer, niets minder. Ik concludeer dat:

- Ruimte voor Ruimte een private onderneming is, met enkel een economisch belang
- Door herverkaveling de kavels kleiner worden en in casu meer waard worden per m2, waardoor de verkoopprijs reeds met 4% gestegen is, maar ook de ruimte tot onderhandeling gehihileerd is. Hierdoor ontstaat een geraamde **waardestijging van > 20%**. (Bijlage 4 / 5 / 7)
- de aanvrager moedwillig een duidelijk en overzichtelijk risico heeft genomen binnen de verkoopconstructie en dit risico ook actief aanvaard heeft.
- Aanvrager reclamant stelselmatig informatie over op hande zijnde herverkaveling heeft onthouden.
- Voor zover aanvrager een gerechtvaardigd belang zou hebben gehad (quod non), heeft zij dit ten minste verspeeld door reclamant hierover niet te informeren.

5. Belangen van reclamant

5.1 Belang van reclamant bij behoorlijk bestuur:

Reclamant heeft in de afgelopen anderhalf jaar uitvoerig contact gehad met uw ambtenaren en ook de verantwoordelijke wethouder geïnformeerd over het - ten minste - twijfelachtige handelen van Ruimte voor Ruimte. Veelvuldig heb ik gevraagd mij te informeren en zelfs voordat de koop met Ruimte voor Ruimte rond was heb ik uw ambtenaar expliciet gevraagd of er sprake was van een voorgenomen potentiële herverkaveling (email februari 2014). Ik ben - moedwillig- niet geïnformeerd en zelfs niet beantwoord op mijn vraag.

Meermalen heb ik u geïnformeerd over de overeenkomst, welke ik met Ruimte voor Ruimte heb, waarin feitelijke levering van het kavel conform situatieschets is overeengekomen. Voor zover u het voorstel tot herverkaveling accepteert, faciliteert u impliciet de volgende toerekenbare wanprestatie van Ruimte voor Ruimte, jegens reclamant.

5.2 Belang van reclamant planologisch

De vrouw van reclamant heeft een praktijk voor fysiotherapie en zal aan huis ook behandelingen gaan verrichten. Bij de aankoop van het kavel, heeft het "open en wijde karakter" een zwaarwegend belang gehad in de overweging.

Naarmate het straatbeeld versmalt, bestaat voor de (moedwillig) ongecontracteerde en aan huis behandelende "para"-medicus namelijk, het afbreukrisico dat het beeld verandert van een "privé kliniek met hoogwaardige fysiotherapeuten" naar "het alternatieve kruidenvrouwtje op de hoek".

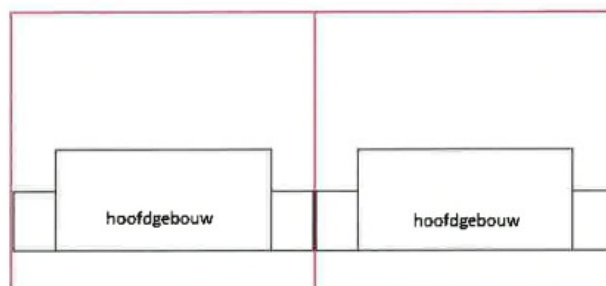
Reclamant is (bijlage 6) contractueel met aanvrager overeengekomen, op basis van de notarieel gedeponeerde situatieschets, hoe de inrichting van de kavels zou gaan geschieden. Dat aanvrager en gemeente beiden niet de voorgenomen herverkaveling aan reclamant gemeld hebben, maakt het belang van reclamant enkel groter.

Het beeld van de praktijklocatie wordt primair bepaald door de locatie waarin zij gelegen is en potentieel geschaad door de voorgenomen uitbreiding en verdichting van de kavels.

5.2 Extreme verdichting van het woningbeeld Talingkreek (vervolg)

Hoewel het plan beperkt is tot "maar" 2 extra kavels, is de voorgenomen uitbreiding van 6 naar 8 kavels is een effectieve toename van 33%. De impact op het woningbeeld op de Talingkreek zal echter veel groter zijn.

- De voorgevelrooilijn ligt bijna symmetrisch op de noordkant van het perceel. Hierdoor is het meer dan waarschijnlijk dat alle te realiseren woningen in de breedte worden gebouwd, in plaats van in de diepte. De tuin "op het zuiden" wordt hierdoor maximaal efficiënt gerealiseerd.
- In de herziening worden de bouwvlakken verkleind van dik 20 meter, naar ca. 15 meter, waardoor de maximale breedte van het gebouw gelijk is aan het bouwvlak. Hierdoor bestaat theoretisch de mogelijkheid dat geen enkele ruimte tussen de woningen (met bijgebouwen) over blijft. Naast de woningen mogen immers bijgebouwen tot op de erfgrans gerealiseerd worden.
- In de [toelichting vanuit het college](#) op de zienswijzen (Bijlage 18: Reclamant 3), welke ingebracht zijn tegen de realisatie van het initiële bestemmingsplan, heeft de gemeente expliciet aangegeven dat de relatie tussen de bouwregels (max 15m breed), in combinatie met het bouwvlak (>20m breed) de bandbreedte bepaald, waarmee de garantie op "een open en ruimte setting van de ruimte-voor-ruimte-kavels" gerealiseerd wordt. Door deze bouwregels en welstandscriteria niet te herzien, maar wel de kavels uit te breiden en te verkleinen, wordt deze garantie geheel teniet gedaan.



5.3 Waardevermindering / planschade, belang van reclamant

Wanneer de Talingkreek door het voorgenomen plan verandert in een rijtje vrijstaande huizen, in plaats van de eerder geschetste rij met villa's, zullen de verkochte kavels op de Talingkreek, maar beargumenteerbaar ook de woningen aan de Priorindreef, Pleunekreek, Vlakke Kreek en Kruissloot geconfronteerd worden met een waardevermindering, ten opzichte van het huidige plan. Voor het pand van reclamant is door 2 verschillende makelaars een raming van ca. EURO 50.000= uitgesproken.

Ik wijs u er expliciet op dat niet iedere waardevermindering ook verhaalbaar is via een planschade-procedure, maar dat u deze waardevermindering wel in zijn geheel mee dient te wegen in een afweging van belangen.

In die afweging van belangen moet nogmaals heel duidelijk zijn, dat Ruimte voor Ruimte actief het risico van onverkoopbaarheid en/of waardevermindering heeft genomen, maar de omwonenden absoluut niet. Zelfs niet in passiviteit, nu het college in vertrouwelijkheid de gehele procedure heeft voorbereid en de aanvrager ervoor gekozen heeft om (potentiële) kopers niet te informeren.

6. Maatschappelijk belang

6.1 Geen maatschappelijk belang VOOR herverkaveling

Reclamant stelt dat er geen maatschappelijk belang is om tot herverkaveling over te gaan. Door de aanvrager werd eerder opgeworpen dat dit wel het geval zou zijn, omdat het voor de omwonenden prettig zou zijn wanneer de overige kavels ook verkocht/ontwikkeld zouden zijn/worden.

Voor zover u hieraan een maatschappelijk belang wilt toedichten, wijs ik u erop dat dit maatschappelijk belang klaarblijkelijk over het hoofd is gezien, of anderszins niet geborgd, bij de tot standkoming van de verkoopconstructie. Nu reclamant expliciet onder deze condities de aankoop heeft gedaan en geschaad wordt door de voorgenomen herziening, mag dit belang (voor zover dit een belang zou kunnen zijn), niet worden gewogen.

Daarnaast wijs ik u er nogmaals op dat dit alles een geaccepteerd risico van de private onderneming van aanvrager is. De kosten, voortvloeiend uit het eventueel benodigde onderhoud (waaraan aanvrager eerder als algemeen belang refereerde), zijn natuurlijk ook geen maatschappelijk belang.

6.2 Maatschappelijk belang TEGEN herverkaveling

Reclamant wil gemeld hebben, dat momenteel kavels al in de "herverkavelde staat" worden aangeboden. (Bijlage 5). Voor zover "voorspoedige verkoop" tot maatschappelijk belang gerekend mag worden, bestaat wanneer u dit voorstel goedkeurt - hangende de verdere juridische procedure en de uiteindelijke oordeel daarin - het risico dat:

- aanvrager met "onverkoopbare" delen blijft zitten.
- de komende ca. 2 jaar hangende het oordeel van de Raad van Staten de verkoop en bebouwing stil zal komen te liggen:
 - reclamant zal bij spoedeisend belang aanvrager dagvaarden de verkoop te staken en gestaakt te houden en
 - reclamant zal een voorlopige voorziening aanvragen bij de Raad van Staten, om bouw en verkoop tegen te houden

Voor zover reclamant in het navolgende proces pas in het gelijk wordt gesteld, is het zeer wel mogelijk, dat huidige kopers benadeeld worden, doordat de aanvrager de kavels niet kan/mag leveren. Dat aanvrager het niet zo nauw neemt met leverings-afspraken, heeft reclamant aan den lijve ondervonden.

Voor zover verkoopbaarheid een maatschappelijk belang is, mag in casu duidelijk zijn, dat deze voorgenomen herziening de verkoopbaarheid juist negatief zal beïnvloeden. Er bestaat in dat geval enkel een maatschappelijk belang om juist NIET akkoord te gaan.

Bijlage 1: Publicatie in "De Ster"

me & Aatje Knook 51,56; Weaver & Cor van Vee-

de Buck & Els Saarloos
Itonnie Broeders & Peter
nts 58,51; 3 Wil Meesters
Timmers 57,25; 4 Piet
Veronika van Nieuwen-
6,42; 5 Ad Knook & Nel-
r Vorm - Tilburg 52,36.

verf div. kleuren byshop Repro

een lezing ver Fort Sabina

zondag) is er op Fort Sa-
lezing door de heer van
titeld "Odyssee van de
van fort Sabina mei/juni

van Andel is de zoon
atste commandant van
ta. Hij zal verhalen uit
vering van zijn vader
uit de periode mei/juni

dag zijn ook Douwe Leij
Sannes aanwezig. Hun
ären destijds betrokken
rdediging van Willem-
heer Leij heeft het boek
ds Panorama geschre-

ute aanrader voor gein-
len in de geschiedenis
elling van Willemstad en
n rond deze periode.
ag is zo ingevuld dat
ille tijd krijgt om vragen

14.00 uur in de toren-
et fort.

voorlezen zo belangrijk is voor
o.a. de woordenschatontwikke-
ling van het kind.

Herziening bestemmings- plan Kloosterblokje IV

De Ontwikkelingsmaatschappij
Ruimte voor Ruimte heeft de ge-
meente verzocht om medewer-
king aan een herontwikkeling
van de strook met 6 aaneengele-
gen kavels in Kloosterblokje IV.

In plaats van de 6 kavels, die in
het huidige bestemmingsplan
Kloosterblokje IV mogelijk zijn,
worden er 8 vrijstaande wonin-
gen beoogd. Daarmee kan een be-
tere aansluiting wordt gevonden
bij de vraag in de markt.

Om de voorgenomen planwijzi-
ging te kunnen doorvoeren moet
wel een procedure tot herziening
van het geldende bestemmings-
plan worden doorlopen. Ter voor-
bereiding hiervan, en ter infor-
matie van omwonenden, is op 10
september 2014 een informatie-
avond georganiseerd in het Mau-
ritshuis te Willemstad. Daar zijn
de omwonenden op de hoogte
gebracht van de achtergronden,
de beoogde toekomstige kavel-
verdeling en de planning zoals
deze is voorzien met betrekking
tot de bestemmingsplanproce-
dure. Het college heeft ingestemd
met dit ontwerpbestemmings-
plan en besloten dit gedurende 6
weken ter inzage te leggen. Gedu-
rende deze termijn bestaat voor
iedereen de gelegenheid om een
zienswijze tegen het plan in te
dienen bij de gemeenteraad.

Carnavals bouwclub de Boerkes is er b
er aan. In de loods van de familie Dei
kerstdagen ongeveer zes avonden p
geverfd maar ook ontzettend veel ge
aanhang van de club zijn een hech
koffiezetapparaat maakt overuren m
de geassembleerde carnavalswagens
Dit jaar begint het carnavalsfeest vo
13 februari om 09.00 uur rijdt een k
de Willem de Zwijgerschool. 's Av
optocht in Helwijk.



Foto: M. Marjissen sr.

Druk

In de carnavalsweek zijn alle dage
zich meester van de bouwers. Er
gen overal in de wijde omgevin
Oudenbosch is de eer aan de Bo
op de wagen rond te rijden. Ma
want ook in Kapelle en Eekerer
deel te nemen aan de optocht.

Nestor

De nestor van het gezelschap,
eigen wagen. De hamburgers-b
was het beu om steeds buiten in
Boerkes tijdens de optochten.
Hiervoor is een oude schafteke
is geworden van het geheel.

Welkom

De Boerkes vinden het leuk om
ijkers: 'Het is niet zo dat je zes
laat dat vooral aan de echte zo

ARKTSLAGER VERSTEEG

Bijlage 2: Publicatie in "BN/DeStem":



Bijlage 3:

StatLine [thema](#) [kaart](#)

Bestaande koopwoningen; woningtype; verkoopprijzen prijsindex 2010 = 100

21 januari 2015 | [meer info](#)



Onderwerpen	Prijzen	Prijzen
	Prijzen	Prijzen
Type woning	Woningen totaal	Eengezinswoning; vrijstaand
Perioden	2010 = 100	
2009	102,3	103,2
2010	100,0	100,0
2011	97,6	96,9
2012	91,3	89,9
2013	85,3	82,6
2014	86,1	82,3

(c) Centraal Bureau voor de Statistiek/Kadaster 21-1-2015

Bijlage 4 Prijslijst RvR kavels 2011:

📧 **Kees van Beek** <cavbeek@gmail.com>
to Barbara ▾

2/28/12

Kavel	m2	Prijs	Prijs/m2
1	879	305000	346,99
2	914	298000	326,04
3	882	288000	326,53
4	882	288000	326,53
5	882	279000	316,33
6	882	288000	326,53
7	861	294000	341,46
8	861	315000	365,85

Bijlage 5 Prijslijst RvR kavels 2015:

"Kloosterblokje IV Willemstad gemeente Moerdijk" Noord-Brabant

Kavel	Kavelgrootte	Prijs V.O.N.	
1	659 m ²	€ 229.500,-	
2	693 m ²	€ 234.000,-	
2a	661 m ²	€ 224.000,-	
3	661 m ²	€ 224.000,-	
3a	661 m ²	€ 224.000,-	
4	661 m ²	€ 224.000,-	
5	662 m ²	€ 224.000,-	
6	661 m ²	€ 229.500,-	OPTIE
7	861 m ²	VERKOCHT	
8	861 m ²	VERKOCHT	

Bijlage 6: Koopovereenkomst Van Beek - Ruimte voor Ruimte:

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in bouwrijpe toestand, zoals omschreven in de technische omschrijving genaamd "*Technische omschrijving 8 bouwkavels plan Kloosterblokje IV, Willemstad in de gemeente Moerdijk d.d. 1-10-2011*" en de situatietekening genaamd "*Situatietekening Ruimte voor Ruimte Kloosterblokje IV, Willemstad, gemeente Moerdijk*", met tekeningnummer 290903.rsd.316.T01 d.d. 1-10-2011 zoals gedeponeerd onder de notaris en waarvan koper een exemplaar heeft ontvangen.
Het woonrijp maken zal plaatsvinden op een door verkoper nader aan te geven tijdstip.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de akte van levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- en/of andere gebruiksrechten.
4. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwkavel voor de bouw van een woonhuis met aanleg van een tuin.

Bijlage 7: Emailconvo WG makelaars

Van: Kees van Beek [mailto:cavbeek@gmail.com]
Verzonden: dinsdag 3 maart 2015 11:24
Aan: H.J. Bresijn@wgmakelaars.nl
Onderwerp: Re: kavel 5

Hoi Huibert,

We zijn nog in conclaaf met de potentiële kopers, maar maken eerst een uitgebreide schets met kostenraming voor de volledige bouw. Onder volledig voorbehoud wil ik graag van je weten of RvR akkoord gaat met:

- koopsom van 195.000 euro
- gegarandeerde levering op maandag 1 juni
- levering conform de nieuwe verkaveling

Groet,
Kees

Op 3 mrt. 2015 13:29 schreef "H.J. Bresijn@wgmakelaars.nl"
<hj.bresijn@wgmakelaars.nl>:
Beste Kees,

Ik heb jouw voorstel aan Marij-Ellen voorgelegd, die wijst het voorstel af en geeft hierbij aan dat de reservering op kavel 5 vervalt.
Met vriendelijke groet,

Huibert

Mr. H.J. Bresijn
NVM makelaar-taxateur

Van: Kees van Beek [mailto:cavbeek@gmail.com]
Verzonden: dinsdag 3 maart 2015 13:39
Aan: H. J. Bresijn@wgmakelaars.nl
Onderwerp: RE: kavel 5

Mag ik ook nog weten waarom het afgewezen wordt?

2015-03-03 14:55 GMT+01:00 H.J. Bresijn@wgmakelaars.nl <hj.bresijn@wgmakelaars.nl>:
Ja, de koopsom voor de kavel is € 224.000,--

Bijlage 8: Nieuwe Ruimte voor Ruimte Kavels Steenpad

Ruimte voor Ruimte heeft een principe-akkord om een kavel op het Steenpad in eigendom te nemen en wil daarmee 3 kavels van 1450m² op de markt brengen.



Bijlage 9: Email Tino de Jong 19 februari 2014

2014-02-19 13:54 GMT+01:00 Jong de, Tino <tino.de.jong@moerdijk.nl>:
Geachte heer Van Beek, beste Kees,

Mede namens projectbestuurder wethouder Cors Punt, reageer ik op jouw mailbericht van gisteren, dat je gestuurd hebt naar wethouder Jaap Kamp over de verwickelingen met betrekking tot de ruimte-voor-ruimte kavel in het Kloosterblokje IV waar jij optie op hebt. Ik ga niet in op de kwestie an sich, omdat dit namelijk een aangelegenheid is tussen de directie van Ruimte voor Ruimte en jou. Als gemeente zijn wij contractpartner en niet direct betrokken in de overleggen die plaatsvinden tussen Ruimte voor Ruimte en potentiële kopers. Daar heeft de gemeente geen rol in. Daar ligt ook de kern van het probleem. Maar wij hebben wel regelmatig contact met Ruimte voor Ruimte. En ik heb begrepen – in tegenstelling tot jouw berichtgeving dat er geen reactie komt vanuit Ruimte voor Ruimte- dat er morgen overleg plaats gaat vinden tussen de directie van Ruimte voor Ruimte en jou in het bijzijn van een notaris, met als doel de problematiek helder te krijgen. Als gemeente wachten wij eerst de resultaten van dit overleg af. Mocht dit niet naar tevredenheid verlopen, dan horen wij dat graag en dan zijn wij bereid om samen met jou én de directie van Ruimte voor Ruimte een overleg te hebben om te onderzoeken of en hoe uit een mogelijke impasse gekomen kan worden. Wij staan voor openheid in deze, vandaar dat een cc zowel naar Ruimte voor Ruimte als naar Van Wanrooij Ontwikkelingsmaatschappij gaat. Wij hopen echter dat er morgen een goede oplossing komt voor de situatie die is ontstaan.

Met vriendelijke groet,
Tino de Jong,
Gemeentelijk projectleider

Bijlage 10: Email reclamant in reactie op Bijlage 9

From: **Kees van Beek** <cavbeek@gmail.com>
Date: 2014-02-19 15:35 GMT+01:00
Subject: Re: problematiek Ruimte voor Ruimte-kavel
To: "Jong de, Tino" <tino.de.jong@moerdijk.nl>
Cc: "Kamp, Jaap" <jaap.kamp@moerdijk.nl>, "Punt, Cors" <cors.punt@moerdijk.nl>, Martijn van den Bogaard <Martijn.van.den.Bogaard@vanwanrooij.nl>, "Ineveld, Egon van (Egon.vanIneveld@grontmij.nl)" <Egon.vanIneveld@grontmij.nl>

Mijne Heren,

Allereerst dank voor uw "luisterend oor" en zowel eerdere als hernieuwde welwillendheid om oplossingen te komen ook buiten uw directe betrokkenheid. Dat gezegd wil ik mijn vermeende email naar u rectificeren. Ik heb van via een van de partijgenoten van dhr. Punt welliswaar zijn emailadres ontvangen maar, gezien de ontwikkelingen van gisteren, u hierover juist nog geen email gestuurd.

Ik deel uw mening dat deze aangelegenheid primair ligt tussen de directe van Ruimte voor Ruimte en mijn vrouw en ik. Wij waren gistermiddag dan ook blij verrast dat we via de notaris RvR bereid hebben gevonden in overleg te treden over een oplossing die voor alle partijen misschien niet optimaal, maar ten minste acceptabel en werkbaar is.

In mijn geplande bericht naar u, wilde ik u overigens enkel berichten over de aanleiding, die - hoe mooi de oplossing ook wordt - zeker niet fraai is. **De bottom-line is, dat wij door RvR stelselmatig foutief zijn voorgelicht over de staat van de grond en plannen. Hierdoor is onze overeenkomst onder valse voorwendselen tot stand gekomen en moet hemel en aarde bewogen worden om RvR überhaupt aan tafel te krijgen om buiten het juridische pad toch nog een oplossing te vinden. Ik had mijzelf de samenwerking met een partij die de uitvoering doet van een overheidsregeling doet heel anders voorgesteld.**

Wellicht kunnen we hier, onafhankelijk van de uitkomst, eens een keer ideeën over wisselen. Ik kan me namelijk niet voorstellen dat een dergelijk groot dreigend risico door deze niet integere manier van zaken doen, op 2 door de huidige economische omstandigheden getergde beroepsgroepen (bouw en fysiotherapie), een acceptabel bijproduct is van de wens om (via de RvR-regeling) bouwkavels te verkopen.

Ik houd u desgewenst op de hoogte van de vorderingen en dank u voor uw aandacht tot dusver.

Met vriendelijke groet,
Kees van Beek

Bijlage 11: Email Tino de Jong / Maurice Roks

wijziging bestemmingsplan kavels kloosterblokje IV

Kees van Beek <cavbeek@gmail.com>

Mon, Feb 17, 2014 at 9:19
PM

To: "Jong de, Tino" <tino.de.jong@moerdijk.nl>, Maurice Roks <maurice.roks@moerdijk.nl>

Mijne heren,
Mij bereikt het bericht dat gesproken
wordt over een wijziging van de
bestemming van de vrij kavels van het
plan Kloosterblokje IV.
Is dit een broodje aap verhaal, of heb ik
iets gemist?
vriendelijke groet,
kees van beek

Bijlage 12: Voorlichtingsavond Ruimte voor Ruimte:
"Belang Ruimte voor Ruimte bij herverkaveling - economisch"
Transcriptie: 10 september 2014

Egon van Ineveld (E)
Kees van Beek (K)

[KvB] Niet tegen het huidige prijspeil, het huidige prijspeil is veel te hoog. En dat is de reden dat het niet verkocht wordt, dat is de reden dat wij 70.000 EURO van het kavel hebben afgehaald voordat we überhaupt in de buurt kwamen van een redelijk prijspeil. U heeft een economisch belang en u heeft "iets" gedaan met prijspeilen, laten we het daar over eens zijn.

[EvI]
Er worden verschillende strategieën gemaakt, wij werken met een exploitatie geschaald bij elke ontwikkeling en daar zit een bodemlaag in van wat kun je met je prijs doen, op een gegeven moment...

(KvB interrupeert)

[KvB] Het moment dat je iets inkoopt en je bent een private maatschappij, kun je het ook met verlies verkopen op het moment dat je een verkeerde investering hebt gedaan.

[EvI] Ja

[KvB] En het moment dat u nu waarde creëert, door kleinere kavels, dan vind ik het een mooi verhaal, maar is het een economische doelstelling

[EvI] Ja. Voordat wij dit met verlies te verkopen, zoeken wij natuurlijk alle mogelijkheden als privaat bedrijf met een commerciële doelstelling - ten dele, om geen er verlies op te maken. Binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan, zoals het er nu ligt, hebben we er alles van gebruikt en we komen er niet verder mee. Nog steeds 1 van de 8 kavels verkocht.

Bijlage 13: Voorlichtingsavond Ruimte voor Ruimte:

“Belang Ruimte voor Ruimte bij herverkaveling - bevestigt de waardevermeerdering”

Transcriptie: 10 september 2014

Egon van Ineveld (E)

Kees van Beek (K)

[KvB] Dus uw verkoopprijs op dit moment, ligt hoger per vierkantemeter dan dat u in eerste instantie aanbod.

[EvI] Daar zit wel een logica in... dat is altijd zo, hoe groter de dat de kavel wordt, die laatste vierkant meters, dat is eigenlijk maar achtertuin, daar kun je ook niet op bouwen. Dus relatief gezien wordt de m2-prijs dan minder.

Bijlage 14: Voorlichtingsavond Ruimte voor Ruimte:
"Belang Ruimte voor Ruimte bij herverkaveling - alvast in de verkoop"
Transcriptie: 10 september 2014

Egon van Ineveld (E)
Kees van Beek (K)

[KvB] Ze zijn inmiddels van de week begonnen, zag ik, met de (verkoop van de) kopse kanten. Dat wil zeggen met kavel 1 en wat verheen kavel 6 was. Die worden hangende de procedure in de markt gezet voor de nieuwe kavelgrootte.

[EvI] ja

[ander bezoeker] en mag dat?

[KvB] nou dat is een goed punt...

Bijlage 15: Voorlichtingsavond Ruimte voor Ruimte:

"Belang Ruimte voor Ruimte bij herverkaveling - over niet informeren"

Transcriptie: 10 september 2014

Egon van Ineveld (EVI - namens aanvrager)

Kees van Beek (KvB - reclamant)

[KvB] En dan wil ik er nog even bij vermelden, dat u mij het kavel heeft verkocht op kavel 7, terwijl u 15 januari de brief naar dhr. de jong heeft gestuurd. Terwijl ik 12 feb zonder dat ik geïnformeerd ben over dit voornemen, contractueel tegen de oude situatie het kavel heb gekocht?

[EVI] Ja nogmaals, we moeten hier nog een hele procedure voor doorlopen

[KvB] maar u gaat alvast hangende de procedure...

[onbekende derde] 15 Januari? Dus toen was je anderhalf jaar onderweg? Dus eigenlijk wist je na anderhalf jaar al dat je dit ging doen?

[EVI] Nee....

[KvB] Maar voordat de koop met ons rond was, en u heeft daar stelselmatig over niet geïnformeerd

[EVI] dat zegt u

Bijlage 16: Voorlichtingsavond Ruimte voor Ruimte:

"Belang Ruimte voor Ruimte bij herverkaveling - Dhr. de Jong over de belangenafweging in het voorstel"

Transcriptie: 10 september 2014

Tino de Jong (TdJ)

Kees van Beek (KvB)

Met betrekking tot het vertrouwelijke schrijven van College naar Gemeenteraad

[KvB] Dus u opteert om niet volledig met ons als inwoners te communiceren. Mijn vraag is heel concreet: heeft u die brief wel of niet doen uitgaan:

[TdJ] U weet het antwoord al, anders stelt u de vraag niet:

[KvB] ik wil hem graag bekrachtigd zien

[TdJ] Die brief is daadwerkelijk naar de raad toegegaan en op titel van B&W geschreven, heel simpel, omdat op dat moment nog geen besluit was genomen, of we er wel of niet mee verder wouden gaan.

Bijlage 17: Voorlichtingsavond Ruimte voor Ruimte:

"Belang Ruimte voor Ruimte bij herverkaveling - Dhr. de Jong over de belangenafweging in het voorstel"

**Tino de Jong (TdJ)
Kees van Beek (KvB)**

[TdJ] In eerste instantie is het zo, dat de gemeente, naast het feit dat het een ontwikkeling is die door private partijen verder uitgenut wordt, wij als gemeente een overheidsbelang hebben.

Dat dat op een goede manier gebeurt, dat dat volgens afspraken gebeurt en we hebben nog een soort-en-met van algemeen belang. Een algemeen belang wat wij moeten behartigen, voor u als bewoner, voor de ontwikkelende partij en naar de rest van de omgeving toe.

Ontvangstbevestiging

Afgegeven GW

25 MAART 2015



Ontvangen van:

Naam Kees van Beek

Adres Ds. Sandurstaan 4

Postcode/Plaats 4494 CB Willemstad

Brief t.o.v. College van B en W t.o.v. de
de Raadsleden bet'x zijn wijze
Kloosterblokje IV, 1e buurting Willemstad

Datum: 25-3-2015

Ambtenaar: M vd Sander

11.51 uur

Bijlage 2: zienswijze de heer Steenman

Willemstad
25-3-2015

Geachte Raadsleden,

Wij, de bewoners van Priorindreef 17 tot en met 25, hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Kloosterblokje IV, 1e herziening in Willemstad (planidentificatie NL.IMRO.1709.KloosterblokHerz1-BP30). Wij hebben in verband daarmee een aantal opmerkingen, als in hoofdzaak verwoord in deze zienswijze.

Wij zijn het niet eens met het ter visie gelegde document.

1.
Het plan voorziet er in dat de noord westelijke 6 ruimte voor ruimte kavels worden herverdeeld zodanig dat er 8 kavels ontstaan. Dit betekent een toename van ruim 30% van de huidige voorziene bebouwingsgraad in het betreffende blok. Onze voorheen vrije ligging komt hiermee nog meer in het gedrang dan bij het vigerende plan. De aangevoerde reden voor de aanpassing is dat er een betere markt zou zijn voor kleinere kavels. Punt wat ons betreft daarbij is dat er ook ruim 30% meer kavels verkocht moeten worden om er voor te zorgen dat de bebouwing af is. De vraag is of het kleinere oppervlak (met overigens een hogere m2 prijs) de belabberde ligging van de kavels (met de tuin voornamelijk op het noorden) goed maakt, daar valt over te twijfelen.

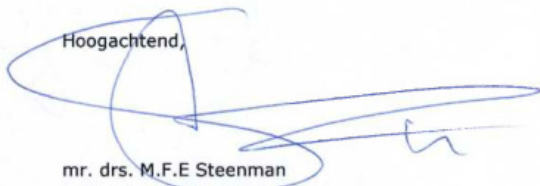
2.
Er zal vanwege de extra kavels indien het tot verkoop komt zowel tijdens de bouw als daarna meer verkeer rijden, het is maar zeer de vraag of de meer dan gedateerde onderzoeksgegevens (bestemmingsplan kloosterblokje IV) qua milieu belasting (met name geluid en natuurwaarden), voorzien in deze toename.

3.
Om dat er sprake is van een toename van 30% van de hoeveelheid bebouwing zullen wij navenant langer op een bouwlocatie moeten wonen.

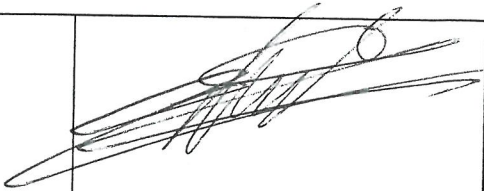
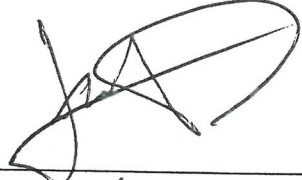

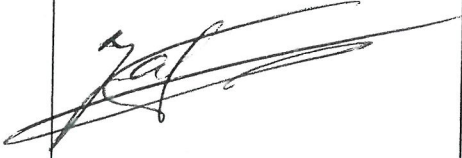
Concreet verzoeken wij u het volgende.

1.
Afte zien van deze planaanpassing en samen met ons tot een andere bestemming van de grond te komen.

2.
Indien u niet tot bovenstaande wil overgaan, met ons direct in overleg te treden om te komen tot onmiddellijke inplant met bomen van de voor het plan noordelijke sloot-oever en/of andere maatregelen opdat wij gespaard blijven van langdurig dagelijks zicht op dit naar wij menen onzalige plan.

Hoogachtend,

mr. drs. M.F.E Steenman
Priorindreef 21,
4797 EC

MOERDIJK
Afd.
27 MAART 2015
Nr:

Priorindreef 17	Familie Nieuwdorp	
Priorindreef 19	Familie Van der Schelde	
Priorindreef 23	Familie Heeren	
Priorindreef 25	Familie Timmers	

Handtekeningenlijst ten behoeve zienswijze Kloosterblokje IV