

## AANTEKENEN

Gemeente Schagen  
T.a.v. college van burgemeester en wethouders  
Postbus 8  
1740 AA Schagen

Per aangetekend mailen: [postbus8@schagen.nl](mailto:postbus8@schagen.nl)

Alkmaar, 19 januari 2024

Advocaat: de heer mr.  
Rechtstreeks telnr.: +31 (0)72-514 46 18  
[e-mail: @schenkeveldadvocaten.nl](mailto:@schenkeveldadvocaten.nl)

Inzake : Vlaar Projecten / advies Grote Sloot  
Dossier : 00094589/UP  
Uw ref. : n.v.t.

## INGEBREKESTELLING

Geacht college,

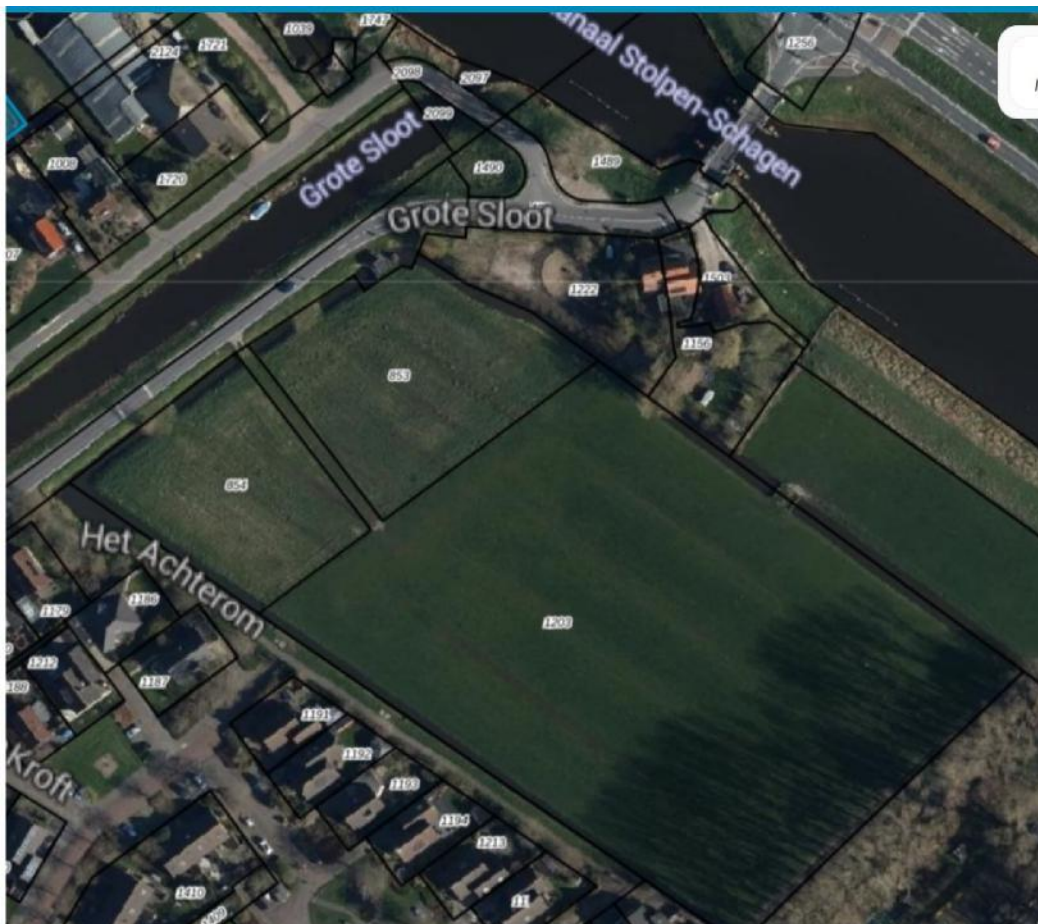
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaar Projecten Schagen B.V. gevestigd te Schagen heeft aan mij gevraagd om haar belangen te behartigen. Namens cliënte bericht ik u als volgt.

### 1 Achtergrond

In 2007 heeft Vlaar Beheer Schagen B.V. de moedermaatschappij van cliënte 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. Zoals onderstaand is afgebeeld.

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op [www.schenkeveldadvocaten.nl](http://www.schenkeveldadvocaten.nl) en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at [www.schenkeveldadvocaten.nl](http://www.schenkeveldadvocaten.nl) and will be forwarded upon request.



Enkele jaren na verwerving van de percelen heeft cliënte een aantal een keer een plan ingediend bij de gemeente Schagen. Cliënte heeft ook geprobeerd met de eigenaar, de heer De Boer, van het achtergelegen perceel, kadastraal bekend als Gemeente Zijpe, sectie B, nr. 1203 tot een gezamenlijk plan te komen. Cliënte en de heer zijn niet tot een gezamenlijk plan gekomen.

## 2 Principeverzoek 2021

In juli 2020 heeft cliënte 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 heeft cliënte 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. Bij brief van 16 november 2021 (**zie bijlage 1**) geeft het college het volgende aan:

*“Met deze conceptaanvraag kunnen wij instemmen. Wij willen in principe onze medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan om het realiseren (lees: realiseren, toev advocaat) van 20 woningen op het perceel Grote Sloot 392-396*

*in Schagerbrug mogelijk te maken. (...) Medewerking kan verleend worden via een partiele herziening van het bestemmingsplan."*

Uit die brief blijkt overduidelijk dat het college het door cliënte ingediende plan een passende ruimtelijke ontwikkeling vindt.

Om het plan verder handen en voeten te geven werd er vlak voor de bouwvak van 2022 een afspraak gemaakt om het plan voor te leggen aan de welstandscommissie. Deze afspraak werd door de gemeente Schagen geannuleerd.

### 3 Ommezwaai van de gemeente

In een brief van 26 juli 2022, die als **bijlage 2** aan deze ingebrekestelling is gehecht geeft de gemeente het volgende aan:

#### **Toelichting**

Er is bij de gemeente Schagen door een initiatiefnemer een conceptaanvraag ingediend met het verzoek tot woningbouw op het perceel aansluitend aan uw woningbouw plannen (kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie B nummer 1203). Het college van B&W heeft besloten, dat de percelen kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie B nummer 1203, 853 en 854 als één projectgebied voor woningbouw moet worden beschouwd. Dit omvat de percelen die betrokken zijn bij uw plan ontwikkeling en het naastgelegen perceel. De percelen moeten gezamenlijk als één projectgebied worden beschouwd en afspraken hierover moeten in één contract worden opgenomen in verband met de volgende onderwerpen:

De conclusie van de brief is dat cliënte verplicht werd om samen te werken met de ontwikkelaar van het achterliggende perceel (inmiddels had de heer een overeenkomst met de projectontwikkelaar Woonstaete BV gesloten).

Naar aanleiding van de brief van 26 juli 2022 heeft cliënte op 8 september 2022 nogmaals geprobeerd om tot samenwerken te komen met deze partij, maar dat is wederom niet gelukt.

Cliënte heeft het resultaat van het overleg met de projectontwikkelaar teruggekoppeld met de huidige wethouder, de heer S. Kruijer. Cliënte heeft wethouder Kruijer uitgelegd dat haar plan er rekening mee houdt dat er in de toekomst een ontwikkeling op het achterliggende perceel kan plaatsvinden. Ook staat het plan van cliënte stedenbouwkundig totaal los van het achterliggende perceel. Op de percelen van cliënte wordt "Grote Sloot" bebouwing gerealiseerd. Op het achterliggende perceel kan het plan van de projectontwikkelaar zijn eigen weg vinden. Cliënte heeft het plan van de projectontwikkelaar direct na het overleg met de ontwikkelaar door haar stedenbouwkundige laten toetsen. Zijn conclusie is dat de plannen los van elkaar ontwikkeld kunnen worden.

De eis om er één plan van de maken bleef staan. Dit ondanks het feit dat het plan van cliënte en het achterliggende plan stedenbouwkundig totaal los van elkaar ontwikkeld kunnen worden én het college onvoorwaardelijk te kennen heeft gegeven in het principeverzoek dat het plan ontwikkeld kan worden.

## 4 Ingebrekestelling

De ommezwaai van de gemeente dat het plan alleen samen met de andere eigenaar ontwikkeld kan worden komt cliënte rauw op haar dak en is naar de mening van cliënte juridisch ongeoorloofd. Daarom stelt cliënte de gemeente Schagen middels deze brief in gebreke. Aan deze ingebrekestelling ligt het volgende ten grondslag.

### 4.1 Toezegging

Uit de brief van 16 november 2021 kon cliënte het gerechtvaardigde vertrouwen ontlenen dat zij haar plan van het realiseren van 20 woningen kon uitvoeren. Er is in de brief sprake van een concrete toezegging over het uitoefenen van een bevoegdheid. Immers de toezegging is gedaan door een ambtenaar, de heer , die als beleidsmedewerker ruimtelijke ordening bij de gemeente in dienst was. De heer Bek heeft de brief ondertekend namens het college. De toezegging van deze ambtenaar valt het college toe te rekenen, omdat de toezegging past binnen het vakgebied waarin de ambtenaar opereert.<sup>1</sup> Voorts heeft het college in de brief van 26 juli 2022 expliciet gerefereerd aan de brief van 16 november 2021 en de inhoud daarvan niet betwist. Daaruit blijkt dat het college instemde met de gedane toezegging. Gezien deze omstandigheden heeft het college bij cliënte het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt dat het plan van 20 woningen planologisch mogelijk gemaakt zou worden waarna het kon worden uitgevoerd.<sup>2</sup>

### 4.2 Nakomen van toezegging

Naar het oordeel van cliënte moeten het gewekte vertrouwen, door de gemeente nagekomen worden door medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van de door cliënte op 4 januari 2021 ingediend plan. In dat verband wijs ik u op een uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden waarin dat Hof tot het oordeel kwam dat de betreffende gemeente onrechtmatig jegens de betrokkene had gehandeld, omdat de gemeente de toezegging om via een bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen aan nieuwvestiging van de onderneming van betrokkene niet was nagekomen.<sup>3</sup> Een vergelijkbare situatie doet zich nu met cliënte voor.

Bovendien merkt cliënte op dat de eis dat er gezamenlijk met de projectontwikkelaar van het achter gelegen perceel tot een plan moet worden gekomen, maar liefst twee jaar later wordt ingebracht door de gemeente. In de brief van 26 juli 2022 wordt in het geheel niet gemotiveerd, waarom het plan van cliënte niet meer passend is. Het enkele feit dat het college de percelen van cliënte en de projectontwikkelaar als een projectgebied aanwijst, is niet aan te merken als een motivering. Het betreft slechts een standpuntbepaling. Er is ook, zoals de stedenbouwkundige van cliënte heeft aangegeven, geen enkel ruimtelijk relevant belang om niet mee te werken aan het plan van cliënte. Ook financieel is er voor de gemeente geen enkel belang om niet mee te

<sup>1</sup> Vgl. [ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694](#), [ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2175](#), [Rechtbank Midden-Nederland 3 oktober 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:6428](#), [Rechtbank Limburg 29 december 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:10493](#) en [Rechtbank Midden-Nederland 8 februari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:490](#)

<sup>2</sup> Vgl. [ABRvS 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2385](#), [ABRvS 1 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:956](#) en [ABRvS 1 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:953](#).

<sup>3</sup> [Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 28 maart 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2624](#). Ik wijs u ook op de volgende uitspraak [Gerechtshof 's-Hertogenbosch 1 augustus 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:2515](#) en de daarin gehanteerde maatstaf zoals af te leiden valt uit [HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1957](#).

werken.<sup>4</sup> Het plan van cliënte kan prima worden uitgevoerd zonder de samenwerking met de projectontwikkelaar.

Bovendien heeft cliënte notabene van de gemeente twee jaar geleden te horen gekregen dat een gezamenlijke ontwikkeling niet aan de orde is. Cliënte heeft aan haar plan honderden uren werk en tienduizenden euro's aan onderzoeken, tekeningen en dergelijke ingezet. De eis van de gemeente is in het geval van cliënte daarom ook disproportioneel en onevenredig. De gemeente handelt daarmee onrechtmatig jegens cliënte.

Gezien het voorgaande dient de gemeente haar toezegging van 16 november 2021 na te komen.

### **5 Tot slot**

Cliënte verneemt graag uiterlijk **26 januari 2024** van de gemeente op welke wijze zij de door haar gedane toezegging aan cliënte van 16 november 2021 gestand zal doen. Mocht de gemeente niet of onvoldoende de toezegging nakomen, dan behoudt cliënte zicht het recht op schadevergoeding voor.

Om er zeker van te zijn dat deze ingebrekestelling u bereikt, stuur ik het zowel per aangetekende post als per aangetekende e-mail.

Met vriendelijke groet,  
Mede namens

Advocaat

---

<sup>4</sup> Ik wijs u op [HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1957](#) en [Rechtbank Rotterdam 9 februari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:937](#), waarin wordt overwogen dat louter een financieel belang geen reden is om terug te komen op een toezegging.