

From: Griffie
Sent: Monday, March 11, 2024 9:37:02 AM
To: postbus8
Cc:
Subject: FW: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, ingebrekestelling en dagvaarding

Graag inboeken op juiste taakveld. Griffie als kopiehouder.

Griffie



Bezoekadres: Laan 19, 1741 EA Schagen
?Postadres: Postbus 8, 1740 AA Schagen
? Tel.: (0224) 210 400
? Fax: (0224) 210 455



?Bespaar papier -? Is het echt nodig om deze e-?mail te printen?

Disclaimer:

Informatie verzonden met dit e-?mailbericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n).
?Indien deze informatie niet voor u bestemd is, wilt u dan de afzender berichten en dit document uit uw bestanden verwijderen?
De gemeente Schagen sluit het gebruik van e-?mail uitdrukkelijk uit voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen.
?
?

Van: Vlaar Projecten >

Verzonden: maandag 11 maart 2024 09:30

Aan:

CC:

Onderwerp: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, ingebrekestelling en dagvaarding

U ontvangt niet vaak e-mail [van vlaarprojecten@quicknet.nl](mailto:van_vlaarprojecten@quicknet.nl). [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte raadsleden van de gemeente Schagen,

Graag wil ik u nogmaals wijzen op onderstaande kwestie.

Ontwikkeling Grote Sloot

In 2007 heb ik via Vlaar Beheer Schagen B.V. twee percelen grond gekocht aan de Grote Sloot in Schagerbrug. De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Zijpe, sectie B, nr. 853 en 854, en gelegen tussen Grote Sloot 392 en 396.

In juli 2020 heb ik van de toenmalig wethouder Jelle Beemsterboer akkoord gekregen om een plan te maken voor de ontwikkeling van kleine woningen, met als doelgroep; alleenstaanden, ouderen, jongeren en kleine gezinnen. Vervolgens heb ik schetsen gemaakt, ambtelijk overleg gehad en is er uiteindelijk een plan volledig uitgewerkt. Het plan bestond uit het realiseren van 20 woningen op beide percelen. Het plan is vervolgens in januari 2021 als principeverzoek bij het college ingediend.

Op 16 november 2021 heeft het college een principebesluit genomen op grond waarvan het college aangeeft bereid is mee te werken aan het ingediende plan van mij. Vervolgens geeft het college op 28 juli 2022 aan dat het project van cliënte ontwikkeld moet worden met een andere partij. Aan de mededelingen van het college in laatstgenoemde brief zijn geen ruimtelijke motieven ten grondslag gelegd.

De brieven van 16 november 2021 en 28 juli 2022 alsmede de ingebrekestelling in bijgesloten mail aan.

Eerder contact

Op 21 december 2022 heb ik via een mail contact met u opgenomen om u de gelegenheid te bieden het college op andere gedachten te brengen. Op 7 februari 2023 heeft u over mijn ingediende mail het volgende besloten:

"De raad heeft afgelopen dinsdag, 7 februari, besloten uw brief "ter afdoening in handen van het college te stellen". Dit betekent dat het college uw brief zal behandelen en beantwoorden. Ik heb zojuist voor u gekeken in het digitale postsysteem. Hierin staat dat uw brief in behandeling is bij Bouwzaken en is geregistreerd onder nummer 22.818761."

Ingebrekestelling

Ik heb het dossier laten toetsen door advocaat mevrouw van Schenkeveld advocaten. Zij is van mening dat de gemeente Schagen in gebreke is gebleven.

Op 19 januari jl. heeft mevrouw, namens mij, de gemeente Schagen (aan college) in gebreke gesteld (zie bijlage). Het verzoek aan de gemeente Schagen was om te reageren. Dat is niet gebeurd. Op donderdag 8 februari jl. heeft de heer (collega advocaat van mevrouw) de gemeente gebeld. De afdeling was niet bereikbaar maar de heer zou uiterlijk dinsdag 13 februari jl. worden teruggebeld. De gemeente heeft de heer niet teruggebeld.

Op 19 februari heeft de heer wederom een mail aan de gemeente gestuurd (zie bijlage). Op 27 februari jl. kreeg de heer een reactie van de advocaat van de gemeente Schagen. Op 29 februari jl. heeft mevrouw inhoudelijk hierop gereageerd. Ik heb mevrouw opdracht gegeven om de dagvaarding op te stellen.

Schade

Van de gemeente heb ik notabene van de gemeente twee jaar geleden te horen gekregen dat een gezamenlijke ontwikkeling niet aan de orde is. Aan mijn plan heb ik honderden uren werk en tienduizenden euro's aan onderzoeken, tekeningen en dergelijke ingezet. De eis van de gemeente om tot een gezamenlijke ontwikkeling te komen, is daarom ook disproportioneel en onevenredig. De gemeente handelt daarmee onrechtmatig naar mij toe en ik lijd hierdoor schade.

Bij deze verwijs ik nogmaals in het paars gemarkeerde in eerdere mail onder dit bericht. Niets gezien, niets gehoord, niets gedaan.

Het leek mij goed u hierover te informeren.

Met vriendelijke groet,

Van: Vlaar Projecten [

Verzonden: woensdag 21 december 2022 16:23

Aan:

CC:

Onderwerp: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, schrijven B&W met het kenmerk C-21-0002

Geachte Raadsleden van de gemeente Schagen,

In 2015 hebben wij het voormalige Kuin terrein op de Witte Paal gekocht. Dit was al jaren een rotte kies op de Witte Paal. Ik denk dat er uiteindelijk iets moois is gekomen.

Van de gemeente Schagen destijds helaas niets anders dan tegenwerking, onkunde, machtsmisbruik en negatieve energie. Het heeft ons honderden uren ellende en zelfs slapeloze nachten gekost. Het heeft de gemeente Schagen ook honderden uren gekost. Na afronding van het

project heeft de gemeente Schagen een intern onderzoek uitgevoerd waarbij wij alle inbreng/bewijs hebben geleverd. De conclusies van het onderzoek waren duidelijk, het was niet best. U kunt het rapport intern opvragen. Mijn conclusie was een onbetrouwbare overheid een enorme teleurstelling voor iemand met mijn doelstellingen.

In 2007 hebben wij twee stukjes grond gekocht aan de Grote Sloot in Schagerbrug. In de jaren daarna hebben wij een paar keer een plan ingediend bij de gemeente Schagen maar men was er nog niet klaar voor. Prima, geen punt zo is dat nu eenmaal.

In juli 2020 hebben wij van toenmalig wethouder Jelle Beemsterboer akkoord gekregen om een plan te maken voor de ontwikkeling van kleine woningen, doelgroep alleenstaanden, ouderen, jongeren en kleine gezinnen. Schetsen gemaakt, overleggen, principe verzoek en akkoord en vervolgens de volledige uitwerking van het plan met als doel een gecombineerde aanvraag in november 2022.

Net voor de bouwvak werd een afspraak gemaakt voor de welstand maar deze werd vervolgens vanuit de gemeente Schagen geannuleerd omdat er ontwikkelingen waren. Zonder enige vooraankondiging werd er net voor de vakantie door de gemeente Schagen een brief op de bus gedaan. Op het gemeentehuis de juiste personen met kennis van de inhoud niet meer bereikbaar. Wij totaal van slag, het was een mooie vakantie.

Het is ons niet duidelijk of de Gemeenteraad op de hoogte is van dit besluit (of deze misschien wel zelfs genomen heeft) en of dit besluit wel genomen is op basis van de juiste/volledige informatie.

Conclusie van de brief is eigenlijk dat wij verplicht worden om samen te werken met de ontwikkelaar van het achterliggende perceel. Op zich klinkt en is het logisch er één plan van te maken, dit zou een heel goed besluit kunnen zijn. We hebben ook echt geprobeerd om tot een overeenkomst met de ontwikkelaar te komen maar dat is helaas niet gelukt. De risico's zijn voor ons dusdanig dat wij ons bedrijf daar niet aan bloot willen en mogen stellen.

De uitspraak van de achterliggende ontwikkelaar "als jij niet met ons meewerkt dan gaat jouw plan ook niet door" kwam hard aan. Dit lijkt ons niet een basis voor een ontwikkeling op basis van gelijkwaardigheid en respect.

Het probleem is dat de aanvullende eis twee jaar nadat wij van start zijn gegaan wordt ingebracht. We hebben er honderden uren werk en tienduizenden euro's aan onderzoeken/tekenen/etc. in zitten. Wij zijn van mening dat deze harde eis te laat is opgelegd en dat de gevolgen niet in relatie staan tot de mogelijkheden om de plannen los van elkaar te ontwikkelen.

We hebben wethouder Kruijer geprobeerd uit te leggen dat ons plan er rekening mee houdt dat er in de toekomst een ontwikkeling op het achterliggende perceel kan plaatsvinden. Ook staat ons plan stedenbouwkundig totaal los van het achterliggende perceel. Op onze twee perceeltjes wordt "Grote Sloot" bebouwing gerealiseerd. Op het achterliggende perceel kan het plan van de ontwikkelaar zijn eigen weg vinden. Ik heb het plan van de ontwikkelaar direct na het overleg met de ontwikkelaar door onze stedenbouwkundige laten toetsen. Zijn conclusie is dat de plannen los van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Het is ons helaas niet gelukt wethouder Kruijer hiervan te overtuigen. Hij is van mening dat dit ons bedrijfsrisico is.

Wij verzoeken de gemeenteraad met het College van B&W in overleg te treden en B&W te verzoeken hun besluit te herroepen en ons toestemming te geven ons plan weer op te pakken.

- Ter info, zie onderstaande correspondentie.
- Bijgesloten het ontwerp.
- Indien u intern informatie gaat opvragen doe dat dan ook bij mij zodat u wel de juiste info compleet krijgt.

Ik hoop en reken op een betrouwbare overheid.

Met vriendelijke groet,

Vlaar Projecten Schagen BV

Van: Vlaar Projecten [

Verzonden: maandag 19 december 2022 13:08

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, uw schrijven met het kenmerk C-21-0002, antwoord VBS, na overleg wethouder Kruijer

Geachte,

(In cc aan Burgemeester en Wethouders.)

De afgelopen 10 dagen waren wij in verband met een reis buiten het bereik van internet.

Blijkbaar hebben wij niets gemist.

Uw excuses over het niet of erg laat reageren van de gemeente Schagen zijn niet nodig. Dat moet je alleen doen als je het echt meent en je er wat mee doet. De gemeente Schagen reageert al jaren niet of nauwelijks wanneer het moeilijk wordt. Ook de huidige wethouder Kruijjer reageert gewoon helemaal nergens op. Zelfs de burgemeester die een paar jaren geleden heel erg blij was in verband met alle medewerking van mij aangaande een intern onderzoek laat helemaal niets van zich horen. Kansloos. U (en de rest van de regering) zullen mij niet aardig vinden maar bij ons gaat de strooppot alleen open als we pannenkoeken eten.

De prioritering wegens ambtelijke capaciteit is voor ons geen probleem, ons plan ligt klaar en wanneer er tijd is kan het opgepakt worden. Zoals eerder aangegeven hebben wij een zorgvuldig en volledig uitgewerkt plan klaar liggen waar de gemeente niet of nauwelijks werk aan zal hebben. Het lijkt ons zinvol en mooi om 22 kleine woningen (starters, alleenstaanden, ouderen, kleine gezinnen) te realiseren waar (het staat regelmatig in de krant) volgens mij veel behoefte aan is.

In het gesprek met wethouder Kruijjer opperde een mogelijke oplossing. Wethouder Kruijjer zou dit navragen. Niets meer van gehoord en ook in uw mail geen antwoord.

Ik neem aan dat u met het in uw mail geel gemaakte zinsdeel bedoelt dat ons plan niet in behandeling genomen zal worden omdat de gemeente, twee jaar nadat wij akkoord hebben gekregen van voormalig Wethouder Beemsterboer om ons plan uit te werken, de aanvullende eis op tafel heeft gelegd dat wij samen moeten werken met de ontwikkelaar van het achterliggende perceel.

Wij hebben geprobeerd aan uw eisen te voldoen. Reeds voor uw schrijven van 26 juli 2022 hebben wij contact gehad met de ontwikkelaar van het achterliggende perceel. Eind 2020 stond de heer bij ons op het pad. Hij werkte voor Woonstaete, de projectontwikkelaar van achterliggend perceel. Er heeft een aantal malen contact plaatsgevonden met de heer en de heer . De gesprekken en het mailcontact waren dusdanig dat wij daar geen goed gevoel over hadden. Ik heb daarom in april 2021 de heren te kennen gegeven niet met hun verder te willen.

Direct na uw schrijven van 26 juli 2022 heb ik wederom contact opgenomen met Woonstaete. Er heeft een gesprek plaatsgevonden en wederom zijn we er niet uitgekomen. De risico's waren voor ons niet acceptabel. We hebben dat in een persoonlijk gesprek met wethouder Kruijjer getracht uit te leggen maar dat was een kansloze missie. Klein detail is dat deze meneer nu een collega van u is en dat hij vanuit zijn positie als projectleider ons aangaande ons project mails heeft gestuurd. Wethouder Kruijjer vond dit allemaal niet zo spannend en absoluut geen reden tot zorg.

Conclusie is helaas dat wij niet aan de keiharde aanvullende eis van de gemeente Schagen kunnen en gaan voldoen.

Wij zijn van mening dat de opgelegde eis (en het moment en de omstandigheden waaronder deze eis is opgelegd), aan het einde van ons ontwerptraject en op het punt van indienen (bestemming en omgevingsvergunning) en het feit dat beide projecten los van elkaar ontwikkeld kunnen worden, niet in verhouding staat tot de gemaakte kosten, de prognoses en de ontstane aanvullende risico's.

De gemeente Schagen laat mij helaas geen andere keus dan de gemeente Schagen in gebreke te stellen en aansprakelijk te stellen voor alle geleden en te lijden schade.

Ik vraag de gemeente Schagen nogmaals dringend hun standpunt te herzien.

Graag een kort maar krachtig antwoord.

Met vriendelijke groet,

Van:

Verzonden: woensdag 7 december 2022 16:06

Aan: 'Vlaar Projecten'

CC:

Onderwerp: RE: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, uw schrijven met het kenmerk C210002, antwoord VBS, na overleg wethouder Kruijjer

Geachte heer ,

Allereerst onze welgemeende excuses voor de late reactie, uiteraard ligt dit niet in de lijn der verwachting van de gemeente Schagen.

We zijn nog steeds druk bezig met het wegwerken van de prioriteringslijst met nieuwe initiatieven voor woningbouw, die ontstaan is door het te kort aan ambtelijke capaciteit. We hopen u over niet al te lange tijd te kunnen benaderen. Belangrijk hierbij is dat de uitgangspunten van het college, verwoordt in de brief van 26 juli 2022 (met kenmerk C210002) onveranderd geldend zijn. Voor nu is uw plan aangehouden i.v.m. gebrek aan ambtelijke capaciteit. We kunnen derhalve ook geen alternatieven of nieuwe planideeën gaan beoordelen, omdat dit ambtelijke capaciteit kost.

Op 7 oktober jongstleden heeft er een overleg plaatsgevonden tussen Vlaar projecten, de heer Verheul en wethouder Simco Kruijer. In dat overleg heeft de heer Verheul een optie geopperd om uit de impasse te komen. Een dag eerder heeft u ook nog gesproken met . In beide gesprekken is aangegeven dat het standpunt van het college helder is.

Daarnaast geeft u aan dat u verder gaat met het plan waarmee u twee jaar geleden bent gestart. Ondanks het feit dat de gemeente in een brief van 26 juli 2022 (met kenmerk C210002) heeft aangegeven, dat u samen met de initiatiefnemer van het achterliggende perceel het plan gezamenlijk tot ontwikkeling moet laten komen. Dit is ook mondeling aan u toegelicht in beide gesprekken.

Met deze mail geeft de gemeente formeel antwoord op uw mededeling, dat de bestemmingswijziging wordt verzorgd door AMB advies en het bouwkundige deel door Bouwkundig Buro Sijnesael en van Wijck. Zij gaan het project weer oppakken en de laatst genoemde maakt een afspraak met de Welstand. De gemeente kan u niet verplichten te stoppen met het verder uitwerken van het plan. Wij wijzen u er zeer nadrukkelijk op dat als u voor eigen rekening en risico doorwerkt, mogelijke kosten niet op de gemeente kunnen worden verhaald.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,

Gebiedsontwikkelaar

[\[cid:image001.jpg@01D91393.747DEBF0\] <http://www.schagen.nl/>](#)

Bezoekadres: Laan 19, 1741 EA Schagen

?Postadres: Postbus 8, 1740 AA Schagen ? Tel.: (0224) 210 400 ? Fax: (0224) 210 455

[\[Facebook\] <https://www.facebook.com/pages/Gemeente-Schagen/180188608797210?fref=ts>](#)

[\[Twitter\] <https://twitter.com/SchagenGemeente>](#)

[\[cid:image004.png@01D91393.747DEBF0\] <http://www.schagen.nl/>](#)

?Bespaar papier -? Is het echt nodig om deze e-?mail te printen?

Disclaimer:

Informatie verzonden met dit e-?mailbericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze informatie niet voor u bestemd is, wilt u dan de afzender berichten en dit document uit uw bestanden verwijderen? De gemeente Schagen sluit het gebruik van e-?mail uitdrukkelijk uit voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen.

?

?Flipendo

---Oorspronkelijk bericht ---

Van: Vlaar Projecten <

Verzonden: zondag 20 november 2022 08:09

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, uw schrijven met het kenmerk C210002, antwoord VBS, na overleg wethouder Kruijer

Geachte mevrouw,

Ik heb u afgelopen week onderstaande mail gestuurd.

Kunt u mij berichten of u de mail in goede orde ontvangen heeft en dat de mail met het verzoek naar B&W is gestuurd.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

--- Oorspronkelijk bericht ---

Van: Vlaar Projecten [

Verzonden: maandag 14 november 2022 12:40

Aan:

CC:

Onderwerp: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, uw schrijven met het kenmerk C210002, antwoord VBS, na overleg wethouder Kruijer

Geachte mevrouw,

Kunt u zorgen dat dit schrijven bij het college van B&W terecht komt en dat we een antwoord krijgen. Alvast bedankt.

Op 28 september heb ik onderstaande mail aan het college van B&W gestuurd.

In dit schrijven ben ik niet in detail getreden over de inhoud van het gesprek met achterliggende ontwikkelaar.

Na vele mails en telefoontjes heeft een overleg plaatsgevonden met Wethouder Kruijer. Bij dit gesprek was van onze zijde ook de heer aanwezig.

Het als één plan ontwikkelen lijkt theoretisch prima en logisch. In het gesprek met Wethouder Kruijer heb ik toegelicht dat een samenwerking met de achterliggende ontwikkelaar voor ons dusdanige risico's meebrengt dat het niet verantwoord is dit te doen. Dat kan en mag de gemeente Schagen niet van ons verlangen.

We blijven bij het standpunt dat wij, in goed overleg met de gemeente Schagen, ons plan dusdanig hebben ontworpen dat op het achterliggende perceel in de toekomst technisch een ontwikkeling mogelijk is. We hebben er honderden uren werk en veel geld in geïnvesteerd, als een donderslag bij heldere hemel worden de spelregels aangepast.

Bij deze verzoek ik het college van B&W nogmaals dringend toestemming te geven voor het doorzetten van onze ontwikkeling. Ik heb het volledige ontwerp bijgesloten.

"Op het aanbod van Wethouder Kruijer om onze grond te kopen voor agrarische waarde gaan we verder niet in; dit is onzinnig. Wel hebben we een voorstel gedaan om de andere ontwikkelaar met een afgerond plan te laten komen en vervolgens met ons een private overeenkomst te sluiten inzake het gezamenlijke onderdeel. Vervolgens zou het geheel in een plan kunnen worden ingediend. Dit zou worden beoordeeld maar ook nu is een antwoord tot nu toe uitgebleven."

Graag ontvang ik een formeel antwoord hier op.

Met vriendelijke groet,

Van: Vlaar Projecten [

Verzonden: woensdag 28 september 2022 06:24

Aan:

CC:

Onderwerp: Schagerbrug, Grote Sloot tussen 392 en 396, uw schrijven met het kenmerk C210002, antwoord VBS

Geacht College van B&W,

Geachte projectmanager van dit project

Naar aanleiding van uw schrijven met het kenmerk C210002 d.d. 26 juli 2022 hebben wij contact opgenomen met de initiatiefnemer van het achterliggende perceel.

Op 6 september heeft een overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft niet geresulteerd tot een overeenkomst.

Conclusie is dat op dit moment het achterliggende perceel niet ontwikkeld gaat worden via de ontsluiting aan de Grote Sloot.

In ons ontwerp hebben we reeds rekening gehouden met de mogelijkheid dat dit in de toekomst alsnog mogelijk is.

Reeds twee jaar geleden zijn we met het ontwerp begonnen nadat de gemeente Schagen richting heeft gegeven aan de wensen/woontypen. Wij gaan ervan uit dat wij verder kunnen met ons plan. Wij zullen ons plan, zoals reeds eerder besproken, via de gecombineerde aanvraag indienen. Het deel van de bestemmingswijziging wordt verzorgd door AMB Advies en het bouwkundige deel wordt verzorgd door Bouwkundig buro Sijnesael en van Wijck. Beiden zeer professionele bedrijven waarvan ik met zekerheid durf te zeggen dat de gemeente hier weinig interne inzet aan hoeft te besteden.

Buro Sijnesael en van Wijck zullen het project weer oppakken en een afspraak maken met de Welstand.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

In CC aan:

-
- , zorgt u ervoor dat de mail ook intern verspreid wordt, dank.

-
- Met vriendelijke groet,

=